NORDVIK

Voksenkollveien 57D

4 soverom | 169 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Voksenkollveien 57D

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
42	Om boligen
54	Nabolagsprofil
55	Tilstandsrapport
84	Egenerklæringsskjema
92	Andre vedlegg
130	Vedlegg
145	Kontaktinfo
148	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
151	Forbrukerinformasjon om budgivning
152	Budskjema

Salgsoppgave produsert 19.08.2026

Nøkkelinformasjon



Innholdsrikt og familievennlig enderekkehus med idyllisk beliggenhet ved marka - Hybel - Carport - 4 min til T-bane

Prisantydning	**13 500 000,-**
Omkostninger	**338 590,-**
Totalpris	**13 838 590,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**1 500,-**
BRA-i	**169 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**2013**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

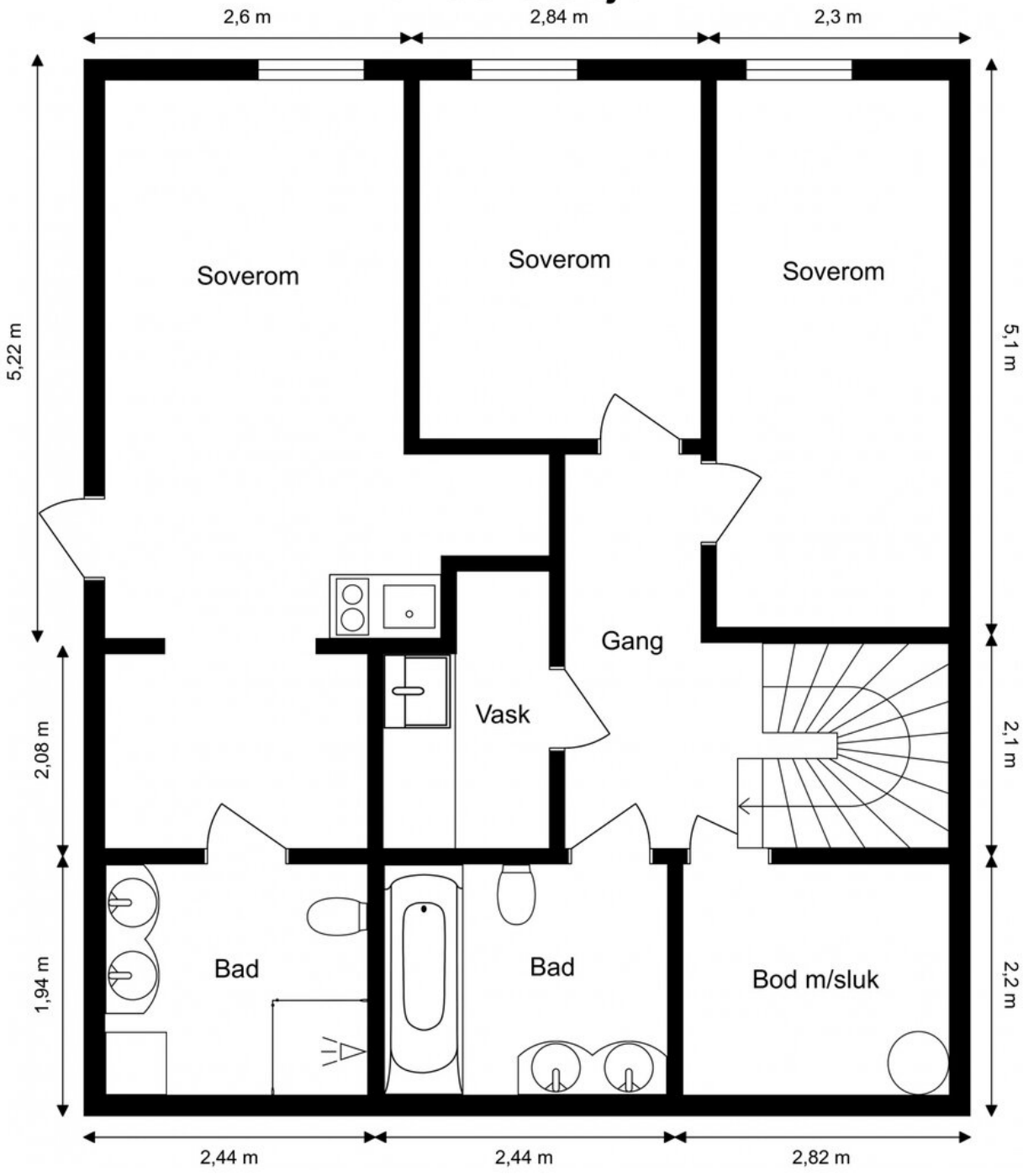
Nordvik v/Almli har gleden av å presentere Voksenkollveien 57D! Her har man en sjelden mulighet til å sikre seg en moderne familiebolig fra 2013. Rekkehuset går over tre plan og fremstår lys, luftