NORDVIK

Voksenliveien 16A

5 soverom | 363 kvm | Enebolig



Velkommen til

Voksenliveien 16A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
23	Om boligen
36	Nabolagsprofil
38	Tilstandsrapport
72	Egenerklæringsskjema
88	Andre vedlegg
127	Kontaktinfo
130	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
133	Forbrukerinformasjon om budgivning
134	Budskjema

Salgsoppgave produsert 24.04.2026









Nøkkelinformasjon

Nydelig påkostet utsiktsvilla beliggende i skogkanten - Familievennlig - 3 garasjeplasser - Stor tomt -Fabelaktig utsikt

Prisantydning	**23 800 000,-**
Omkostninger	**615 850,-**
Totalpris	**24 415 850,-**
BRA-i	**363 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1959**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

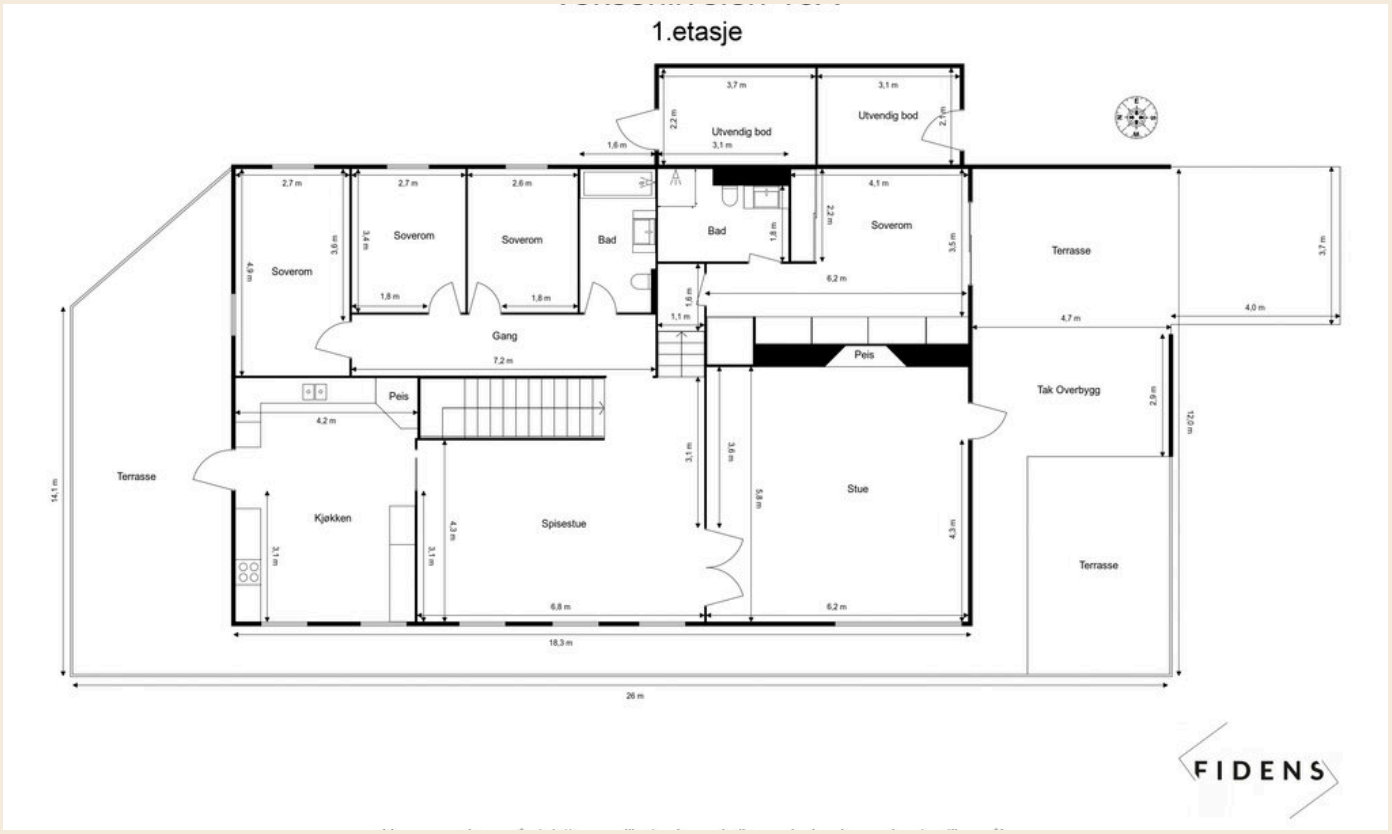
Påkostet og gjennomført eiendom, beliggende på en høyde med fantastisk utsikt, i veletablert boligområde på Voksenlia.

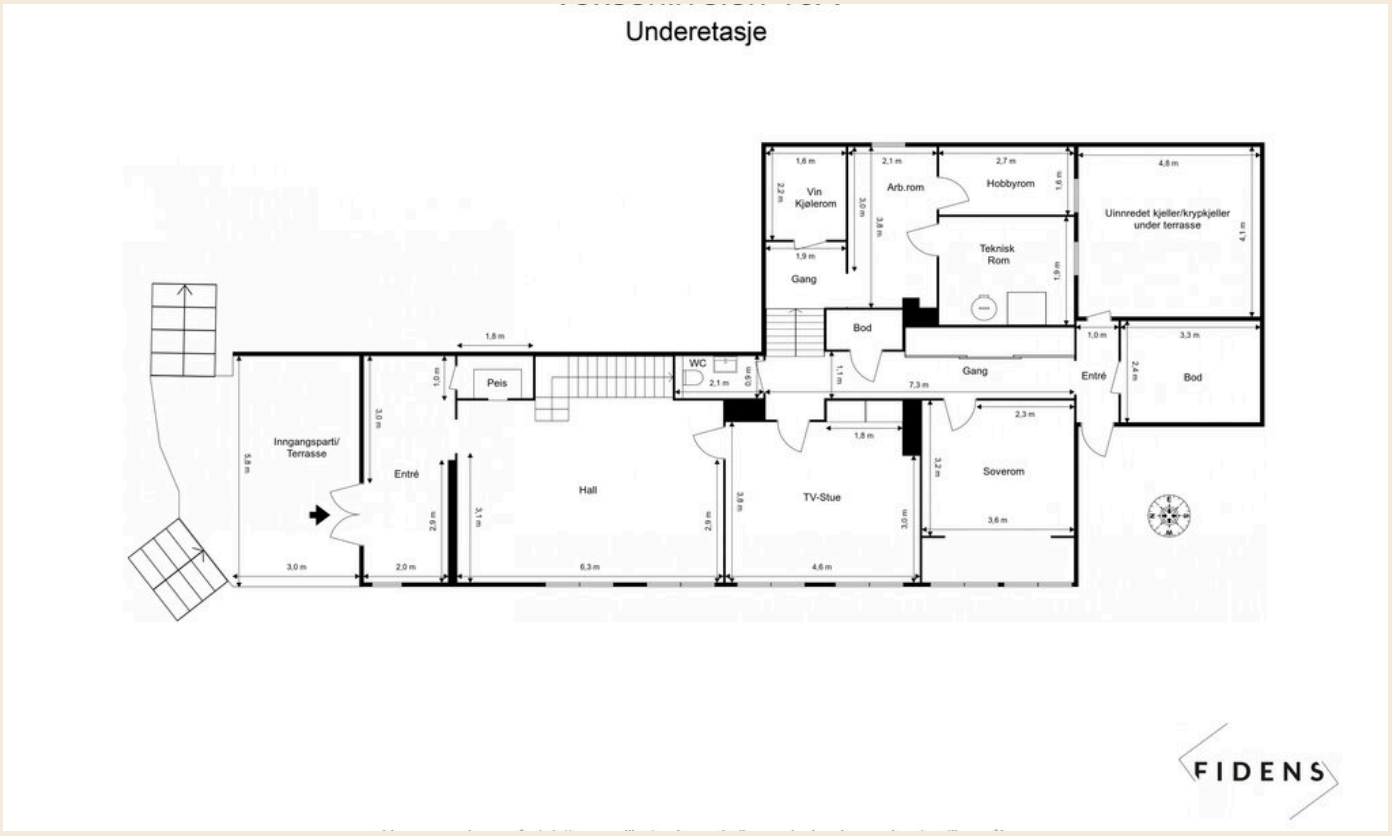
Eiendommen grenser mot Holmenkollen skianlegg og Nordmarka hvor man finner et godt utvalg av turløyper og stier rett utenfor stuedøren. Boligen er påkostet og vesentlig oppgradert i senere tid.

Boligen har meget pene ute og terrasseområder som strekker seg rundt hele boligen.

Høydepunkter:
Barnevennlig og effektiv planløsning
161 kvm terrasse (samlet)
Pent opparbeidet tomt på 1779 kvm
Beliggende i markagrensa
Jordvarme med energibrønn
Stor garasje med elektriske vippeporter og plass for 3 biler
Varmekabler i oppkjørsel og utenfor garasje
Oppgradering av store deler av utvendig fasade: Etterisolering, skiftet kledning, vinduer
7 min gange til T-bane

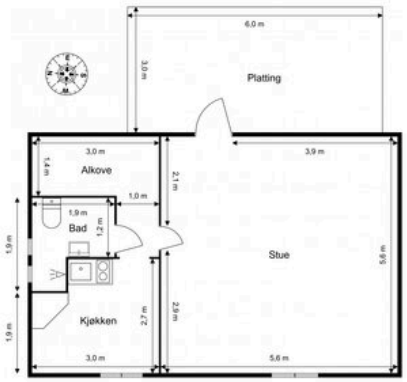
Planløsning





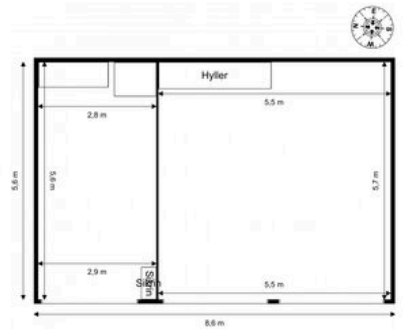
Planløsning

Garasje loftetasje



FIDENS

Garasje 1.etasje



FIDENS























Kjøkkenet er innredet med opplegg for kombi kjøl/fryseskap, integrert oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp, elektrisk grill og frityrkoker. Mekanisk avtrekk over steke og frityrsonen





Rikelig med lagringsplass i skuffer og skap

Fra kjøkken har du utgang til den andre delen av boligens terrasse












16

Effektiv planløsnning med god flyt mellom alle deler av boligens etasje





2851858450832

Lyst og innbydende hovedsoverom med direkte adkomst til en herlig uteplass med gode solforhold



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
5-0209/24

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Voksenliveien 16A, 0789 OSLO
Gnr 33, bnr 1230 (ideell andel 1/1) / Gnr 33, bnr 2166 (ideell andel 1/2) i Oslo kommune

Selgere
Bjørg Voje Heieren
Anders Voje Heieren

Kjøpesum og omkostninger
23 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
595 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 500,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
596 350,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
615 850,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
24 396 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
24 415 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

Om boligen

Byggeår
1959

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 363 kvm
BRA-e: 64 kvm
Totalt BRA: 427 kvm
TBA: 161 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 147 kvm. Underetasje
Total BRA: 147 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 194 kvm.
BRA-e: 16 kvm.
Total BRA: 210 kvm.
TBA: 24 kvm. Underetasje
TBA: 119 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-i: 22 kvm. Loft
BRA-e: 48 kvm. 1 etasje
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 18 kvm.

Innhold
Eneboligen består av:
Primærrom:
Underetasje: Hall, entré x2, tv-stue, gang, toalett, soverom, hobbyrom, arbeidsrom.
1. etasje: Gang x2, 2 bad, 4 soverom, stue, kjøkken, spisestue.

Sekundærrom:
Underetasje: Uinnredet rom, skjult vinrom, 2 boder, teknisk rom, uinnredet kjellerrom.
1. etasje: Utvendig bod 1, Utvendig bod 2.

Garasje:
Primærrom:
Loft: Bad, stue, kjøkken, sovealkove.

Sekundærrom:
1. etasje: 2 garasjer. (med 3 garasjeporter)

Standard
1. etasje

Stue:
Boligen har en storslått stue som er svært romslig og kan naturlig deles i flere soner. Stor peis i malt teglstein skaper en hyggelig atmosfære. Stuen har utgang til en stor terrasse med god plass til ulike utemøbler. En perfekt forlengelse av stueområdet! Rommet varmes opp

med radiator og peis. Store vindusflater slipper rikelig inn med naturlig lys. Vinduet har en dyp vinduspost med plass til pynt og annen dekor.

Kjøkken:
Unikt kjøkken med eldre innredning fra Sivesind, eksklusive hvitevarer og teglstein forkledning. Rommet har varme i gulv og peis, et perfekt sted for en som liker å lage mat! Her har du masse plass til lagring i kjøkkenskap. Benkeplate av granittstein. Kjøkkenet er innredet med opplegg for kombi kjøl/fryseskap, integrert oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp, elektrisk grill og frityrkoker. Mekanisk avtrekk over steke og frityrsonen. Utgang til en av boligens solrike terrasser.

Spisestue:
Stor spisestue med god plass til større spisebord. Et perfekt sted for familien å ha et hyggelig måltid, eller invitere inn til større lag. Godt med lysinnslipp fra flere vindusflater og en nydelig utsikt utover horisonten. De plassbygde hyllene er perfekt for lagring og pynt.

Fire soverom:
Boligen har en svært barnevennlig planløsning med fire soverom i og to bad på samme plan. Alle rommene har god tilknytning til hverandre via felles gang fra spisestue. Alle soverom har god plass til dobbeltseng og garderobeskap. Soverommene varmes opp med panelovner.

Hovedsoverom med eget bad:
Lyst og innbydende hovedsoverom med direkte adkomst til en herlig uteplass med gode solforhold. Soverommet har plass til dobbeltseng og nattbord. Praktisk garderobeskap og skyvedørsgarderobe med god plass til oppbevaring. Soverommet har en suite bad.

Moderne bad med pen innredning fra 2013. Stort dusjhjørne med vegghengt dusjarmatur i rustfritt stål (håndholdt dusj og regnfall). Rommet er utstyrt med gulvvarme, mekanisk avtrekk, veggmontert WC med varme og spylefunksjon, og et pent servantskap med hvitlaminerte fronter. Keramisk servant med ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra Kueco.

Bad 2:
Barnevennlig bad med lys og pen innredning fra 2013. Pene mosaikkfliser på vegg. Innmurt badekar med vegghengt dusjarmatur i rustfritt stål. Rommet er utstyrt med gulvvarme, mekanisk avtrekk, veggmontert WC og et pent servantskap med glatt og finérlaminert skuffefront med innfelt håndtak. Keramisk servant med ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra Kueco.

Underetasjen

Entré:
Du ankommer boligen via et hyggelig, pent opparbeidet inngangsparti opparbeidet med brostein og grønne omgivelser. I boligen møtes du av en lys gang som gir et umiddelbart godt og riktig førsteinntrykk. Gangen er romslig, og det er god plass til oppbevaring av yttertøy og sko i skyvedørsgarderobe. Plass til skohylle. Gangen har praktiske gulvfliser med behagelig varme.

Hall:
Innbydende velkomsthall med god plass til møblement. En hyggelig peis sørger for en god atmosfære og er perfekt for kaldere dager. Pen trapp som tar deg opp i boligens hovedetasje. Under trappen er det en luke inn til sentralstøvsuger.

TV-stue:
Praktisk og hyggelig TV-stue med god plass til sofagruppe og underholdningsavdeling. Masse lagringsplass i integrerte skap. Perfekt sted for å kunne slappe av!

Skjult vinrom:
Elegant vinrom med pene vinhyller på vegg.

Toalett:
Pent toalettrom far 2016 utstyrt med veggmontert wc og 50cm bredt servantskap med hvitlaminert og slett front i høyglans. Hvit servant av kompositt. Toalettrommet har varme i gulv.

Soverom:
Stort og praktisk soverom med plass til dobbeltseng. Masse lagringsplass i store garderobeskap! Vindusflatene slipper inn rikelig med lys. Plassbygd skrivepult, perfekt som kontorplass. Rommet er utstyrt med varme i gulv.

Lagringsplass

Underetasje:
- Krypkjeller
- Boder
Romslig lagringsplass i 3 boder. Her har du god plass til garderobeskap og annen lagring. Den ene boden har gulvvarme.
- Teknisk rom:
Flis på gulv. Malt overflate og flis på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Utstyr med naturlig ventilasjon, stoppekran, varmepumpe tilknyttet bergvarme, 300L varmtvannsbereder, akkumulatortank, opplegg for vaskemaskin, skyllekum av børstet stål med ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra FM Mattsson.

1. etasje:
- To utvendige boder med god plass til oppbevaring.

Garasje

Pen garasje med plass til 3 biler. Det er satt opp el-bil lader på to av plassene. Leddporter med mekanisk portåpner. Her finner du sikringsskap og stoppekran. Hovedsikringene ble byttet i 2016 til til automatsikringer.

Loft:
Innredet loft med stue, kjøkken, bad og sovealkove.

Hyggelig markterrasse fra 2015 med plass til utemøbler utenfor loft.

Uteområde
- Det er etablert en terrasse som strekker seg rundt boligens nord-, sør- og vestside på ca. 119kvm, terrasse ble delvis oppgradert i 2014.
- Det er etablert en støpt terrasse/inngansparti i med skiferfliser på ca. 24kvm.
- Det er etablert en øst-vendt terrasse i impregnert trevirke ved garasjens innredede loft på ca. 18kvm. (2015)
- Ny mark-terasse, belagt med håndhugget Oppdalskifer (2018).
- Nytt terrassebelegg Oppdalskifer (2013).

Overflater:
Gulv: Tregulv, parkett fliser, laminat og teppe.
Vegger: Pusset og malte overflater, fliser, panel, betong, mosaikkfliser, teglstein og tapet.
Himling: Pusset og malt overflate i himling, takess, panel og betong.

Parkering
Boligen har en garasje med tre garasjeplasser. På to av plassene er det installert el-bil ladere fra Zaptech. Det er også tilrettelagt for en parkeringsplass ved siden av garasjebygget.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sentrum VVS og rørlegger Sander Dalevold Totalrenovering to hovedbad i huset + toalett nede + omfattende oppussing bad i hybel over garasje. Utført i 2013.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sentrum VVS og rørlegger Sander Dalevold. Utført i 2013.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sentrum VVS og rørlegger Sander Dalevold. Utført i 2013.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: City Taktekking, la ny takpapp, lekter og nye takpanner. Utført i 2011.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Entrprenør Idar Egil Finstuen. I tilknytning til bodrom nede og "rommet" under terrassen: Oppgraving til underkant såle, slamming av mur mellom mur og såle ca. 30 cm opp på mur, ny grunnmurspapp, lagt drensrør med fiberduk og pukk under rør.

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: Vito Elektro Service AS monterte nytt sikringsskap m.v. i 2016. Roa Elektriske renoverte sikringsskap i garasjen, nye utelamper og la nye varmekabler i asfalten ute samt monterte fjernstyring av varmekabler. B2 Elektro AS har skiftet ut en lang rekke spotlights m.v. Energico AS monterte bergvarmeanlegg i 2018.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Nei.
- Eventuell kommentar: Er samsvarserklæring på det som er gjort.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: B2 Elektro AS, 2022.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei.
- Eventuell kommentar: Ble utbedret vannrør som fører til huset (i nedkant av gårdsplassen), i 2024.

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.?
- Ja, faglært.
Var tiltaket søknadspliktig?
- Ja.
Har arbeidet blitt godkjent?
- Ja.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tror det var på slutten av 80-tallet, har sett noen tegninger sendt kommunen, var en utvidelse med bygging av nytt kjøkken m.v. i 2. etasje, har ingen dokumentasjon om det som ble gjort den gangen, men det er ingenting som tyder på at ikke alt er godkjent og forskriftsmessig gjort.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Mester Vann og Varme hadde service på

varmepumpen for bergvarmeanlegget 24. mars 2025.

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: O.Johansen & Sønner byttet utvendig panel, lektet ut til 20 cm isolasjon, ny vindsperre, ny isolasjon, nye 3 lags vinduer, 2022. De byttet også alle tre garasjeportene til elektriske porter fra Hörman. Anleggsgartner fra Hadeland (husker ikke navnet) renoverte hageskråningen og bygget ny tørrstensmur langs veien opp til huset i 2015.

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? Vi målte selv etter innflytting, i 2011. Vi fikk låne måleinstrumenter. Fikk et lite utslag i et av kjellerrommene, men langt under tiltaksgrense.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja.
- Beskriv: Fukt FØR vi renoverte baderommene.

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: Vi synes det er dårlig trekk i peisen på kjøkkenet. En annen peis (i hallen nede) har vi ikke brukt, mistenker at den ikke er ok. Peisen i stuen er utmerket.

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: Det var fuktproblem i bod i kjeller FØR vi gjennomførte dreneringsarbeidet/prosjektet vi nevnte ovenfor (entr. Idar Egil Finstuen).

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja.
- Beskriv: Det drypper noe under takrennen på garasjen (men taket er tett).

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.
- Ja.
- Beskriv: Har noen vintere fanget noen mus i musefelle på loftet.

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

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
- Nei-
Eventuell kommentar: Vet egentlig ikke, hybel over garasjen, som vi har pusset opp med nytt gulv, nytt elektrisk, nytt bad og kjøkken, ny varmtvannsbereder, og malt. Alt gjort av fagkyndige. Ikke gjort noe selv(!) Tror det "alltid" har vært hybel der, men kjenner ikke til evt. godkjennelse eller ikke. Ved beregning eiendomsskatt gjør kommunen fradrag for to boenheter.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
- Nei.
- Eventuell kommentar: Som nevnt over - vi vet ikke.

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? Tilstandsrapporten. Målingen ble gjort 2025.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja.
- Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2026.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
- Nei.
- Eventuell kommentar: Det var nedgravd en oljetank. Vi fikk den gravet opp, demontert og fjernet i 2018.

Det er byttet kjøleanlegg i vinrom i 2024.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

Bygningssakkyndig
Sebastian Sørlle v/ Fidens AS

Byggemåte
- Enebolig er oppført 4 plan i to etasjer over krypkjeller + loft.
- Grunnmur og ringmur er oppført i støpt betong som utvendig er kledd med naturstein.
- Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk i trevirke og er kledd med liggende panel. Yttervegger (unntatt bakside/østfasade) ble etterisolert og oppgradert i 2022.
- Taket er et saltak og pulttak som er tekket med papp og takpanner. Nytt tak og nye pipebeslag m.v., inkl. nye vindskier m/beslag, nye takrenner og flere nedgravde nedløp (2011).
- Etasjeskille er av betong og trebjelkelag.
- Vinduer med trekarm, treramme og 2-lags og 3-lags glass. Tre stk vinduer ble skiftet i 2024.

- Flere vinduer, balkongdør og ytterdør ble byttet i 2022.
- Balkongdører med 2-lags glass. Balkongdør i stue ble byttet i 2001.
- Sikringsskap og innmat ble oppgradert i 2016. Sikringsskap er plassert i garasje, i skyvedørsgarderobe i gang i kjeller, på teknisk rom og i overskap på kjøkken.
- Balansert ventilasjon satt inn i 2013.
- Etterisolering/ny kledning/3 lags vinduer 2. etasje vest og øst, nytt glassrekkverk + ny utgangsdør + 3 nye garasjeporter spesialtilpasset fra Hörmann i 2022.
- Fullstendig oppussing/renovering kjeller, inkl. 2 boder og «skoskap» og ny løsning rom under trapp i 2016.
- Oljefyr erstattet med moderne jordvarmeanlegg fra NIBE i 2018, brønn ca. 300 m.

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:

- Garasje er oppført i to etasjer.
- Bygningen er oppført på støpt plate på mark og grunnmur er oppført i støpt betong og lecastein som utvendig er pusset.
- Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk av tre og er kledd med liggende panel.
- Taket er et saltak med arker som er tekket med torv.
- Etasjeskille er et trebjelkelag.
- Vinduer med 2-lags isolerglass.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Drenering:
- Boligen ligger i skrående terreng og det er stedvis fall inn mot grunnmur. Drenering er oppgradert kun rundt deler av boligen med dreneringsplast og rør. Jeg registrerer skade på grunnmursplast på bakside av grunnmur mot terrasse. Grunnmursplast og topplist som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast stedvis rundt boligen. Deler av dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på murflater/gulv på grunn. Undersøkelsen viser forhøyde verdier på nedre nedre del av kjellervegger i innvendig bod under terrassen. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt (kapillært sug). Fuktsøk på kjellervegger gir kun en indikasjon. For nøyaktige målinger må det utføres fuktmåling med probe over tid.

Krypkjeller: Krypkjeller under underetasjen med tilgang:
- Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet. Det er små og få lufteventiler i krypkjelleren og det er ikke etablert noen lufting over tak for god luftsirkulasjon.
- Ved stikktakninger i bjelkelaget i krypkjeller måles et fuktinnhold på 12,8vektprosent, og et akseptablelt fuktnivå, der det likevel kan være fare for rust. Ved bruk av fuktmåler måles en luftfuktighet på 54,4% RF.

Krypkjeller: Under påbygget del:
- Det er ikke etablert luftventiler i grunnmur under påbygg, og det er ikke etablert noen luke med tilgang til en eventuelt krypkjeller. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en bedre inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.
- Det er mulig å titte inn mellom spiler under terrasse, men sikt og inspeksjon er begrenset. Der registrerer jeg ingen synling fukt (ikke målt), men krypkjelleren har for liten lufting og manglende fuktsperre på bakken. Dette fører til høy luftfuktighet i krypkjelleren.
- Det er åpne spiler med godt trekk inn, men det mangler ventilasjonsluke for god sirkulering.

Rom under terreng:
- Hulltaking var ikke mulig da det eneste rommet dette var mulig var kjølerom, som har en oppbygging som krever tetthet.
- Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater i bod under terrasse indikeres det noe høyere fuktverdier, men ingen synlige avvik med behov for tiltak.
- Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) på veggoverflate i bod, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser.

Balkong, terrasse, platting: Terrasse:
- Terrassen er tekket med papp og membranduk.
- Pga terrassebord over tekkingen er ikke selve tekkingen inspisert.
- Papptekking har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.
- Terrasse er delvis etablert over oppholdsrom. Dette er en konstruksjonsmetode med økt fare for skader, som blant annet forutsetter bruk av dampsperre mot oppvarmet rom for å unngå kondensskader. Det finnes ingen dokumentasjon på hvordan terrassen er bygget opp.
- Det registreres manglende tetting/synlig spiker og skade i overgang gulv og vegg. Ved kontroll i underliggende kryprom registreres det fuktskade på finérplate på terrassen.

Balkong, terrasse, platting: Terrasse/inngangsparti:

- Jeg registrerer riss/sprekker i fliser og noe bom (manglende heft mot underlag) i enkelte fliser.

Vinduer og dører:
- Med tanke på oppnådd alder på enkelte eldre vinduer er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Det registreres harde tettelister på eldre vinduer som pga dette tetter dårlig. Enkelte eldre vinduer tar i karm og har behov for justering.

Yttervegger:
- Det er etablert lufting bak nyere kledning.
- Det registreres manglende/dårlig lufting bak eldre kledningen (østsiden). Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.
- Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet.

Takkonstruksjon og loft:
- Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.
- Jeg registrerer musespist papp og isolasjon.
- Jeg registrerer manglende plast mot oppvarmet rom. Dette var normalt ved byggetiden, men kan føre til kondensering på loft.

Taktekking:
- Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.
- Det er observert malingsavskalling på beslag.

Etasjeskille og gulv på grunn:
- Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt: TV-stue i underetasje måles en maksimal høydeforskjell på ca. 12mm over en lengde på 426cm(hele rommet) og 7mm over 2m.
- Hall i underetasje måles en maksimal høydeforskjell på ca. 16mm over en lengde på 464cm (hele rommet) og 11mm over 2m.
- Stue i 1.etasje måles en maksimal høydeforskjell på ca. 16mm over en lengde på 431cm(hele rommet) og 15mm over 2m.
- Spisestue i 1.etasje måles en maksimal høydeforskjell på ca. 28mm over en lengde på 479cm(hele rommet) og 18mm over 2m.

Kjøkken: Hovedkjøkken:
- Innredningen er bygget i solide materialer og vurderes å være i funksjonelt ok stand med normal bruksslitasje. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert. Det registreres eldre fuktskader/svelling på benkeskap under vaskekum og hengsler er stedvis løse som fører til at enkelte fronter henger litt.

Kjøkken: Kjøkken i garasje:
- Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter.

Toalettrom:
- TG-2 settes fordi rommet kun har naturlig avtrekk og mangler tilluft. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Avløpsrør:
- Det er ikke registrert avvik med behov for tiltak.
- TG-2 settes pga deler av avløpsanlegg har eldre dato, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
- Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.
- Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og synlige overflater i tilstøtende rom. Kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Vannledninger:
- Deler av vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
- Stoppekran er plassert på teknisk rom og fungerer ved funksjonstest.

Vannbåren varme:
- Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Varmtvannsbereder: Bereder i garasje:
- Bereder er plassert i rom uten sluk og mangler lekkasjestopper. Det er etablert avrenning til sluk.

Våtrom garasje:
- Fallforhold til slukk dusjsonen, er tilfredsstillende, men det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Gulv utenfor dusjsonen er stedvis flatt og det er ikke tilstrekkelig oppkant ved terskel. Karmlist og foringer på vindu er fuktskadet fordi dette er plassert i våtsone og materialer ikke er fuktbestandige.
- Tettesjikt har ukjent alder og det registreres klemring, men det er ikke registrert om smøremembran er ført tilstrekkelig under klemming. Avviket betyr fare for utett overgang. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegger.
- Det er fuktskader pga vannsøl, på servantskapet.
- Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Garasje:
- Det registrereres fukt- og råteskader på undertak (traktroa), vindskier og forkantbord. Det lekker fra gesimsen på taket og takrenne. Jeg registrerer vertikal sprekk mellom eldre og påbygget del av garasje. Garasjen ligger i skrående terreng og deler av terrenget faller inn mot boligen. Det er etablert drenerinsplast og topplist. Jeg registrerer saltutslag og malingsavskalling

på grunnmur. Det måles et høydeavvik på 20mm over 283(hele rommet) og 15mm over 2 meter på kjøkken.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Krypkjeller: Kryprom/ uinnredet kjellerrom:
- Det er etablert grunnmursplast mot innvendig vegger i kryprom under terrassen, men det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet. Det registreres fall på terreng inn mot grunnmuren slik at fuktbelastningen på muren og krypkjelleren blir stor.
- TG-3 settes fordi det registreres vannansamlinger inne i kryprommet. Det registreres svertesopp på overflater. Jeg registrerer kun 1 lufteventil i yttervegg, og nedsatt ventilering av rommet.
Kostnadsestimat 20 000 - 100 000.

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift:
- Brannskille utleiedel i garasje og ned mot garasjeplasser er ikke tilfredsstillende. Mangelfullt brannskille gir økt risiko for rask brann- og røykspredning mellom bruksenheter. Dette kan redusere rømningstiden, øke fare for personskade og medføre konsekvenser ved brann.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter:
- Vinduer i loftetasjen er for små som rømningsvindu.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav:
- Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Dette var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet. Trapper mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift, men var ikke ett krav ved byggeår.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp:
- Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker.
- Det er ikke etablert rekkverk der det er nivåforskjell som krever fallsikring. Av hensyn til personsikkerhet anbefales det å etablere rekkverk i samsvar med gjeldende sikkerhetsnivå. Avviket representerer risiko for fallulykker.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer 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
Det følger av plan- og bygningsloven at rom bare kan leies ut til den bruk de er godkjent for. Utleie av rom, som ikke er godkjent for varig opphold, vil kreve godkjennelse fra kommunen til bruksendring. Skal det etableres en selvstendig boenhet, vil dette også være søknadspliktig. Selger har ikke søkt om slike godkjennelser og bærer ingen risiko/ansvar for at slike godkjennelser gis.

Fra 1. januar 2014 stilles det krav til 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 http://www.nrpa.no

Energi og oppvarming

Energimerking
E - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske panelovner.
- Varmepumpe.
- Ved.
- Vannbåren varme.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger informerer om et strømforbruk på 54 500 kWh det siste året. Dette er inkludert boligen, lading av to el-bilder og strøm til garasjens loft.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 32 623,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:

- Feie-og tilsynsgebyr 474,00

- Renovasjonsgebyr 13 096,35
- Vann-og avløpsgebyr 19 052,68

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

Andre utgifter
Selger informerer om en kostnad for brøyting på ca. 15 000,- i året.

Eiendomsskatt
Kr 16 736,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. For å avklare beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 9 339 958,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 22 495 919,- pr. 2022
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring
Tryg
Polisenr: 7777241

TV/Internett/Bredbånd
Selger er tilkoblet bredbånd fra Telenor fiber (999,- i mnd) og Allente kabel-tv (900,- i mnd). De ble innlagt fiber til internett og tv i 2019.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 779 kvm (Eiertomt)
Tomt opparbeidet med asfaltert adkomstvei, gangveier og utvendige trapper. Hage opparbeidet med gressplen, trær, busker, hekk og diverse beplantning.

Arealbekreftelse fra Oslo kommune er vedlagt salgsoppgaven.

Radonmåling
Selger informerer om at de målte etter Radon da de kjøpte boligen i 2010. De opplyser om noe utslag i kjeller, men med lavere verdier.

Selger har ikke målt etter radon for innredet loft over garasjen.

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et veletablert og familievennlig boligområde på Voksenlia, med nærhet til marka, offentlig kommunikasjon, flotte rekreasjonsområder og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. I området finnes det også flere flotte restauranter, blant annet Holmenkollen restaurant og Frognerseteren restaurant.

Nordmarka har idylliske løypealternativer for både ski, sykkel og gange. Det er ca. 2.9 km til Bogstad badeplass med mulighet for bading om sommeren og ski/skøyter om vinteren. Her finner du også Oslo Golfklubb, en av Norges desidert flotteste golfbaner. Bogstad gård har kafé, kulturaktiviteter, kunstutstillinger og gårdsopplevelser.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eneboligen datert til 1963.

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.

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel. Det foreligger ikke ferdigattest/brukstillatelse for innredning av garasje.

Følgende dokumenter ligger vedlagt:
- Voksenliveien 16 - Garasje - Exdoc (Attestert) - 1960
- Voksenliveien 16 - Enebolig - Ferdig attest - 1963
- Voksenliveien 16 - Garasje - Ferdig attest - 1981
- Voksenliveien 16A - Tilbygg Til Enebolig - Exdoc (Attestert) - 1986

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
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:

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

Utvalgte byggesaker i området:

Voksenliveien 10 B - Riving av skibod
Saksnummer: 200709563

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/33/1230:
28.08.1943 - Dokumentnr: 6650 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder denne registerenheten med flere

16.02.1953 - Dokumentnr: 2131 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning

29.06.1954 - Dokumentnr: 8501 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Gjelder denne registerenheten med flere

27.12.1954 - Dokumentnr: 17111 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

27.12.1954 - Dokumentnr: 17112 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.1955 - Dokumentnr: 16363 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om bebyggelse

11.04.1959 - Dokumentnr: 4038 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

01.02.1980 - Dokumentnr: 2656 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

13.07.1981 - Dokumentnr: 18042 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om garasje/parkering
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.1981 - Dokumentnr: 22390 - Bestemmelse om bebyggelse
Byggeforbud på nærmere angitt avstand

30.09.1985 - Dokumentnr: 59578 - Best. om adkomstrett

07.06.2024 - Dokumentnr: 1535506 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

14.07.1943 - Dokumentnr: 5637 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1193

21.11.1980 - Dokumentnr: 27754 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2165

21.11.1980 - Dokumentnr: 27755 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2166

08.02.2002 - Dokumentnr: 8538 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.1980 - Dokumentnr: 27756 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2166
Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

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
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
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.

Avvik fra godkjente bygningstegninger:
- Soverom i underetasje er i dag soverom, fra godkjente bygningstegninger så klarer vi ikke å tyde hva rommet skal være.
- Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor hoveddel og er ikke søknadspliktig tiltak.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Trygghetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Med Super Husforsikring har du overlatt den største økonomiske risikoen til If hvis det oppstår skader etter at du overtar huset ditt. I tillegg får du tilgang til eksperter som kan gi råd og tips om både oppussing og vedlikehold.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, 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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum, estimert til kr. 216 000,-
Tilrettelegging: 15 900,-
Nordvik Grunnpakke: 21 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 2 900,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-
Nordvik Ekstra: 8 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 56 480,-
Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 316 981,- 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. 3 500,-, maksimalt 20 timer.

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 24. april 2026

Megler
Thomas Kiligitto, Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder / MBA
Tlf. 47646439

Megler 2
Adrian Nordvik, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 97174157

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Voksenliveien 16A

Nabolaget Besserud/Holmenkollen - vurdert av 99 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Grindbakken skole (1-7 kl.)	547 elever, 26 klasser	19 min 🚶 1.3 km
Midtstuen skole (8-10 kl.)	517 elever, 25 klasser	9 min 🚗 3.4 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	703 elever, 46 klasser	15 min 🚗 5 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	13 min 🚗 4.8 km
Blindern videregående skole	810 elever, 24 klasser	14 min 🚗 6.9 km

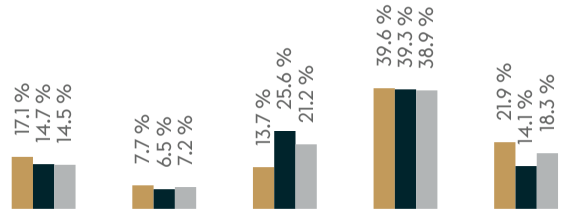
Offentlig transport

Voksenlia	Linje 1	7 min 🚶 0.5 km
Grindbakken	Linje 42, 42N, 45, 46X	21 min 🚶 1.5 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	20 min 🚗 8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	27 min 🚗 11.1 km
Oslo Gardermoen		51 min 🚗

Barnehager

Grindbakken barnehage (1-5 år)	54 barn	18 min 🚶 1.2 km
Tommlekollen friluftsbarnehage...	26 barn	6 min 🚗 2.5 km
Måltrosten barnehage (0-5 år)	63 barn	7 min 🚗 2.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Besserud/Holmenkollen	2 303	993
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 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

⚽ Grindbakken skole	18 min	🚶
⚽ Hospitsveien balløkke	18 min	🚶
⛷ Holmenkollen Park - Fitness og...	26 min	🚶
⛷ Hovseter Velvære	11 min	🚗

«Herlig utsikt og jordnære, rolige mennesker.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik St.Hanshaugen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Voksenliveien 16A
0789 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Bolig
Byggeår:	1959
BRA:	357 m^2
BRA-i:	341 m^2
Rapportdato:	10.4.2026 (Gyldig til 10.4.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
3	18	23	1	0

Supertakst

GNR: 33 BNR: 1230

Sebastian Sørlle
Fidens / Komplett Taksering

Sebastian@fidens.no
97760060

Voksenliveien 16A
0789 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** 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: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/41481

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Med bakgrunn i de registrerte avvik og manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Krypkjeller: Kryprom/ uinnredet kjellerrom.	TG-3 settes fordi det registreres vannansamlinger inne i kryprommet.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG-2 grunnet alder, forhøyede fuktverdier, og skade på del av dreneringsplast.
Krypkjeller: Krypkjeller under underetasjen med tilgang.	TG-2 settes grunnet manglende fuktsperre, små og få lufteventiler.
Krypkjeller: Under påbygget del.	TG-2 grunnet manglende ventilasjonsluke og plast på grunn.
Rom under terreng	TG-2 grunnet mineralutslag og fuktgjennomgang i grunnmur.
Balkong, terrasse, platting: Terrasse	TG-2 settes grunnet alder, avvik på tettesjikt fuktskadet finérplate.
Balkong, terrasse, platting: Terrasse/inngangsparti.	TG-2 riss/sprekker og bom i enkelte fliser.
Vinduer og dører	TG-2 grunnet alder på eldre vinduer, harde tettelister, og vinduer som tar i karm.
Yttervegger	TG-2 grunnet manglende lufting bak eldre kledning.
Takkonstruksjon og loft	TG-2 grunnet manglende plast, og musespist papp og isolasjon.
Taktekking	TG-2 grunnet malingsavskalling på blekk og noe mose.
Etasjeskille og gulv på grunn	TG-2 grunnet skjevheter over tolleransekravet i NS 3600.
Kjøkken: Hovedkjøkken - Overflater og innredning	TG-2 grunnet alder og noe slitasje.
Kjøkken: Kjøkken i garasje. - Avtrekk	TG-2 grunnet omluftfunksjon/kullfilter.
Toalettrom	TG-2 grunnet naturlig ventilering og manglende tilluft.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Avløpsrør	TG-2 settes grunnet alder.
Vannledninger	TG-2 settes grunnet alder.
Vannbåren varme	TG-2 settes grunnet alder.
Varmtvannsbereder: Bereder i garasje	TG-2 grunnet manglende lekkasjesikring.
Våtrom - Overflater	TG-2 grunnet manglende fall i lekkasjesone og ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 grunnet utettheter rundt rørføringer og ikke synlig membran under klemring.
Våtrom - Sanitærutstyr	TG-2 settes grunnet fuktskader på servantskap.
Våtrom - Ventilasjon	TG-2 settes grunnet manglende tilluft.
Garasje	TG-2 grunnet fuktskader på undertak, vindskier og forkantbord, saltutslag og malingsavskalling på grunnmur, og høydeavvik på gulv.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig tiltak.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke framlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for loftetasje i garasje.

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Brannskille utleiedel i garasje og ned mot garasjeplasser er ikke tilfredsstillende.
Mangelfullt brannskille gir økt risiko for rask brann- og røykspredning mellom bruksenheter. Dette kan redusere rømningstiden, øke fare for personskade og medføre konsekvenser ved brann.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Vinduer i loftetasjen er for små som rømningsvindu.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.
Dette var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.
Trapper mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift, men var ikke ett krav ved byggeår.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker.

Det er ikke etablert rekkverk der det er nivåforskjell som krever fallsikring. Av hensyn til personsikkerhet anbefales det å etablere rekkverk i samsvar med gjeldende sikkerhetsnivå. Avviket representerer risiko for fallulykker.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
10.4.2026	**10.4.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Anders Voje Heieren**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Bjørg Voje Heiere**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Sebastian Sørlle**	Telefon:	**97760060**
Firma:	**Fidens / Komplett Taksering**	Epost:	**Sebastian@fidens.no**
Tittel:		Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF forsikring.**		

Om bygningssakkyndig:

Sebastian Sørlle har utdannelse som takstmann/ bygningssakkyndig gjennom Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF), etter 17 år som aktiv tømrer med svennebrev, og har flere år med erfaring av tilstandsrapporter og reklamasjonsrapporter på boliger og leiligheter.

Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 2. Lekkasjesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Til informasjon: Byggematerialer produsert før 1985 kan inneholde asbest. Uskadede materialer med asbest er ufarlig. Asbest må hensyntas ved eventuell sanering. Asbest kan forekomme i blant annet lim, fliser og rørisolasjon fra byggeår.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Voksenliveien 16A, 0789 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**33**	Bruksnr:	**1230**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1959** - Kilde: eiendomsverdi.no						

Boligtype: **Bolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte: Byggemåte: Grunnmur og ringmur er oppført i støpt betong som utvendig er kledd med naturstein. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk i trevirke og
er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og pulttak som er tekket med papp og takpanner. Etasjeskille er av betong og trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass, 3-lags isolerglass og 1+1 glass.

Enebolig er oppført 4 plan i to etasjer over krypkjeller + loft, og inneholder Hall, entré x2, tv-stue, gang, x3 toalett, 5 soverom, hobbyrom, arbeidsrom, 2 bad, stue, kjøkken, spisestue, uinnredet rom, skjult vinrom, 2 boder, teknisk rom, uinnredet kjellerrom/krypkjeller og 2 utvendige boder. Fra stue og kjøkken fører balkongdører ut til terrasse på 119kvm som strekker seg over nord- sør- og vestfasaden av huset. Boligen har naturlig ventilasjon i underetasjen og balansert ventilasjon i 1.etasje. Boligen oppvarmes av radiatorer fra bergvarme, gulvvarme, peiser og panelovner. Boligen er oppført med solide materialer. fra byggeår, og har gjennomgått flere oppgraderinger, utbedringer og overflateoppussinger opp gjennom årene, og fremstår moderne og tidsriktig samtidig som sjarmen ved byggeåret er vedlikeholdt. Bærende konstruksjoner er hovedsakelig fra byggeår og påbygningsår. Boligen er bygget etter byggeskikken fra byggeår. Eldre boliger vil ikke kunne leve opp til dagens tekniske krav og retningslinjer etter NS3600. Boligen fungerer godt til dagens bruk, men enkelte oppgraderinger og vedlikehold bør påregnes. For mer informasjon se rapportsammendraget.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2022	Oppgradering av store deler av utvendig fasade: Etterisolering, bytte av kledning, vinduer og dører.	Ja
2024	Byttet 3 vinduer. 2 stk på teknisk rom ombestemte inne på vaskerom.	Ja
2024	Byttet 3 stk utelamper, montert 2 lamper på vaskerom, byttet brytere og stikk i inngangsparti. Byttet 8 stk downlights på badet, og trukket om anlegg på kontoret.	Ja
2024	Satt inn klaffventiler og utbedret topplist på dreneringsplast på garasje.	Ja
2025	Byttet kjøleaggregat til vinrom.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	**147**	**147** Romfordeling: Hall, entré x2, tv-stue, gang, toalett, soverom, hobbyrom, arbeidsrom, uinnredet rom, skjult vinrom, 2 boder, teknisk rom, uinnredet kjellerrom.	**0**	**0**	**24**
1. etasje	**210**	**194** Romfordeling: Gang x2, 2 bad, soverom x4, stue, kjøkken, spisestue.	**16** Romfordeling: Utvendig bod x2.	**0**	**119**
Totalt m²	**357**	**341**	**16**	**0**	**143**

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet i kjeller og på loft i garasje er ikke målbar pga takhøyde under 190cm. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er fremlagt dokumentasjon på oppgradering på deler av drenering i 2015 med pigging, dreneringsplast og drensrør.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Boligen ligger i skrående terreng og det er stedvis fall inn mot grunnmur.
Drenering er oppgradert kun rundt deler av boligen med dreneringsplast og rør.
Jeg registrerer skade på grunnmursplast på bakside av grunnmur mot terrasse.
Grunnmursplast og topplist som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet.
Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast stedvis rundt boligen.
Deler av dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser forhøyde verdier på nedre nedre del av kjellervegger i innvendig bod under terrassen. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt (kapillært sug). Fuktsøk på kjellervegger gir kun en indikasjon. For nøyaktige målinger må det utføres fuktmåling med probe over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kryprommet bør holdes under observasjon, og utbedring av drenering bør påregnes.

Avvik på drenering kan føre til økt fuktbelastning og fuktskader mot grunnmur og rom under terreng.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur, Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell

Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-1**

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

6.3 Krypkjeller: Krypkjeller under underetasjen med tilgang.

Beskrivelse

Det er en krypkjeller under deler av av underetasjen. Det er adkomst til krypkjeller via luke i utvendig vegg på utsiden av boligen.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Ja

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Ved stikktakninger i bjelkelaget i krypkjeller måles et fuktinnhold på 12,8vektprosent, og et akseptablelt fuktnivå, der det likevel kan være fare for rust.
Ved bruk av fuktmåler måles en luftfuktighet på 54,4% RF.

Oppsummering av krypkjeller **TG-2**

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.
Det er små og få lufteventiler i krypkjelleren og det er ikke etablert noen lufting over tak for god luftsirkulasjon.

Ved stikktakninger i bjelkelaget i krypkjeller måles et fuktinnhold på 12,8vektprosent, og et akseptablelt fuktnivå, der det likevel kan være fare for rust.
Ved bruk av fuktmåler måles en luftfuktighet på 54,4% RF.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet.
Det anbefales å etablere flere ventiler i grunnmur for å utbedre luftingen.

6.4 Krypkjeller: Kryprom/ uinnredet kjellerrom.

Beskrivelse
Det er en kryprom/uinnredet kjeller under deler av av terrasse. Det er adkomst til kryprom/uinnredet kjeller via luke i vegg i entré ved bod.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Ja
Er det synlig sopp/råteskader?	Ja
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Ja

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet
Ved bruk av fuktmåler måles en luftfuktighet på 84 RF, og fare for mugg, stripet borebille

Oppsummering av krypkjeller	**TG-3**
Det er etablert grunnmursplast mot innvendig vegger i kryprom under terrassen, men det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet. Det registreres fall på terreng inn mot grunnmuren slik at fuktbelastningen på muren og krypkjelleren blir stor. TG-3 settes fordi det registreres vannansamlinger inne i kryprommet. Det registreres svertesopp på overflater. Jeg registrerer kun 1 lufteventil i yttervegg, og nedsatt ventilering av rommet.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det er utført drenerende tiltak i terrenget mot boligens vegger i kryprommet under terrassen. Det må utføres ytterligere drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra kryprommet og hindre fritt vann på grunn. Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet. Ventilering av rommet bør utbedres/oppgraderes.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

6.5 Krypkjeller: Under påbygget del.

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av krypkjeller	**TG-2**
Det er ikke etablert luftventiler i grunnmur under påbygg, og det er ikke etablert noen luke med tilgang til en eventuelt krypkjeller. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en bedre inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand. Det er mulig å titte inn mellom spiler under terrasse, men sikt og inspeksjon er begrenset. Der registrerer jeg ingen synling fukt (ikke målt), men krypkjelleren har for liten lufting og manglende fuktsperre på bakken. Dette fører til høy luftfuktighet i krypkjelleren. Det er åpne spiler med godt trekk inn, men det mangler ventilasjonsluke for god sirkulering.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst til krypkjeller/rom under påbygget del bør etableres slik at tilstrekkelig kontroll kan foretas. Det anbefales å etablere plast mot grunn og etablere lufteventiler, for å bedre krysslufting og redusere luftfuktigheten i rommet.

6.6 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet

Rom under terreng har hovedsakelig murte fasader. Det er innkledd i vinkjølerom.
Det er kun deler av en vegg /gulv som er under terreng.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Hulltaking var ikke mulig da det eneste rommet dette var mulig var kjølerom, som har en oppbygging som krever tetthet.

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater i bod under terrasse indikeres det noe høyere fuktverdier, men ingen synlige avvik med behov for tiltak.
Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) på veggoverflate i bod, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Grunnet registrert mineralutslag i bod og noe høye fuktverdier på overflater mot terreng anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater i rom under terreng, for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

6.7 Balkong, terrasse, platting: Terrasse

Type	Takterrasse, Terrasse

Det er etablert en terrasse som strekker seg rundt boligens nord-, sør- og vestside på ca. 119kvm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Terrasse ble delvis oppgradert i 2014.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja

Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Nei
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ja

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Terrassen er tekket med papp og membranduk.
Pga terrassebord over tekkingen er ikke selve tekkingen inspisert.
Papptekking har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.
Terrasse er delvis etablert over oppholdsrom. Dette er en konstruksjonsmetode med økt fare for skader, som blant annet forutsetter bruk av dampsperre mot oppvarmet rom for å unngå kondensskader. Det finnes ingen dokumentasjon på hvordan terrassen er bygget opp.
Det registreres manglende tetting/synlig spiker og skade i overgang gulv og vegg.
Ved kontroll i underliggende kryprom registreres det fuktskade på finérplate på terrassen,

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling, vedlikehold og utskiftinger bør påregnes.

Avvik på tettesjikt kan føre til at fukt trenger inn i konstruksjonen og påfører materialer fuktskader. Fuktskader i materialer kan føre til sopp- og råteskader.

6.8 Balkong, terrasse, platting: Terrasse ve garasje

Type	Terrasse

Det er etablert en øst-vendt terrasse i impregnert trevirke ved hybel i garasjen på ca. 18kvm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

Terrasse fremstår i god stand, uten avvik med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.9 Balkong, terrasse, platting: Terrasse/inngangsparti.

Type	Terrasse, Annet
Det er etablert en støpt terrasse/innganspparti i med skiferfliser på ca. 24kvm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
Jeg registrerer riss/sprekker i fliser og noe bom (manglende heft mot underlag) i enkelte fliser.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av fliser med bom, og riss/sprekker i flisfuger bør påregnes.	

6.10 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med trekarm, treramme og 2-lags og 3-lags glass. Balkongdører med 2-lags glass. Utvendige dører er kompekdører. Innvendige dører en profilerte og hvitmalte dører og glassdører med hvitmalt trehammer og sprosser.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
3 stk vinduer ble skiftet i 2024. Flere vinduer, balkongdør og ytterdør ble byttet i 2022. Balkongdør i stue ble byttet i 2001.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Med tanke på oppnådd alder på enkelte eldre vinduer er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Det registreres harde tettelister på eldre vinduer som pga dette tetter dårlig. Enkelte eldre vinduer tar i karm og har behov for justering.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Justeringer/smøring anbefales. Hyppigere vedlikehold, utbedringer og utskiftinger av eldre vinduer er påregnelig.

6.11 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
ttervegger (unntatt bakside/østfasade) ble etterisolert og oppgradert i 2022.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det er etablert lufting bak nyere kledning. Det registreres manglende/dårlig lufting bak eldre kledningen (østsiden). Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Pga manglende lufting bak eldre kledning anbefales at denne delen av fasaden holdes under oppsikt.

6.12 Skorstein over tak

Inspisert fra	På tak
Er det avskalling, løse fuger eller skader på skorsteinen ?	Nei
Er beslag rundt skorsteinen skadet, utett eller dårlig montert?	Nei
Er skorsteinen ustabil eller mangelfullt forankret?	Nei
Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke forskriftsmessig?	Nei

Totalvurdering av skorstein over tak	TG-1

Det er kun registrert mindre riss på skorstein som bør pusses.
Det er ikke registrert andre avvik med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.13 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak, Flatt tak, Pulttak
Type loft	Kaldtloft

Loft med adkomst via luke i gang i 1.etasje ved hovedsoverom.

Utvendig inspeksjon	På tak
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-2

Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.
Jeg registrerer musespist papp og isolasjon.
Jeg registrerer manglende plast mot oppvarmet rom. Dette var normalt ved byggetiden, men kan føre til kondensering på loft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jeg anbefaler at det gjennomføres ytterligere undersøkelser på kald tid/vinter for stadfesting av tilstand.
Manglende plast mot oppvarmet rom bør etableres.

6.14 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak, Flatt tak, Pulttak
Type tekking	Lakkerte stålplater, Papp
Inspisert fra	På tak

Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp?	Ja

Det registreres ansamling av vann over tekking som tyder på manglende fall på flatt tak.
Det er etablert to sluk på flatt tak for å fjerne vannsamlinger.

Er det manglende overløp som skal fungere som sikkerhet ved tett sluk/avløp?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Selger informerer om at taktekking ble skiftet i 2011 med lakkerte ru stålpanner.

Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.
Det er observert malingsavskalling på beslag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Takbeslag bør overflatebehandlet, byttes der det er nødvendighet.

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
TV-stue i underetasje måles en maksimal høydeforskjell på ca. 12mm over en lengde på 426cm(hele rommet) og 7mm over 2m.
Hall i underetasje måles en maksimal høydeforskjell på ca. 16mm over en lengde på 464cm(hele rommet) og 11mm over 2m.
Stue i 1.etasje måles en maksimal høydeforskjell på ca. 16mm over en lengde på 431cm(hele rommet) og 15mm over 2m.
Spisestue i 1.etasje måles en maksimal høydeforskjell på ca. 28mm over en lengde på 479cm(hele rommet) og 18mm over 2m.

Det er ikke uvanlig å oppleve skjevheter i gulvet i eldre boliger, og dette skyldes ofte at materialene er underdimensjonert i forhold til dagens byggemåte.

I praksis vil alle trebjelkelag ha en viss permanent nedbøyning. Det merkes særlig ved at skap o.l. luter ut fra veggene som følge av golvhelningen. Slik nedbøyning kan skyldes at bjelkelaget er underdimensjonert, men årsaken er ofte varig last, krypning i trematerialene i kombinasjon med fuktpåvirkninger eller manglende oppretting i byggeperioden.

Det vil alltid oppstå rystelser i etasjeskilleren når man går på golvet. Rystelsene oppfattes først og fremst som sjenerende når det klirrer i skap eller gjenstander beveger seg.
Hvorvidt bjelkelaget oppfattes som utilfredsstillende, er subjektivt og avhenger blant annet av tidligere boligvaner og -erfaringer. Vanligvis har man høyere forventninger til stivhet i bjelkelag i nye bygninger enn i eldre hus.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skjeve gulv kan føre til at dører og vinduer henger seg eller ikke lukker, gi problemer ved legging av nytt gulv (sprekker, knirking, svikt), gjøre møbler ustabile, øke lokal slitasje, gi mer støy/knirking og være tegn på underliggende fukt- eller konstruksjonsskader.

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

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

6.16 Kjøkken: Hovedkjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Eldre Sivesind-kjøkkeninnredning med hvite 1-speils proifilerte fronter i heltre, 40mm tykk benkeplate i granittstein med nedfelt 1,5 vaskerom i børstet stål og ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra Blanco. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og frityrsonen. Opplegg for kombi kjøl/fryseskap. Det er integrert oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp, elektrisk grill og frityrkoker.

Innredningen er bygget i solide materialer og vurderes å være i funksjonelt ok stand med normal bruksslitasje. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert. Det registreres eldre fuktskader/svelling på benkeskap under vaskekum og hengsler er stedvis løse som fører til at enkelte fronter henger litt.

Ved oppgradering av kjøkken anbefaler jeg å etablere waterguard og komfyrvakt for, for å sikre konstruksjonen ved eventuell lekkasje eller tørrkoking.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredningen fungerer til dagens bruk, men grunnet alder vil vedlikehold være mer påregnelig i tiden som kommer.
Ved oppgradering av kjøkken anbefaler jeg å etablere waterguard og komfyrvakt for, for å sikre konstruksjonen ved eventuell lekkasje eller tørrkoking.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er etablert 2 mekaniske avtrekk over steke-, grill- og frityrsone.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Mekaniske avtrekk fungerer som tiltenkt.

6.17 Kjøkken: Kjøkken i garasje.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.

Ved oppgradering av kjøkken anbefaler jeg å etablere waterguard og komfyrvakt for, for å sikre konstruksjonen ved eventuell lekkasje eller tørrkoking.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk, Omluftsvifte (kullfilter)
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Avtrekk med kulftiltervifte fungerer ved enkel test.

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

Eventuelt i tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.

6.18 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig tiltak.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Ja

Brannskille utleiedel i garasje og ned mot garasjeplasser er ikke tilfredsstillende.
Mangelfullt brannskille gir økt risiko for rask brann- og røykspredning mellom bruksenheter. Dette kan redusere rømningstiden, øke fare for personskade og medføre konsekvenser ved brann.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja

Det er ikke framlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for loftetasje i garasje.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja

Vinduer i loftetasjen er for små som rømningsvindu.

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.
Dette var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.
Trapper mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift, men var ikke ett krav ved byggeår.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker.

Det er ikke etablert rekkverk der det er nivåforskjell som krever fallsikring. Av hensyn til personsikkerhet anbefales det å etablere rekkverk i samsvar med gjeldende sikkerhetsnivå. Avviket representerer risiko for fallulykker.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.19 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk

Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom	TG-2

Toalettrommet ble oppgradert i 2016 med 20x20cm fliser på gulv. Pusset og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Utstyrt med gulvvarme, naturlig avtrekk, veggmontert wc og 50cm bredt servantskap med hvitlaminert og slett front i høyglans og hvit servant i kompositt med ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra Axor Hans Grohe.

Overflater med sluk på gulv og fallforhold til sluk er tilfredsstillende. Det er ikke tegn til fukt- eller fuktskader.
TG-2 settes fordi rommet kun har naturlig avtrekk og mangler tilluft. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft ved dør for optimal ventilering.

6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2

Det er ikke registrert avvik med behov for tiltak.
TG-2 settes pga deler av avløpsanlegg har eldre dato, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og synlige overflater i tilstøtende rom. Kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av Teknisk rom og/eller kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.21 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og toalettrom.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja
Oppsummering av vannledninger	**TG-2**
Deler av vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran er plassert på teknisk rom og fungerer ved funksjonstest. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg-/etasjeskille.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannrør bør oppgraderes samtidig som oppgradering av teknisk rom og/eller kjøkken.	

6.22 Elektrisk



Sikringsskap plassert i skyvedørsgarderobe i gang i underetasjen.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er framlagt samsvarserklæring på flere arbeider utført etter 01.01.1999. Det mangler likevel samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei



Sikringsskap plassert I garasje.



Sikringsskap på teknisk rom.



Sikringsskap på kjøkken.

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Sikringsskap og innmat ble oppgradert i 2016. Sikringsskap er plassert i garasje, i skyvedørsgarderobe i gang i kjeller, på teknisk rom og i overskap på kjøkken.
Det er hull/innføringer i sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet

Det er framlagt samsvarserklæring på flere arbeider utført etter 01.01.1999. Det mangler likevel samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999.

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. Forskriften til avhendingsloven og veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Med bakgrunn i de registrerte avvik og manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.23 Oljetank

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Totalvurdering av oljetank	TG-1
Oljetank er fjernet.	

6.24 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Enkelte radiatorer er skiftet/oppgradert.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	TG-2
Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anlegget bør etterses av fagmann.	

6.25 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Det er etablert en luft til vann varmepumpe tilkoblet bergvarme.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Bergvarmeanlegg ble etablert i 2018.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er fremlagt dokumentasjon på 2 års kontroll.	

Totalvurdering av varmesentral	TG-1
Bergvarmeanlegg fungerer som tiltenkt. For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.	

6.26 Varmtvannsbereder: Varmtvannsbereder i hovebygg

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2018	
Størrelse	
300 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**
Varmtvannsbereder fungerer tilfredsstillende.	

6.27 Varmtvannsbereder: Bereder i garasje

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2020	
Størrelse	
110 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder er plassert i rom uten sluk og mangler lekkasjestopper. Det er etablert avrenning til sluk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert for å sikre konstruksjonen ved en eventuell lekkasje.	

6.28 Ventilasjon: Ventilasjon 1.etasje

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
I 2013 ble det etablert balansert ventilasjon i 1.etasje.	
Når var siste service på anlegget?	
Filter ble skiftet i 2026	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ventilasjonen i 1.etasje fungerer som tiltenkt. For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari fordi avvik og feil ikke blir oppdaget før mekanikk ryker.	

6.29 Ventilasjon: Ventilasjon underetasje

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Underetasjen har naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg, spalteventiler i vindu.	

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ventilasjonen oppfyller kravet fra byggeår. Merknad: Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vegger eller vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.	

6.30 Våtrom: Bad ved gang

Overflate

Beskrivelse av overflate	
40x40cm fliser på gulv og vegger, og 2x4cm mosaikkfliser i glass på en vegg over badekar. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble oppgradert i 2012/2013.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**
Overflater fremstår i god stand. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**
Jeg registrerer ingen avvik på membran ved visuell kontroll.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Badet er utstyr med mekanisk avtrekk og veggmontert wc og innmurt badekar med vegghengt dusjarmatur i rustfritt stål. 120cm bredt servantskap med glatt og finérlaminert skuffefront med innfelt håndtak, og hvit servant i kompositt med ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra Keuco.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Sanitært utstyr fungerer som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk tilkoblet balansert ventilasjon, og tilluft ved dør.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Det var ikke mulig å foreta hulltaking mot dusjsone i våtsone da tilstøtende vegger er mot tilstøtende bad og utvendig vegg. Hulltakingen er tatt fra soverom mot gulv ved badekar i våtsone uten å registrere avvik (fuktverdier under 6,0%). Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon. Dette er en indikasjon og ingen garanti på resterende baderomskonstruksjon.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble fremlagt faktura fra utførende håndtverkere.	

6.31 Våtrom: Bad ved hovedsoverom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
30x60cm fliser på gulv og 30x75mm mosaikkfliser på gulv i dusjsonen. 30x60cm, 7x60cm og 14x60cm fliser på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble oppgradert i 2012/2013.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-1**

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Det er etablert en oppkant på minst 15mm ved terskel.

Det er sprang i fliser på dusjvegg. Avviket fremstår estetisk og badet fungerer slik det fremstår i dag. Det er ikke behov for tiltak.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Jeg registrerer ingen avvik på membran ved visuell kontroll.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Badet er utstyr med mekanisk avtrekk, veggmontert wc og dusjhjørne med glassvegger og glassdør, og ettgreps vegghengt dusjarmatur i rustfritt stål med med to dusjhoder (håndholdt og regnfall). 100cm bredt servantskap med glatte og hvitlaminerte skuffefronter i høyglans med hvit keramisk servant og ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra Keuco.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitært utstyr fungerer som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk tilkoblet balansert ventuilasjon og tilluft ved dør.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Det var ikke mulig å foreta hulltaking moduskontroll i våtsone da tilstøtende vegger er mot tilstøtende bad og utvendig vegg. Hulltakingen er tatt fra soverom mot gulv ved servant i våtsone uten å registrere avvik (fuktverdier under 6,0%). Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Dette er en indikasjon og ingen garanti på resterende baderomskonstruksjon.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble fremlagt faktura fra utførende håndtverkere.	

6.32 Våtrom



Sluk på bad i garasjen.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Badet har 30x60cm fliser på gulv og 30x75mm mosaikkfliser på gulv i dusjsonen. Hvite 10x30cm fliser og malt panel på vegger. Malt panel i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at badet ble oppgradert i 2018. Det er fremlagt dokumentasjon for oppgradering av bad i 2013. Sluk er fra 1994.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Fallforhold til slukk dusjsonen, er tilfredsstillende, men det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.
Gulv utenfor dusjsonen er stedvis flatt og det er ikke tilstrekkelig oppkant ved terskel.
Karmlist og foringer på vindu er fuktskadet fordi dette er plassert i våtsone og materialer ikke er fuktbestandige.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dette avviket, men det bør om mulig innhentes analyse fra håndverker.
Ved manglende analyse kan det vurderes lekkasjestopper som en ekstra sikkerhet (endrer ikke TG).
For dette badet kan det ved en lekkasjesituasjon kunne oppstå skader på tilliggende rom grunnet liten avstand fra sanitærinstallasjon til terskel.
Utbedring av utforing og listverket på vinduer bør påregnes.
Installering av et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann bør vurderes.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Tettesjikt har ukjent alder og det registreres klemring, men det er ikke registrert om smøremembran er ført tilstrekkelig under klemming. Avviket betyr fare for utett overgang.
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegger.

De fleste vannskader i våtrom skyldes utettheter rundt gjennomføringer i gulv og vegg, samt manglende fall til sluk.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater og tettesjikt for belastning med fritt vann.
Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste avvik anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater og forsiktig bruk med fritt vann frem til badet er oppgradert.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Badet er utstyr med mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, wc og dusjnisje med dusjfoheng og ettgreps dusjbatteri i rustfritt stål med 2 dusjhoder (håndholdt og regnfall). 45cm bredt servantskap med slett og hvit front og hvit keramsik servant med ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra Scanbad.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det er fuktskader pga vannsøl, på servantskapet.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Servantskapet fungerer til dagens bruk, men en oppgradering/utbedring av hevelser er påregnelig i tiden som kommer.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Rommet har elektrisk styrt mekanisk avtrekk, men mangler tilluft ved dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.	

Anbefalte tiltak ventilasjon
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking var ikke nødvendig da det var mulig å foreta kontrollen fra underliggende himling i garasje mot dusj i våtsone uten å registrere avvik (fuktverdier under 6,0%). Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Dette er en indikasjon og ingen garanti på resterende baderomskonstruksjon.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble fremlagt faktura og beskrivelse av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet i 2013.	

6.33 Garasje

Beskrivelse
Garasje er oppført i to etasjer. Bygningen er oppført på støpt plate på mark og grunnmur er oppført i støpt betong og lecastein som utvendig er pusset. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk av tre og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak med arker som er tekket med torv. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass. Det er etablert 2 garasjer. (med 3 garasjeporteri leddport i metall) Støpt gulv og pusset overflate på vegger. Ubehandlet gipsplater i himling. Panelovn. Mekanisk portåpner, garderobeskap, stoppekran, sikringsskap og elbil-lader. På loft over garasjen er det etablert en hybel på stue, bad kjøkken og sovealkove, der det er laminat på gulv og malt panel på vegger og i himling.

Oppsummering	TG-2
Det registrereres fukt- og råteskader på undertak (traktroa), vindskier og forkantbord. Det lekker fra gesimsen på taket og takrenne. Jeg registrerer vertikal sprekk mellom eldre og påbygget del av garasje. Garasjen ligger i skrående terreng og deler av terrenget faller inn mot boligen. Det er etablert drenerinsplast og topplist. Jeg registrerer saltutslag og malingsavskalling på grunnmur. Det måles et høydeavvik på 20mm over 283(hele rommet) og 15mm over 2 meter på kjøkken.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer av ovennevnte forhold bør påregnes.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Anders Voje Heieren	9578-5997-4-668883	2026-04-12 19:26:18
Bjørg Voje Heieren	9578-5997-4-778794	2026-04-12 19:30:34

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
12. apr. 2026

Oppdragsnummer
5-0209/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Voksenliveien 16A, 0789 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Bjørg Voje Heieren, Anders Voje Heieren

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2010

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: 38356933
Forsikret i: Landkreditt Forsikring

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sentrum VVS og rørlegger Sander Dalevold Totalrenovering to hovedbad i huset + toalett nede + omfattende oppussing bad i hybel over garasje. Utført i 2013.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sentrum VVS og rørlegger Sander Dalevold. Utført i 2013.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sentrum VVS og rørlegger Sander Dalevold. Utført i 2013.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: City Taktekking, la ny takpapp, lekter og nye takpanner. Utført i 2011.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Entrprenør Idar Egil Finstuen. I tilknytning til bodrom nede og "rommet" under terrassen: Oppgraving til underkant såle, slamming av mur mellom mur og såle ca. 30 cm opp på mur, ny grunnmurspapp, lagt drensrør med fiberduk og pukk under rør.

---

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: Vito Elektro Service AS monterte nytt sikringsskap m.v. i 2016. Roa Elektriske renoverte sikringsskap i garasjen, nye utelamper og la nye varmekabler i asfalten ute samt monterte fjernstyring av varmekabler. B2 Elektro AS har skiftet ut en lang rekke spotlights m.v. Energico AS monterte bergvarmeanlegg i 2018.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Er samsvarserklæring på det som er gjort.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: B2 Elektro AS, 2022

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ble utbedret vannrør som fører til huset (i nedkant av gårdsplassen), i 2024

---

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tror det var på slutten av 80-tallet, har sett noen tegninger sendt kommunen, var en utvidelse med bygging av nytt kjøkken m.v. i 2. etasje, har ingen dokumentasjon om det som ble gjort den gangen, men det er ingenting som tyder på at ikke alt er godkjent og forskriftsmessig gjort.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Mester Vann og Varme hadde service på varmepumpen for bergvarmeanlegget 24. mars 2025.

---

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: O.Johansen & Sønner byttet utvendig panel, lektet ut til 20 cm isolasjon, ny vindsperre, ny isolasjon, nye 3 lags vinduer, 2022. De byttet også alle tre garasjeportene til elektriske porter fra Hörman. Anleggsgartner fra Hadeland (husker ikke navnet) renoverte hageskråningen og bygget ny tørrstensmur langs veien opp til huset i 2015.

---

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? Vi målte selv etter innflytting, i 2011. Vi fikk låne måleinstrumenter. Fikk et lite utslag i et av kjellerrommene, men langt under tiltaksgrense.

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: Fukt FØR vi renoverte baderommene.

---

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: Vi synes det er dårlig trekk i peisen på kjøkkenet. En annen peis (i hallen nede) har vi ikke brukt, mistenker at den ikke er ok. Peisen i stuen er utmerket.

---

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: Det var fuktproblem i bod i kjeller FØR vi gjennomførte dreneringsarbeidet/prosjektet vi nevnte ovenfor (entr. Idar Egil Finstuen).

---

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

Ja

Beskriv: Det drypper noe under takrennen på garasjen (men taket er tett).

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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.

Ja

Beskriv: Har noen vintere fanget noen mus i musefelle på loftet.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet egentlig ikke, hybel over garasjen, som vi har pusset opp med nytt gulv, nytt elektrisk, nytt bad og kjøkken, ny varmtvannsbereder, og malt. Alt gjort av fagkyndige. Ikke gjort noe selv(!) Tror det "alltid" har vært hybel der, men kjenner ikke til evt. godkjennelse eller ikke. Ved beregning eiendomsskatt gjør kommunen fradrag for to boenheter.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

Eventuell kommentar: Som nevnt over - vi vet ikke.

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2026.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapporten. Målingen ble gjort 2025.

---

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

Eventuell kommentar: Det var nedgravd en oljetank. Vi fikk den gravet opp, demontert og fjernet i 2018.

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0209/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Bjørg Voje Heieren	**2026-04-12**	**Anders Voje Heieren**	**2026-04-12**

Identifikasjon

Bjørg Voje Heieren

Identifikasjon

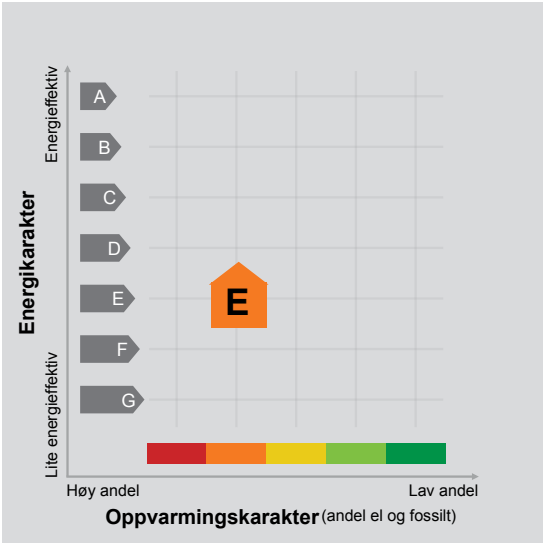
Anders Voje Heieren

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Voksenliveien 16A
Postnummer	0789
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	1230
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80097611
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	884561bd-e17d-4528-8d21-0fea1134a972
Dato	10.06.2024



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

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

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

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

Målt energibruk 54 767 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

54 767 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Vask med fulle maskiner
- Termografering og tetthetsprøving
- Montering tetningslister

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1959
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	357
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Voksenliveien 16A
Postnummer: 0789
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0101
Dato: 10.06.2024 21:26:51
Energimerkenummer: 884561bd-e17d-4528-8d21-0fea1134a972

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 33
Bruksnummer: 1230
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80097611

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Slå 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 12: 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: 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.

Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

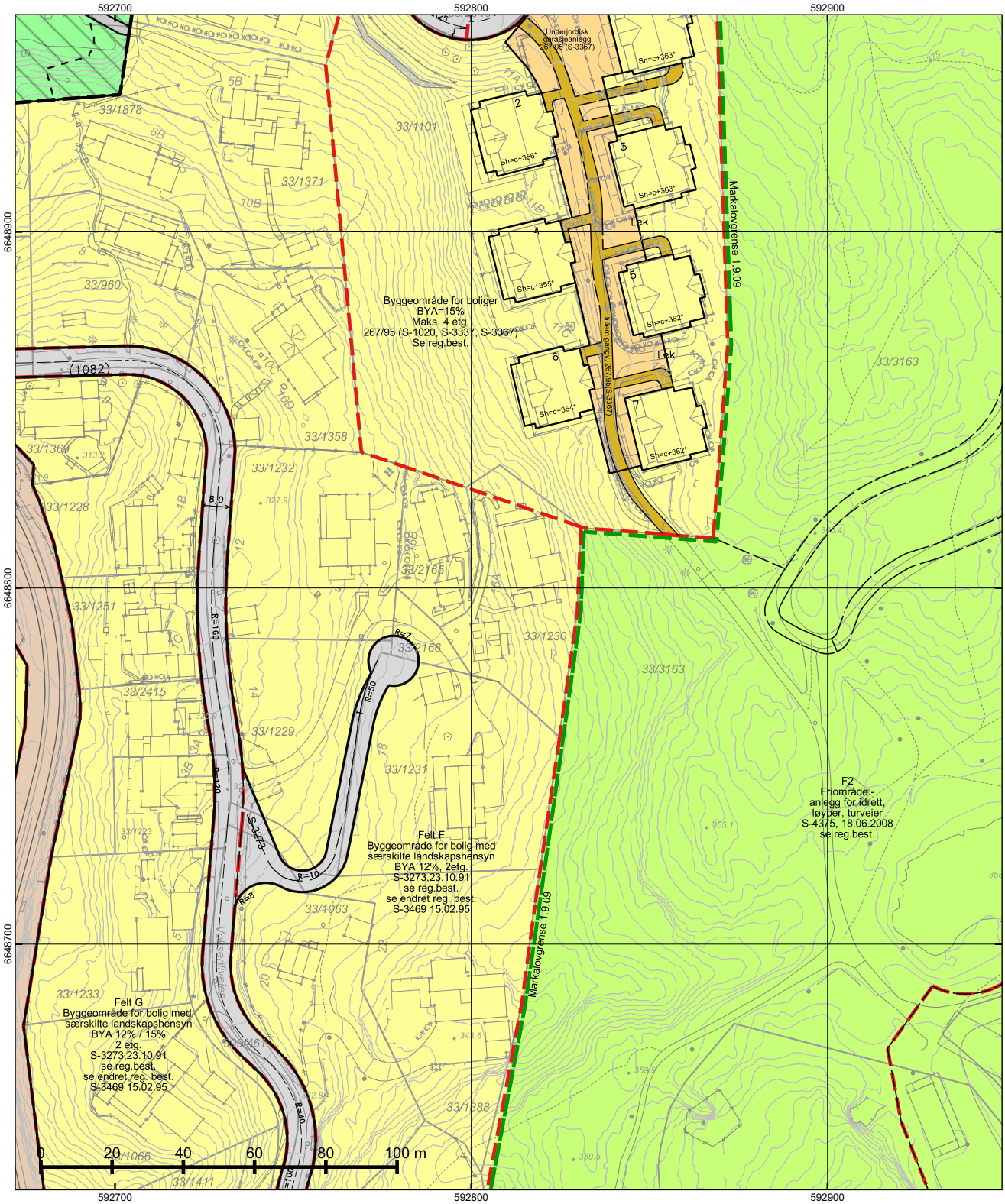
Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 155068/ 86529271
Adresse: Voksenliveien 16
Gnr/Bnr: 33/1230

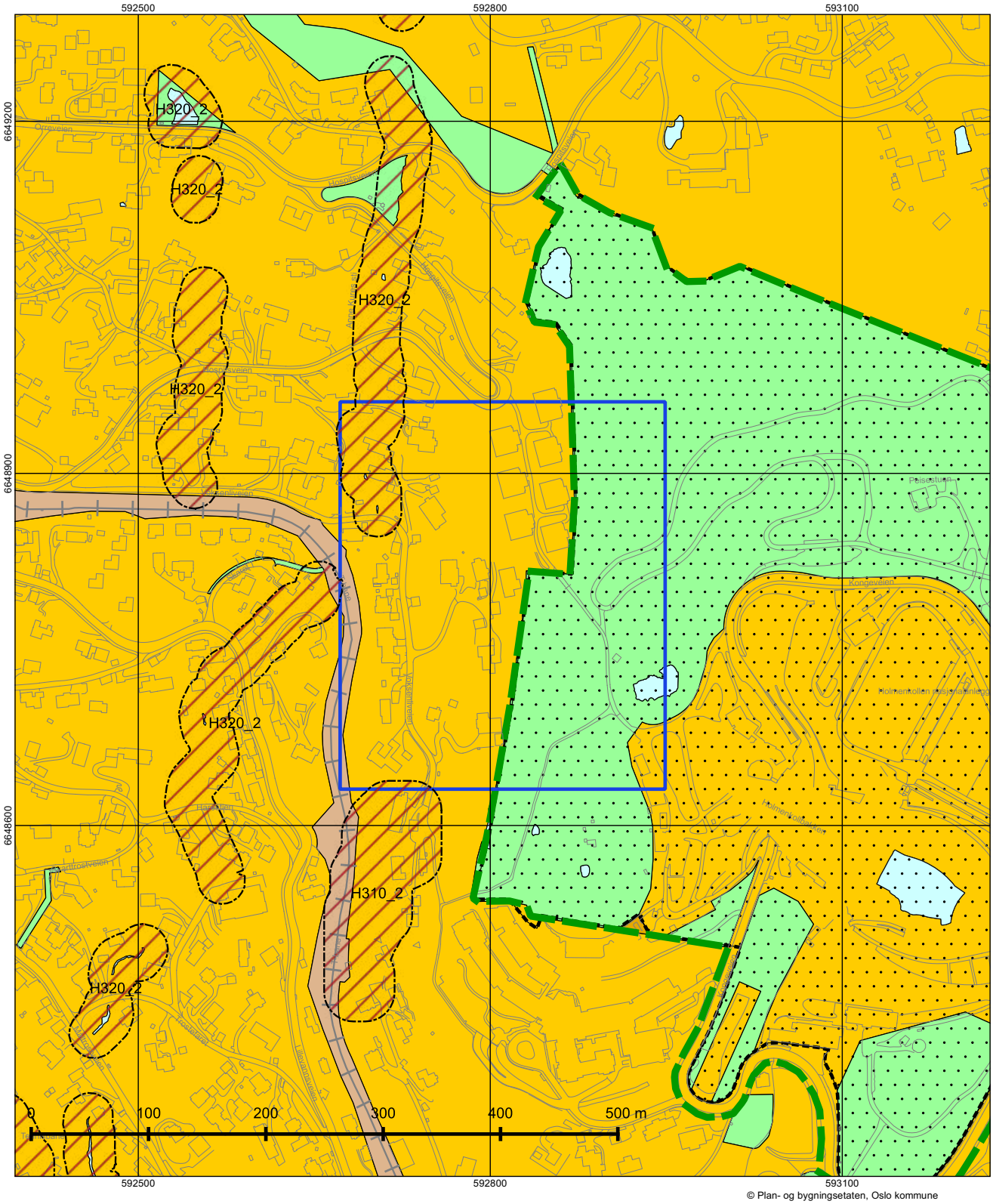
Deres ref.:
Kommentar:

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: 24.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155068/86529271
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 kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo

26795

Mindre vesentlig endring av reguleringsplan med regulerings- bestemmelser (S-3367) for Hospitsveien 9 og reguleringsplan (S-3337) for Hospitsveien. Gnr.33 Bnr.1101

Vedtaksdato: 14.06.1995
Vedtatt av: Byutviklingskomiteen
Vedtaksdokumenter: 199451811
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: se sak 448/95 Disp.fra §6b i reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: S-3337, S-3367, S-1020

Dokumentet består av 2 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

LREGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL MINDRE VESENTLIG ENDRING AV REGULERINGSPLAN MED VIST BEBYGGELSE FOR GNR.33 BNR.1101 - HOSPITSVEIEN 9

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§ 2. Området reguleres til byggeområde for boliger.

§ 3. Innenfor planområdet kan det oppføres konsentrert bebyggelse som vist på plankartet. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overskride 15 %.
Maksimal høyde er 4 etasjer. For hus 7 er maks høyde 3 etasjer.
Sokkelhøyden (sh) er vist på planen.

§ 4. Materialvalg, takform og kledning skal utformes slik at det harmonerer med omkringliggende bebyggelse og gir en dempet fjernvirkning.
Taktekking skal utføres i tekkingsmateriale som har en matt og mørk virkning eller torvtak og skifer.
Utvendig skal det benyttes naturmaterialer, slik at bebyggelsen mest mulig underordner seg naturpreget i området. Det skal derfor benyttes jordfarger på bebyggelsen og forstøtningsmurer, og terrengfyllinger skal reetableres med vegetasjon.

§ 5. Det skal avsettes min. 2 biloppstillingsplasser pr. boligenhet i underjordisk garasjeanlegg.
Parkeringsplasser på terreng regnes med i BYA med 25 m^2 pr. plass.

§ 6. Atkomst skal være til Hospitsveien. Før det gis byggetillatelse for boligene skal det foreligge stadfestet reguleringsplan for Hospitsveien.
Før brukstillatelse skal følgende være bragt i orden:
a) Hospitsveien, herunder med regulert fortau, må være opparbeidet i tilstrekkelig standard frem til planområdet.
b) Rundkjøringer i Holmenkollveien med tilknytning til vei ved Setraveien og Ankerveien (østligste kryss) skal være ferdig opparbeidet. Eventuell nødvendig støyskjerming, voller o.l. skal i plassering, form, materialbruk og farge tilpasses landskap og bebyggelsen.

§ 7. Det skal opparbeides gangvei gjennom området som forbinder Hospitsveien med rekreasjonsområdet rundt Holmenkollbakken.
Grunneier pålegges opparbeidelse og vedlikehold. Evt. fyllingsutslag må istandsettes med vegetasjon.
Offentlighetens rettigheter må sikres ved tinglyst erklæring.

§ 8. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan i målestokk 1:500 for utforming av den ubebygde del av tomten, jfr. § 69 i plan- og bygningsloven. Planen skal omfatte, terrengform, beplantning/vegetasjon, forstøtningsmurer o.l. Eksisterende verdifull vegetasjon må inntegnes og søkes bevart.
Vestre del av gnr.33 bnr.1101 skal være naturlig skog hvor kun nødvendig rydding er tillatt.
Utomhusplanen må inneholde felles arealer for lek og opphold. Det må avsettes arealer som i utforming egner seg for allsidig aktivitet for barn i alderen 1-7 år. Arealene må være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

Sak 448/95

"Under henvisning til bystyrets vedtak15.02.95, sak 101 og Plan- og bygningsetatens redegjørelse vedtar Byutviklingskomiteen dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene 6B for Hospitsveien 9, gnr.33 bnr.1101."

Oslo

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

S-3273

Endret reguleringsplan for Holmenkollen - Felt 2.

Vedtaksdato: 23.10.1991
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198850019
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Se endret reg.best. S-3469
Knytning(er) mot andre planer: V200602, 27292, V010796, V170902, V250509, V070306N3, V051200, V010704

Dokumentet består av 9 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 NYE ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER EGENGODKJENT AV BYSTYRET 15.02.1995, S-3469 (sist i dokumentet).
Se endret § 1 i Vedt.17.09.2002 (S-3273)
Se endret § 1- B i Vedt.25.05.09

HOLMENKOLLEN FELT 2- REGULERINGSBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER.
PLANENS FORMÅL:

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

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

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

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

Denne planen gir grunnlag for direkte behandling av enkle bygge- og delesaker, mens mer omfattende eller kontroversielle saker først må behandles i bebyggelses- eller tomtedelingsplan.

Tomt for enebolig regnes å være ca. 1500-2000 m2. For at en tomt skal kunne deles i to, må den være 3000-4000 m2.
På tomter opp til 8000 m2, med plass for inntil 5 boliger inkludert eksisterende, kreves tomtedelingsplan.

§ 1. AREALBRUKEN
Bestemmelser
A) Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.
B) Området reguleres til
   - Byggeområder boliger med særskilte landskapshensyn
   - Byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage)
   - Byggeområde kontor/forretning med særskilte landskapshensyn
   - Byggeområde for hotell/restaurant med særskilt landskapshensyn
   - Trafikkområder (Vei, parkering, gangvei, sporvei, annet trafikkareal)
   - Felles avkjørsel
   - Friområde (park, turvei, tursti)
   - Spesialområde bevaring (bolig)
   - Byggeområde kommunalteknisk anlegg (transformator)
C) Plankrav
   For tomter der det kan bygges 2-4 nye boliger, skal det foreligge samlet tomtedelingsplan før byggetillatelse gis.
   For slik tomtedelingsplan gjelder samme krav til innhold som for bebyggelsesplaner.
   - Der en kan bygge 5 eller flere nye boliger,
   - i særlig grad bratte eller godt synlige områder avmerket på plankartet
   - der det ikke er mulig å skaffe atkomst på egen tomt skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan før byggetillatelse kan gis til bygning eller anlegg i området.

Retningslinjer.

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

I boligområdene legges det vekt på tilpassing til terreng. Det tas videre hensyn til bevaring og utvikling av vegetasjon som kan bidra til at åsen beholder et grønt preg.

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

§ 2. LANDSKAP OG VEGETASJON
Byggeområdene

A) I bebyggelses- og tomtedelingsplaner samt byggemeldinger innenfor felt II skal eksisterende trær eller tregrupper som er verdifulle på grunn av størrelse/omfang, plassering eller art, være innmålt og vist på kartet. Planforslag og byggemeldinger skal også vise hvilke trær som skal beholdes, samt planlagt ny vegetasjon.
   Der hensynet til landskap og/eller klimavern tilsier dette, kan det kreves at ny vegetasjon skal etableres samtidig med bebyggelsen.
B) Bebyggelses- og tomtedelingsplaner samt byggesaker i eksponert terreng skal forelegges park- og idrettsvesenet til vurdering av konsekvenser for eksisterende vegetasjon og behov for ny.
   Sammen med byggemeldingen skal det foreligge plan for ubebygget del av tomten (utomhusplan) i målestokk 1:500.

Retningslinjer

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

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

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

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

§3. KRAV TIL VEIER OG TEKNISKE ANLEGG.

A) Før byggetillatelse gis for noen del av felt II, skal følgende tiltak være gjennomført:
B) Veianlegg
   Hovedvei av tilstrekkelig standard skal være ført fram til feltet. Dette omfatter Holmenkollveien og Ankerveien innenfor planområdet for felt 2, som må utbedres i samsvar med reguleringsplan for dette området.
   Nødvendige samleveier og atkomstveier i det enkelte byggeområde skal være opparbeidet i samsvar med denne reguleringsplan.
C) Nødvendig støyskjerming langs hoved- og samleveier skal være gjennomført.
   Skjermer, voller o.l. skal i plassering, form, materialbruk og farge tilpasses landskapet.

Retningslinjer

Prinsipper for utforming av bebyggelsen som ikke fremgår av kartet, samt farge- og materialbruk, må beskrives også i bebyggelses - eller tomtedelingsplaner.

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

Tilleggsregelen om BRA skal ivareta retten til å bebygge små boligtomter som ble fradelt før dette planforslag ble offentliggjort.

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

Lyse, dominerte og avvikende farger bør unngås.

Taktekking skal bidra til at bebyggelsen innordner seg bedre i landskapet. Unntak kan gjøres der tilpasning til eksisterende bebyggelse gjør det nødvendig å bruke annet materiale.

Nærmere regler for bebyggelses- og tomtedelingsplaner er gitt i bestemmelsenes §5.

§ 4. RAMMER FOR BEBYGGELSE.

A) Bebyggelsen skal i form, dimensjoner og materialbruk tilpasses landskap, terreng og eksisterende bebyggelse.
   Det skal belyses at tilstrekkelig del av private og felles uteoppholdsarealer får en plassering, form og karakter som gjør dem nyttbare til lek og opphold.
   Hvis bygningsmyndighetene ikke finner disse krav ivaretatt, må utnyttingsgraden reduseres slik at kravene kan ivaretas.
B) I boligområdene skal bebyggelsen være frittliggende ene- og tomannsboliger. Maksimal utnyttelse er BYA=12%. Maksimal høyde er to etasjer. Der terrenget tillater det,kan den ene etasjen være underetasje.
   Der alternativ høyere utnyttelse er vist ved påskrift (BYA= 12%/|5%), gjelder høyeste grenseverdi når disse vilkår er oppfylt:
- Utbygging skjer etter godkjent bebyggelsesplan
- Planen sikrer en utbygging som tar hensyn til terreng, vegetasjon og eksisterende bebyggelse.
  På tomter fradelt før 1.1.1991 er tillatt bruksareal BRA=160 m2, selv om det fører til at BYA overstiger nevnte grenser.

C) På tomt for offentlig/allmennyttig formål (barnehage) tillates inntil BYA=25%. Høyden skal ikke overstige to etasjer.
D) På tomt for kommunalteknisk anlegg (transformator) tillates inntil BYA=22%.
E) Parkeringsplasser på terreng regnes med i BYA med 25 m2 pr plass.
F) Bygningene skal ha saltak, og som hovedregel skal møneretningen følge terrenget, spesielt ved eksponert beliggenhet.

Retningslinjer

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

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

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

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

Tomtedelingsplan tar utgangspunkt i situasjoner som er noe enklere å håndtere. Dette innebærer at saksbehandlingen blir enklere, men planforslaget må beskrive de fleste forhold som omtales i en bebyggelsesplan.

§5. BEBYGGELSES- OG TOMTEDELINGSPLAN

A) Bebyggelsesplan skal vise:
   - plassering av bebyggelsen, herunder høydeplassering målsatt ved inngangspartiet
   - bebyggelsens etasjetall og møneretning
   - avgrensning av tomter og fellesarealer
   - lekearealer, parkeringsløsning og annen disponering av ubebygde deler av private og felles arealer, herunder terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde der terrengforholdene krever slike tiltak,
   - eksisterende trær som skal bevares, og de som felles
   - områder der tekniske anlegg og andre terrenginngrep får konsekvenser for vegetasjonen

- støyskjerming der støynivået overstiger laveste grense i følge miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy.

B) Som bilag til bebyggelsesplanen skal det innsendes plan i 1:500 for fellesarealene. Denne skal vise terrengplanering, skjæringer og fyllinger med beskrivelse av behandlingsmåten.
På bilag til planen skal fremgå for hvilke deler av planområdet det foreligger umiddelbare utbyggingsplaner, og eventuelle etapper eller midlertidigheter ved disponering og opparbeidelse av fellesarealene.
Som bilag til planen skal også foreligge retningslinjer for formgivning, materialbruk eller andre prinsipper som skal følges for å ivareta innbyrdes harmonisering mellom ulike deler av bebyggelsen, samt mellom bebyggelse og landskap.
Videre kan det kreves framlagt trafikkstøyberegninger.

C) For tomtedelingsplan gjelder kravene som omtaler
- plassering av bebyggelse, samt etasjetall og møneretning
- avgrensing av tomter og fellesarealer
- behandling av /konsekvenser for ubebygde deler av tomter og fellesarealer
- tidsperspektiver i utbyggingen.

Tomtedelingsplan behandles tilsvarende bestemmelsene om søknad om deling (PBL § 63) og søknad om deling (PBL §§ 94 og 95).

Retningslinjer

Fellesarealer for parkering, lek og opphold etableres i størst mulig utstrekning for å øke områdets kvalitet og utnyttelse.
Dette må skje gjennom bebyggelses- eller tomtedelingsplan.

Arealene opparbeides slik at de gir best og mest mulig likeverdig anvendelse for de enheter de er felles for. I utformingen må en ta hensyn til de ulike aldersgruppenes behov.
Arealer brattere enn 1:3 bør som hovedregel ikke tas inn i beregningen for krav til fellesarealer.

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

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

§6. FELLESAREALER

A) I bebyggelses- og tomtedelingsplaner skal det avsettes felles arealer for lek og opphold.
Hvert enkelt fellesareal skal være minst 100 m2. I bebyggelsesplaner skal minst 20 m2 pr. bolig avsettes til fellesarealer. Arealene skal være egnet for formålet ut fra terrengform og arrondering.
Planen skal entydig vise hvilke enheter arealene skal betjene.

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

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

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

* * * SLUTT PÅ S-3273 * * *

S-3469,15.2.1995

<u>HOLMENKOLLEN FELT 2- REGULERINGSBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER.</u>

PLANENS FORMÅL:

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

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

Retningslinjer til § 1

Reguleringsplanen med bestemmelser og retningslinjer angir rammer for den detaljerte planlegging av fortetting og utbygging i området.

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

Denne planen gir grunnlag for direkte behandling av enkle bygge- og delesaker, mens mer omfattende eller kontroversielle saker først må behandles i bebyggelses- eller tomtedelingsplan.

Tomt for enebolig regnes å være ca. 1500-2000 m2. For at en tomt skal kunne deles i to, må den være 3000-4000 m2.
På tomter opp til 8000 m2, med plass for inntil 5 boliger inkludert eksisterende, kreves tomtedelingsplan.

§ 1. AREALBRUKEN

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

B) Området reguleres til
- Byggeområder boliger med særskilte landskapshensyn
- Byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage)
- Byggeområde kontor/forretning med særskilte landskapshensyn
- Byggeområde for hotell/restaurant med særskilt landskaps hensyn
- Trafikkområder (Vei, parkering, gangvei, sporvei, annet trafikkareal)
- Felles avkjørsel
- Friområde (park, turvei, tursti)
- Spesialområde bevaring (bolig)
- Byggeområde kommunalteknisk anlegg (transformator)

C) Plankrav
For tomter der det kan bygges 2-4 nye boliger, skal det foreligge samlet tomtedelingsplan før byggetillatelse gis.
For slik tomtedelingsplan gjelder samme krav til innhold som for bebyggelsesplaner.

- Der en kan bygge 5 eller flere nye boliger,
- i særlig grad bratte eller godt synlige områder avmerket på plankartet
- der det ikke er mulig å skaffe atkomst på egen tomt skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan før byggetillatelse eller delingstillatelse kan gis til bygning eller anlegg i området.

Retningslinjer til § 2

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

I boligområdene legges det vekt på tilpassing til terreng. Det tas videre hensyn til bevaring og utvikling av vegetasjon som kan bidra til at åsen beholder et grønt preg.

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

§ 2. LANDSKAP OG VEGETASJON

Byggeområdene

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

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

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

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

Retningslinjer til § 3

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

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

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

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

§3. KRAV TIL VEIER OG TEKNISKE ANLEGG.
UTGÅR

Retningslinjer til § 4

Prinsipper for utforming av bebyggelsen som ikke fremgår av kartet, samt farge- og materialbruk må beskrives også i bebyggelses- eller tomtedelingsplaner.

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

Tilleggsregelen om BYA skal ivareta retten til å bebygge små boligtomter som ble fordelt før dette planforslag ble offentliggjort.

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

Lyse, dominerende og avvikende farger bør unngås.

Taktekking skal bidra til at bebyggelsen innordner seg bedre i landskapet. Unntak kan gjøres der tilpasning til eksisterende bebyggelse gjør det nødvendig å bruke annet materiale.

Nærmere regler for bebyggelsesplan er gitt i bestemmelsenes § 5.

§ 4. RAMMER FOR BEBYGGELSE.

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

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

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

B) I boligområdene skal bebyggelsen være frittliggende ene- og tomannsboliger. Maksimal utnyttelse er BYA=12%. Maksimal høyde er to etasjer. Der terrenget tillater det, kan den ene etasjen være underetasje. Der alternativ høyere utnyttelse er vist ved påskrift (BYA= 12%/|5%), gjelder høyeste grenseverdi når disse vilkår er oppfylt:
- Utbygging skjer etter godkjent bebyggelsesplan
- Planen sikrer en utbygging som tar hensyn til terreng, vegetasjon og eksisterende bebyggelse.

På tomter fradelt før 1.1.1991 er tillatt bruksareal BRA=160 m2, selv om det fører til at BYA overstiger nevnte grenser.

C) På tomt for offentlig/allmennyttig formål (barnehage) tillates inntil BYA=25%. Høyden skal ikke overstige to etasjer.

D) På tomt for kommunalteknisk anlegg (transformator) tillates inntil BYA=22%.

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

F) Bygningene skal ha saltak, og som hovedregel skal møneretningen følge terrenget, spesielt ved eksponert beliggenhet.

Retningslinjer til § 5

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

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

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

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

Tomtedelingsplan tar utgangspunkt i situasjoner som er noe enklere å håndtere. Dette innebærer at saksbehandlingen blir enklere, men planforslaget må beskrive de fleste forhold som omtales i en bebyggelsesplan.

§5. BEBYGGELSES- OG TOMTEDELINGSPLAN

A) Bebyggelsesplan skal vise:
- plassering av bebyggelsen, herunder høydeplassering målsatt ved inngangspartiet
- bebyggelsens etasjetall og møneretning
- avgrensning av tomter og fellesarealer
- lekearealer, parkeringsløsning og annen disponering av ubebygde deler av private og felles arealer, herunder terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde der terrengforholdene krever slike tiltak,
- eksisterende trær som skal bevares, og de som felles
- områder der tekniske anlegg og andre terrenginngrep får konsekvenser for vegetasjonen

- støyskjerming der støynivået overstiger laveste grense i følge miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy.

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

På bilag til planen skal fremgå for hvilke deler av planområdet det foreligger umiddelbare utbyggingsplaner, og eventuelle etapper eller midlertidigheter ved disponering og opparbeidelse av fellesarealene.

Som bilag til planen skal også foreligge retningslinjer for formgivning, materialbruk eller andre prinsipper som skal følges for å ivareta innbyrdes harmonisering mellom ulike deler av bebyggelsen, samt mellom bebyggelse og landskap.
Videre kan det kreves framlagt trafikkstøyberegninger.

C) For tomtedelingsplan gjelder kravene som omtaler
- plassering av bebyggelse, samt etasjetall og møneretning
- avgrensing av tomter og fellesarealer
- behandling av /konsekvenser for ubebygde deler av tomter og fellesarealer
- tidsperspektiver i utbyggingen.

Tomtedelingsplan behandles tilsvarende bestemmelsene om søknad om deling (PBL § 63) og søknad om deling (PBL §§ 94 og 95).

Retningslinjer til § 6

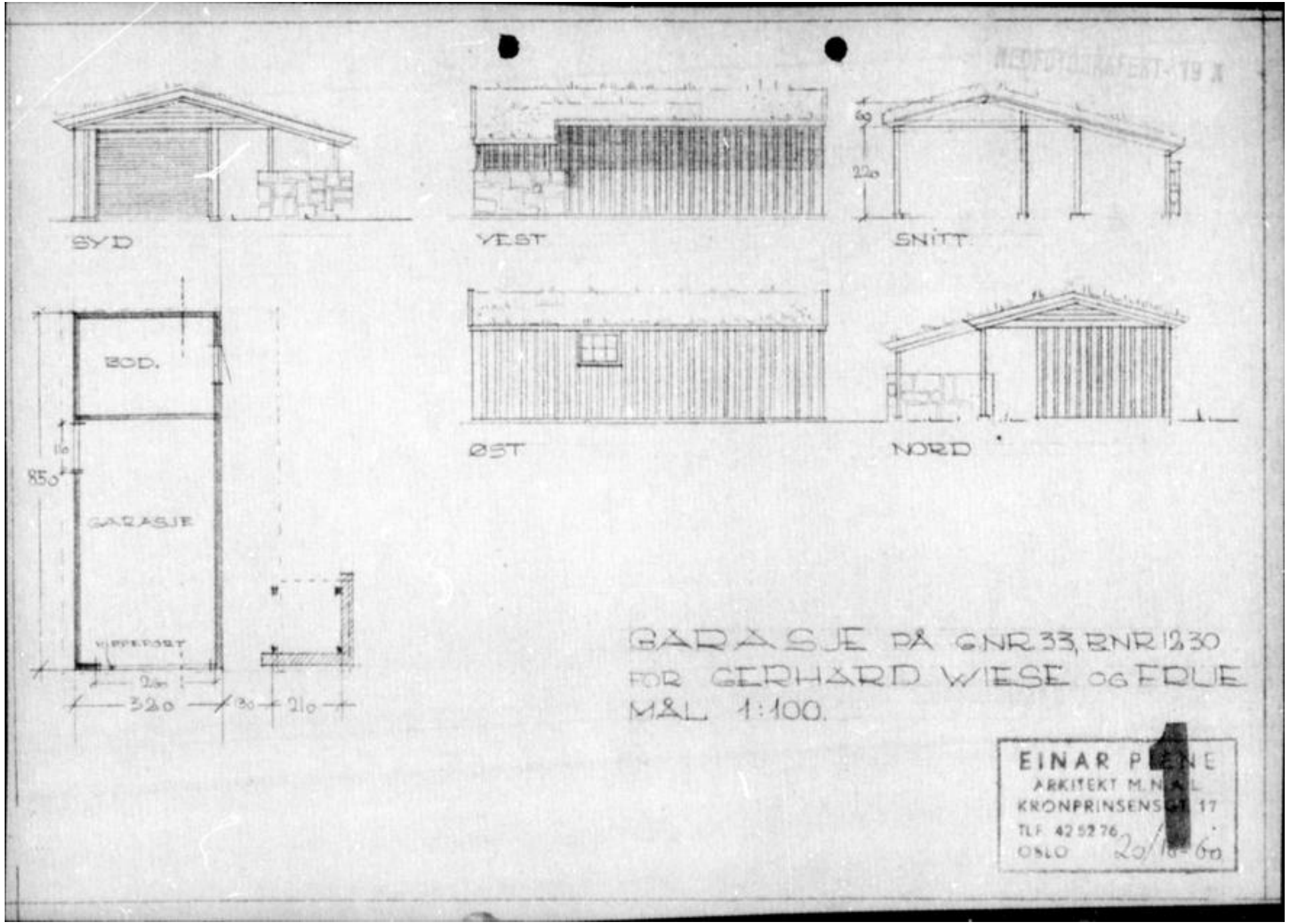
Fellesarealer for parkering, lek og opphold etableres i størst mulig utstrekning for å øke områdets kvalitet og utnyttelse.
Dette må skje gjennom bebyggelses- eller tomtedelingsplan.

Arealene opparbeides slik at de gir best og mest mulig likeverdig anvendelse for de enheter de er felles for. I utformingen må en ta hensyn til de ulike aldersgruppenes behov.
Arealer brattere enn 1:3 bør som hovedregel ikke tas inn i beregningen for krav til fellesarealer.

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

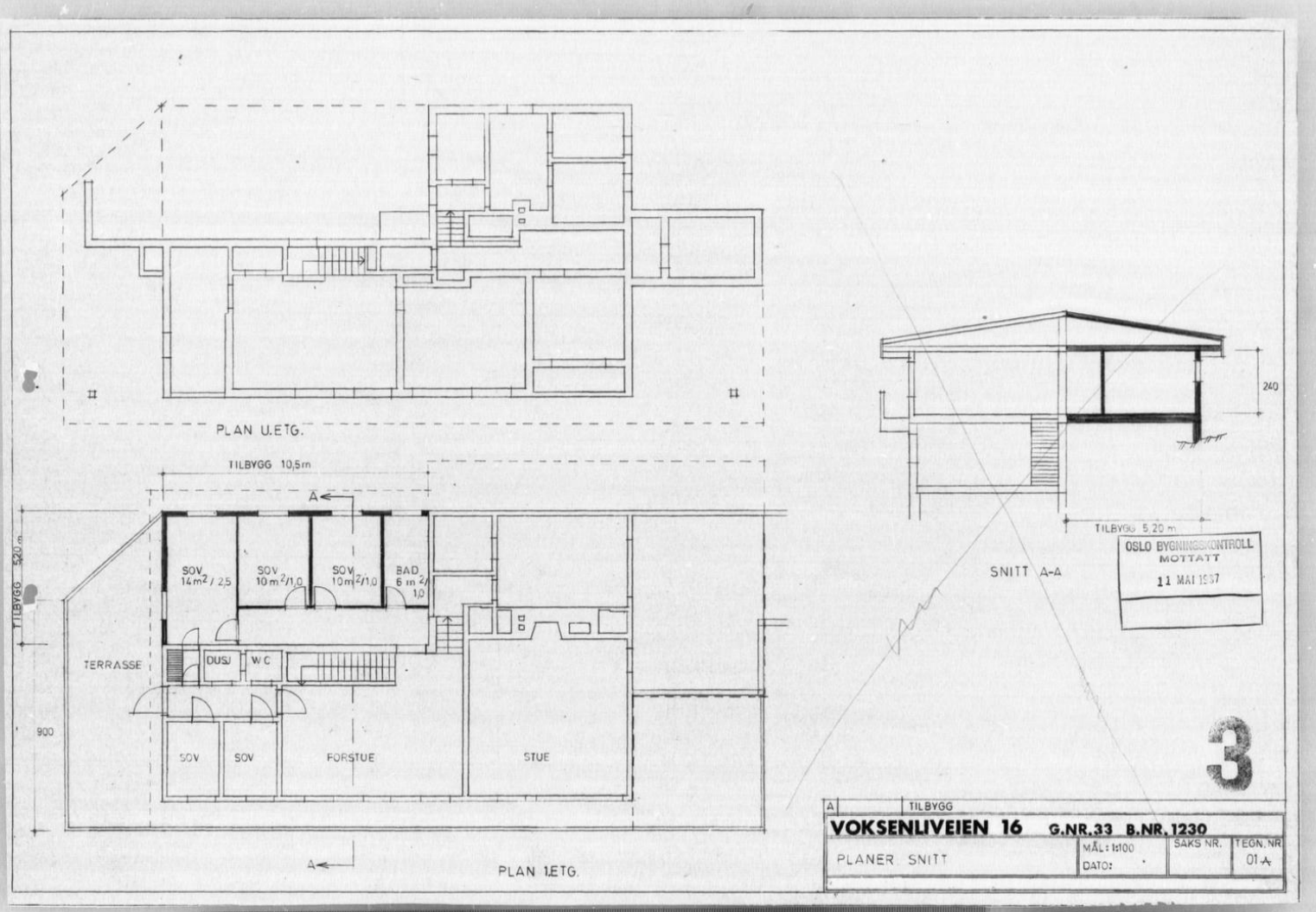
Arealene kan tillates etablert og opparbeidet etappevis i samsvar med den aktuelle utbygging. Vi forutsetter at midlertidige løsninger ikke hindrer videre utbygging innenfor denne reguleringsplanens rammer.

§6. FELLESAREALER
- A) I bebyggelses- og tomtedelingsplaner skal det avsettes felles arealer for lek og opphold. Hvert enkelt fellesareal skal være minst 100 m2. I bebyggelsesplaner skal minst 20 m2 pr. bolig avsettes til fellesarealer. Arealene skal være egnet for formålet ut fra terrengform og arrondering. Planen skal entydig vise hvilke enheter arealene skal betjene.
- B) Arealer hvor trafikkstøyen overstiger laveste grense i følge miljøverndepartementets retningslinjer, må støyskjermes ved fysiske tiltak.
- C) Fellesarealer skal etableres og opparbeides samtidig med ferdigstillelse av tilliggende boliger.
- D) Det skal avsettes og opparbeides parkeringsplasser etter bygningsrådets nærmere anvisning, og minst i samsvar med den gjeldende norm.

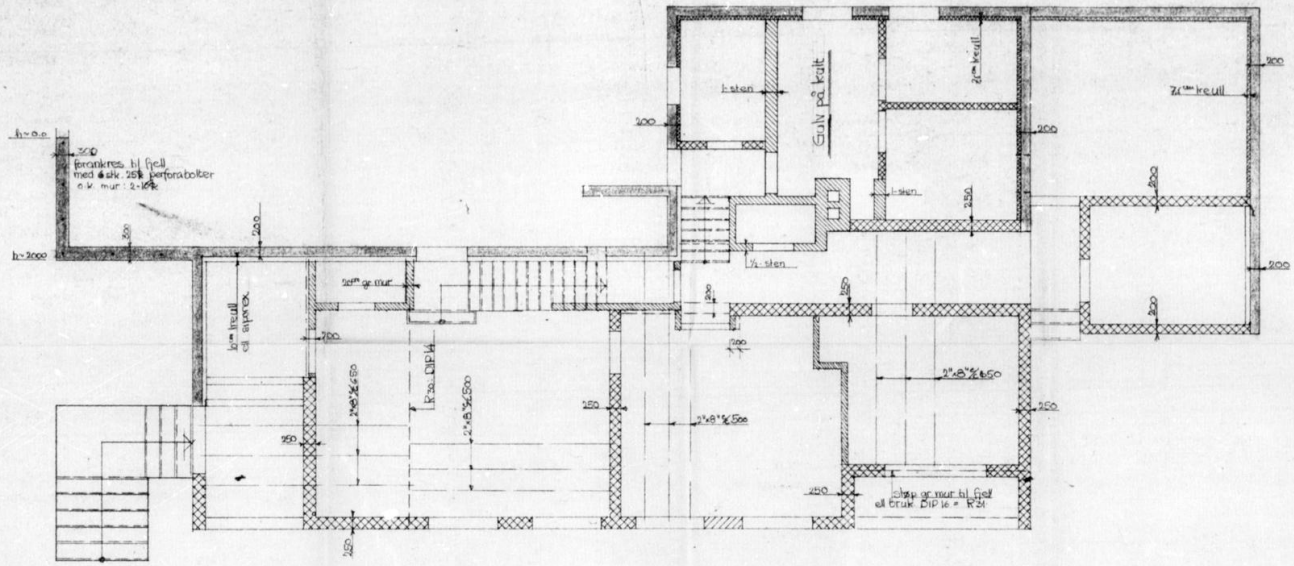


GARASJE PÅ GNR 33, BNR 12 & 30
FOR GERHARD WIESE OG FRUE
MÅL 1:100.

EINAR P[illegible]NE
ARKITEKT M.N.A.L.
KRONPRINSENSGT. 17
TLF. 42 52 76
OSLO 20/10-60



TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X



BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
Kontrollert 20/3 1959
Tillates utført i samsvar med approbert byggemelding når byggetillatelse foreligger.
Fredstorvsrud

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
20 MAR 1959

A	19 mars 1959	Pipe m. tilhørende vegger
RETTET	DATO	VEDRØRENDE

Gnr. 33. Bnr. 1230. Voksenlia
Gerhard Wiese og frue
Gulv i underetasje med fundamenter

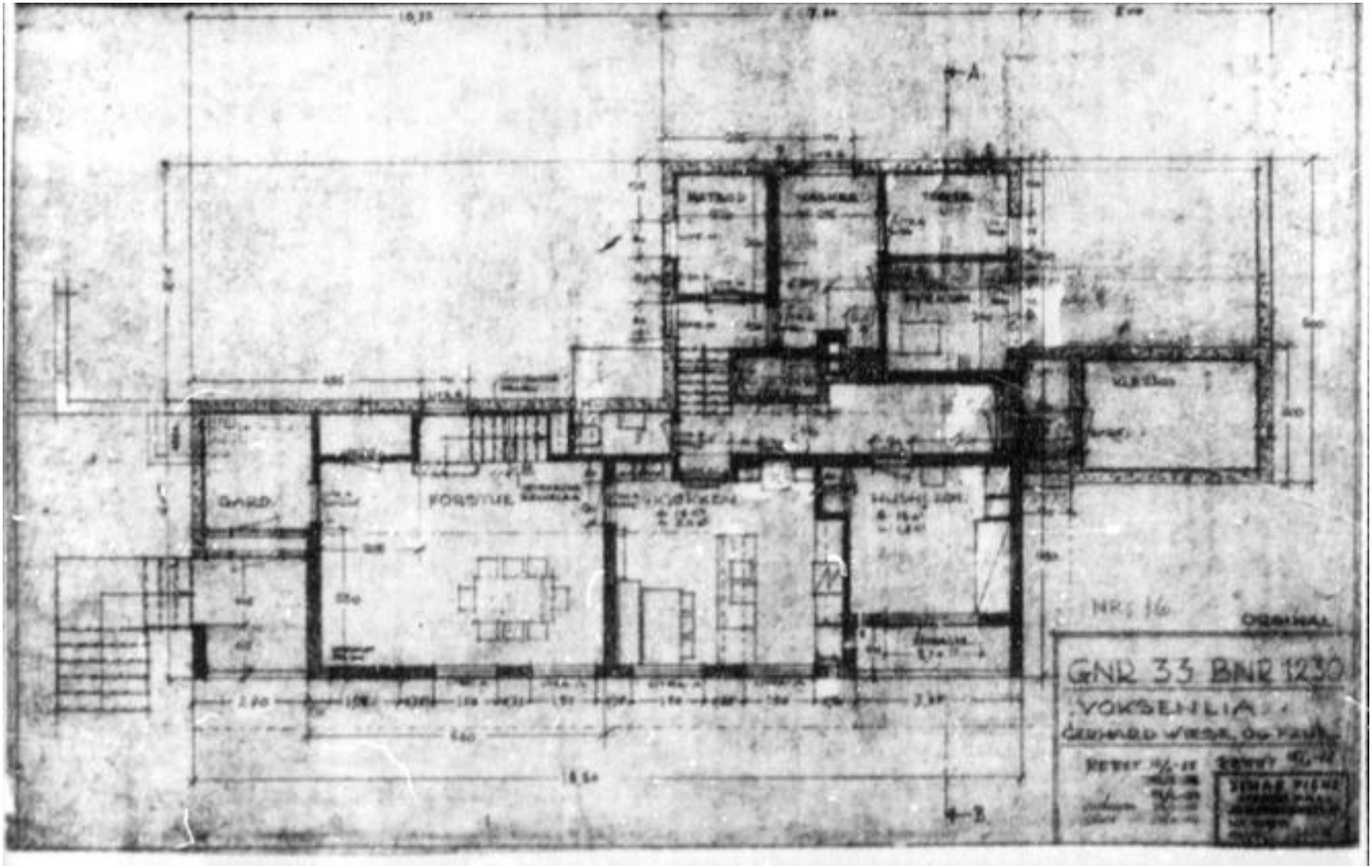
SIGN. Hejlander | MÅL: 1:50. | DATO: 12. februar 1959

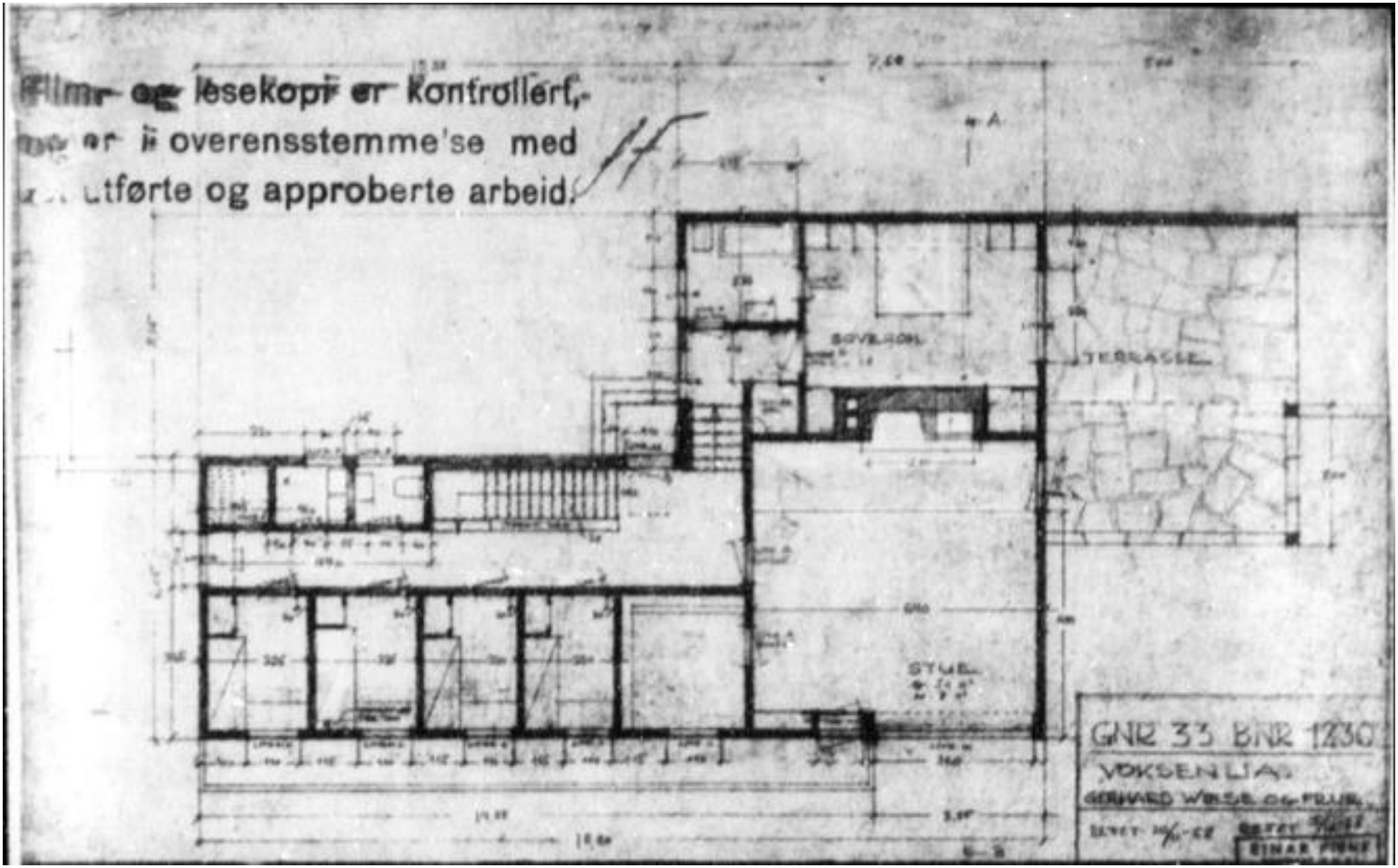
INGENIØRENE
BONDE & CO
ROSENBORGGT. 19
OSLO - NY TLF. 20 67 25

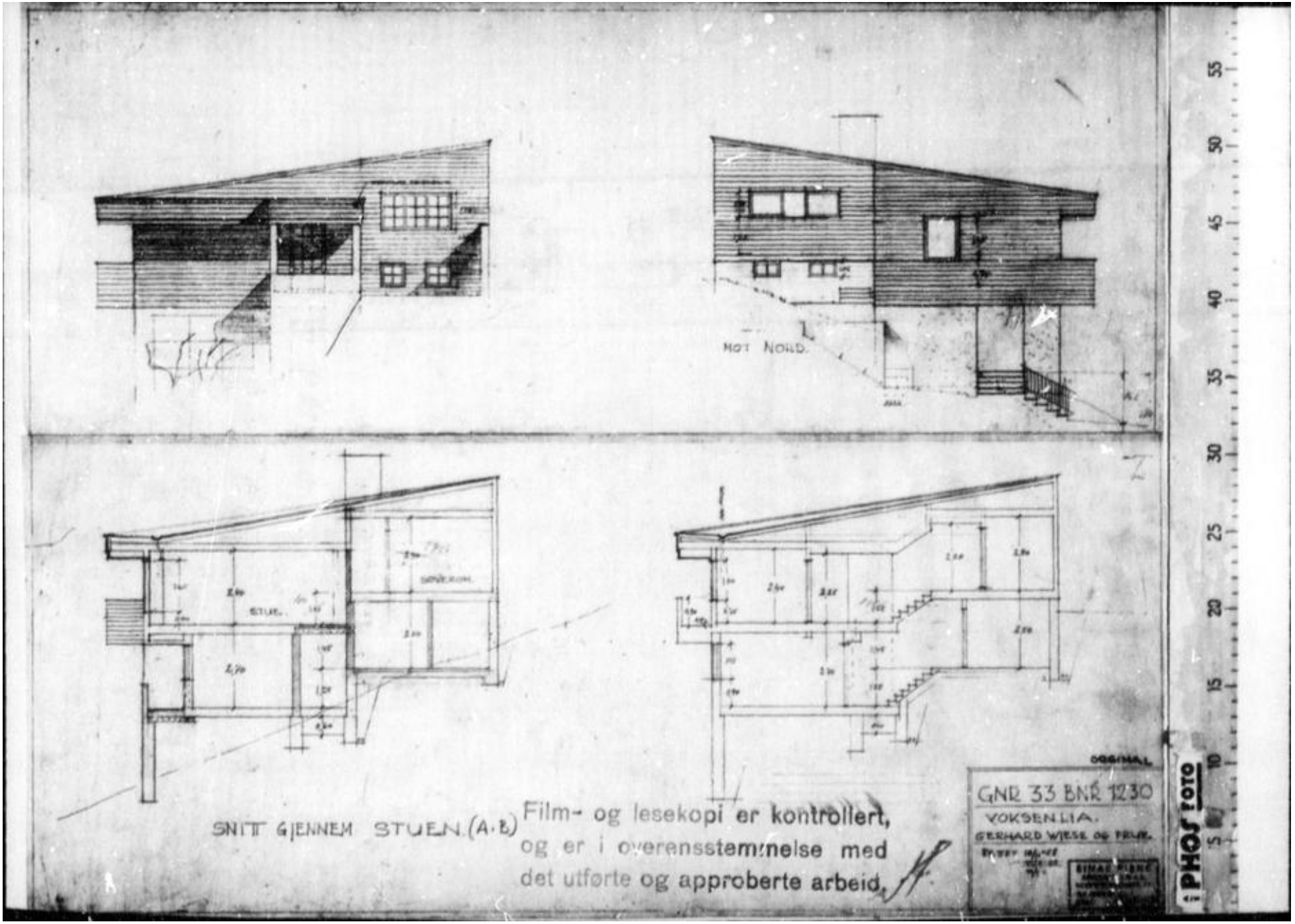
TEGNING NR:
28921

BESTÅTTET AV TEGN. NR.
BESTÅTTER TEGN. NR.
STATISKE BEREGNINGER PAG.
BOYELISTER

A 1.


A
B
GARD
FORSTUE
NR: 16
GNR 33 BNR 1230
VOKSENLIA


Filmr og lesekopi er kontrollert,
er i overensstemme'se med
utførte og approberte arbeid.
SOVEROM
TERRASSE
STUE
GNR 33 BNR 1230
VOKSENLIA.



SNITT GJENNEM STUEN. (A-B)

Film- og lesekopi er kontrollert,
og er i overensstemmelse med
det utførte og approberte arbeid.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument.

Veivesenet

Bygningskontrollens ref.

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	33/1230 Vokseniveien 16 A
Arbeidets og bygningens art	Tilbygg til enebolig
Byggherre	Øystein Prenge, Vokseniivn. 16 A., 0703 Oslo 7
Anmelder	Ark.ene. Heini[illegible] solbakken A/S, Bogstadvn. 6, 0355 Oslo 3

Jnr.nr. 86/3675

Innlevert 1.7.86

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 22. JUL. 1986

Sendes Oslo veivesen med forespørsel om det med hensyn til gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder erhverv av gategrunn, er noe til hinder for å meddele byggetillatelse. Situasjonskart vedlegges.

For bygningssjefen.

31 JULI 1986

EKSPEDISJONEN

Sendes tilbake til bygningskontrollen.

Gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder kloakk og erhverv av gategrunn [illegible]

Byggetillatelse kan meddeles/~~ikke meddeles~~.

Vannforholdene er ivorden/~~ikke ivorden~~.

Oslo veivesen, den 21 august 1986

E. Kville

Bkj. B (3.1000 Arkivut

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebgate 19[II] *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Garasje

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Voksenliveien 16	Gnr.33/1230	80/1835

Byggherre

Gerard Wiese
Voksenliveien 16

OSLO 3
ØA/LO

Ansvarshavende

Snekkerm. Eivind Skabo
Dagaliveien 20 B

OSLO 3

Dato
28. oktober 1981

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Ø. Andersen

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

Stl. C-14 ANDVORD

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument.

Veivesenet

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn.nr.
33/1230 Voksenliveien 16.	60/3394.	1-
Arbeidets art: Garasje for en bil og bod.	Innlevert: 25/10-60.	
Bygningens art:		
Byggherre: H.r.adv.Gerhard Wiese, Stortingsgt. 12.		
Byggemelder: Ark. Einar Plene, Kronprinsensgt. 17.		

Sendes Oslo veivesen med forespørsel om det med hensyn til gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder erhverv av gategrunn, er noe til hinder for å meddele byggetillatelse. Situasjonskart vedlegges.

For bygningssjefen. 3 NOV 1960

Sendes tilbake til bygningskontrollen.
Gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder kloakk og erhverv av gategrunn, er ordnet/~~ikke ordnet~~.
Byggetillatelse kan meddeles/~~ikke meddeles~~.
Vannforholdene er iorden/~~ikke iorden~~.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
18 NOV 1960

Oslo veivesen, den 14/11 - 60

3000. 6-59. R. A. —

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III ☎ 41 72 00

KOPI

Oslo, den 15. mars 1961

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Voksenlivn. 16, g.nr. 33, b.nr. 1230

Journalnr.: 58/1680/HF.

Arbeidets art: Enebolig

Avsluttende synsforretning: 13/3-61.

Bygningens art

Byggherre: Gerhard Wiese, Voksenlivn. 16, Voksenlia.

Byggemelder: Arkitekt Einar Piene, Kronprinsens gt. 17, Oslo.

Ansvarshavende: Tømmermester Th. Thingstad, Erling Skjalgssons gt. 1, Oslo.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Forbehold:

Plate må legges på gulv foran peis i 1. etasje.

Bygningsinspektør
Stein Flaata

3000. 10-60. R. A. –

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

Kartverket

PARKEN EIENDOMSMEGLING AS
V/DIDRIK GUNDERSEN
WALDEMAR THRANES GATE 6
0171 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 5-0209/24
Vår referanse: 3500456/24184765
Bestilling: C3 2024-06-05 (7) 43

Dato
05.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
8538	105	8.2.2002	GRENSEJUSTERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	33	1101	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

TINGLYST
DAGBOKNR.: 8538
8 FEB 2002
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

MÅLEBREV - GRENSEJUSTERING

Vedrørende følgende eiendommer:

Gårdsnummer:	Bruksnummer:
33	1101 og 1230

Saksnr. : 199807277
Målebrev nr. : 2002/104

Det er avholdt kartforretning over grensene mellom ovennevnte eiendommer.

Arealoverføringer ved grensejustering:

1. 153.8 m^2 er framålt gnr. 33 bnr. 1101
og lagt til gnr. 33 bnr. 1230

Dato for forretningen: 17. november 1999

Rekvirent :
Vislie Ødegaard & Kolrud

Bestyrer :
Michael Miller

Grensejusteringen er skriftlig godkjent av:
For gnr 33 bnr 1101 : Sameiet Holmenkollen terrasse

For gnr 33 bnr 1230 : Veslemøy Koppang

Grensen etter justering fremgår av målebrevskart på baksiden.
Oslo koordinatsystem

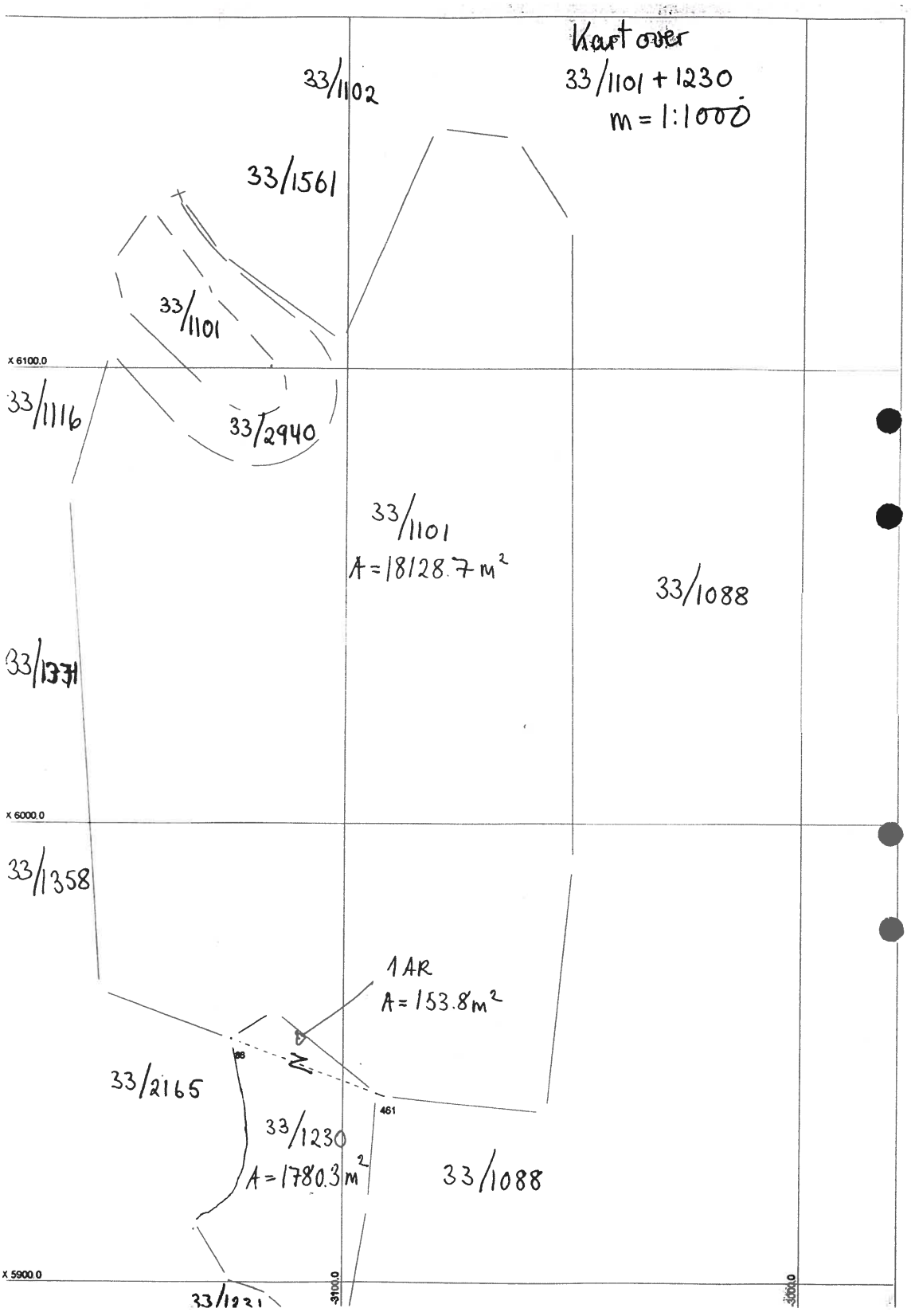
Forretningen er avholdt i henhold til delingsloven av 23. juni 1978 nr.70.

Avdeling Vest, Seksjon måle og dele, 31. januar 2002

Knut Nordstoga
Seksjonsleder

Hermod Rafshol
Saksbehandler

Doknr 8538 Tinglyst 08.02.2002 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


Kart over
33/1101 + 1230
m = 1:1000
33/1102
33/1561
33/1101
33/1116
33/2940
33/1101
A = 18128.7 m²
33/1088
33/1371
33/1358
1 AR
A = 153.8 m²
33/2165
33/1230
A = 1780.3 m²
33/1088
33/1221
X 6100.0
X 6000.0
X 5900.0
Y 5100.0
Y 5000.0

Kartverket

PARKEN EIENDOMSMEGLING AS
V/DIDRIK GUNDERSEN
WALDEMAR THRANES GATE 6
0171 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 5-0209/24
Vår referanse: 3500429/24184624
Bestilling: C3 2024-06-05 (7) 47

Dato
05.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
59578	105	30.9.1985	BEST OM GARASJE/PARKERING BEST. OM ADKOMSTRETT HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	33	1230	0	0

☑ Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

ODD WÆRSTAD A/S
STATSAUTORISERT EIENDOMSMEGLER,
NIELS JUELS GT. 18,
TLF. (02) 44 15 18,
POSTB. 7679-SKILLEB. 0205 OSLO 2

DAGBOKFØRT

S k j ø t e 30.SEP.85 059578

49342 HUSEIER AV ØYLANDHAN

Kjell A. Mero, f.nr. 010548.49342, skjøter og overdrar BYSKRIVEREN I OSLO herved sin eiendom

gnr. 33, bnr. 1230 samt ideell 1/2-part av eiendom gnr. 33, bnr. 2166 i Oslo - Aker distrikt til

Øystein E. Tvenge, f.nr. 220855.29939 for en kjøpesum

stor kr. 2.200.000,-
kronertomillionertohundretusen 00/100----------

Adkomstvei som ligger i delelinjen mellom gnr. 33, bnr. 1230 og bnr. 2165 er til felles benyttelse for begge eiendommer.

Bnr. 2165 skal dekke vedlikeholdet i den del av veien som benyttes av denne eiendommen. Forøvrig har bnr. 1230 vedlikeholdet.

Bnr. 2166 skal ikke benyttes til parkering. Agnes og Gerhard Wiese forbeholder seg personlig rett til ferdsel over bnr. 1230 for adkomst til Marken.

Oslo, den 17.1.85

Kjell Mero
Kjell A. Mero

Som gift med Kjell A. Mero samtykker jeg herved i skjøtingen.

Trinelise Wilhelmsen
Trine Lise Wilhelmsen

Vi bekrefter herved at Kjell A. Mero og ektefelle Trine Lise Wilhelmsen har undertegnet dette skjøtet i vårt nærvær.

Lars Kjølstad
Toppenhaughøyget 117
1340 Bekkestua

Kristian Strøm
Finstadsvingen 47
1400 Ski

Gjenpart bekreftet Oslo 24/9. 85
for ODD WÆRSTAD A/S
Statsaut. eiendomsmegler

ODD WÆRSTAD
Statsaut. eiendomsmegler

Kartverket

PARKEN EIENDOMSMEGLING AS
V/DIDRIK GUNDERSEN
WALDEMAR THRANES GATE 6
0171 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 5-0209/24
Vår referanse: 3500430/24184629
Bestilling: C3 2024-06-05 (7) 45

Dato
05.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
22390	105	4.9.1981	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	33	1230	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Ark.Ola Mørk Sandvik d.y. Bogstadvn. 11, Oslo 3.

DAGBOKFØRT

04.SEP.81 22390

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

ERKLÆRING.

VEDRØRENDE GNR. 33 BNR. 1230 OG BNR.2165.

AVSTAND FRA ANNEN BYGNING.

Avstand fra bygning på gnr. 33, bnr. 1230 til
bygning på gnr. 33, bnr.2165 skal være minimum 8 meter.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne
som heftelse på gnr. 33, bnr.1230
og kan ikke avlyses eller endres uten samtykke fra
Oslo bygningsråd.

Oslo, den 11.8.81

Hjemmelshaver: Kjell Mero

Avskriftens riktighet bekreftes AK

Kartverket

PARKEN EIENDOMSMEGLING AS
V/DIDRIK GUNDERSEN
WALDEMAR THRANES GATE 6
0171 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 5-0209/24
Vår referanse: 3500431/24184634
Bestilling: C3 2024-06-05 (7) 44

Dato
05.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
18042	105	13.7.1981	BEST. OM ADKOMSTRETT BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	33	1230	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

RETT GJENPART BEKREFTES:
KJELL NORMANN HANSEN
Statsautorisert eiendomsmegler

DAGBOKFØRT
13. JUL. 81 18042
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

S K J Ø T E

Undertegnede Agnes Wiese personnr. 280125 2986 skjøter og overdrar herved til Kjell A. Mero personnr. 010548 49342 sin eiendom:

gnr. 33 bnr. 1230, samt ideell 1/2 part av
gnr. 33 bnr. 2166 i Oslo, Aker distrikt,

for en kjøpesum stor kr 1.500.000,- kronerenmillionfemhundredetusen 00/100, som er avgjort på omforenet måte.

Adkomstvei som ligger i delelinjen mellom gnr. 33 bnr. 1230 og bnr. 2165 er til felles benyttelse for begge eiendommer.

Bnr. 2165 skal delta i vedlikeholdet av den del av veien som benyttes av denne eiendom, forøvrig har bnr. 1230 vedlikeholdet.

Bnr. 2166 skal ikke benyttes til parkering.

Agnes og Gerhard Wiese forbeholder seg personlig rett til ferdsel over bnr. 1230 for adkomst til marka.

Oslo, 2. januar 1981

Agnes Wiese

Som ektefelle samtykker jeg.

Gerhard Wiese

Jeg bekrefter at Agnes og Gerhard Wiese som er over 18 år har undertegnet i mitt nærvær.

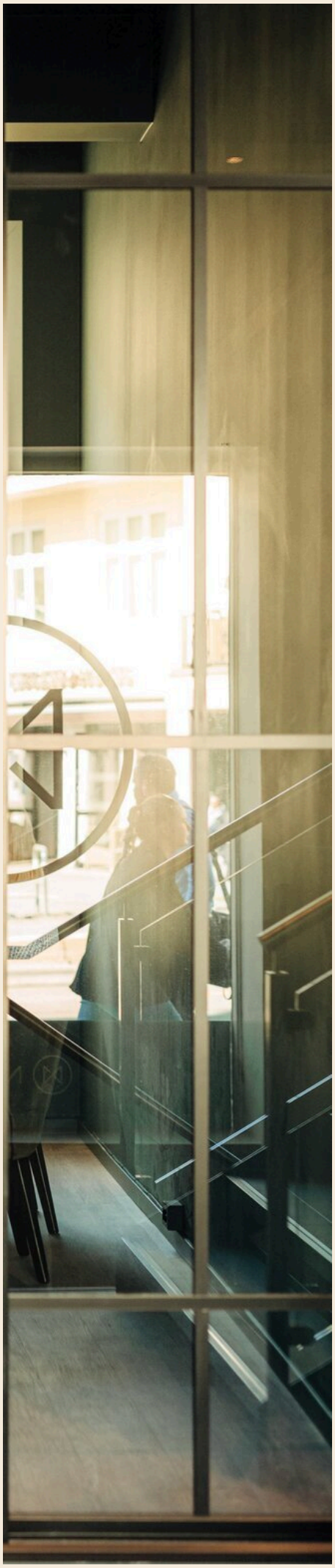
KJELL NORMANN HANSEN
Statsautorisert eiendomsmegler
Torggaten 27 - Oslo 1

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

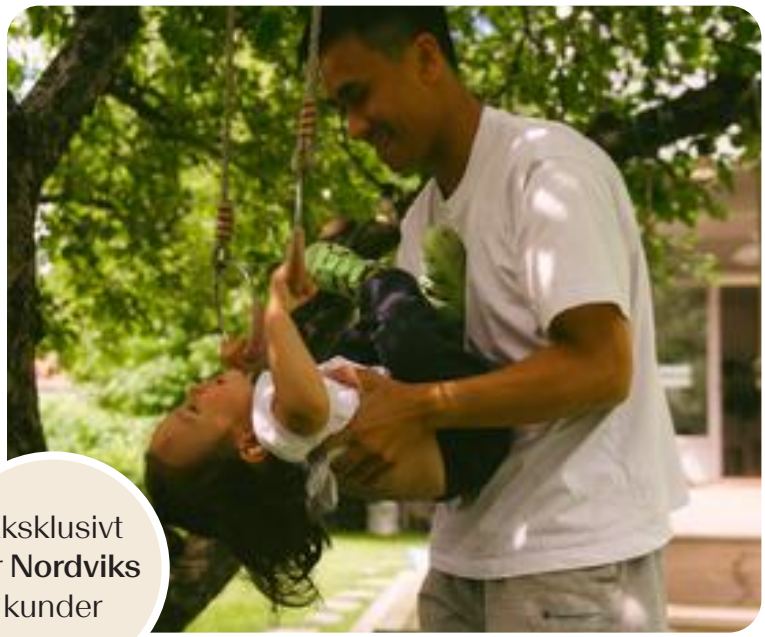


Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

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: 5-0209/24

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Voksenliveien 16A 0789 OSLO
Matrikkel: Gnr 33, bnr 1230 (ideell andel 1/1) / Gnr 33, bnr 2166 (ideell andel 1/2) 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)

Denne boligen er presentert av:



Thomas Kiligitto
Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder / MBA
Nordvik St. Hanshaugen
t.kiligitto@nordvikbolig.no
476 46 439



Adrian Nordvik
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik St. Hanshaugen
a.nordvik@nordvikbolig.no
971 74 157

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: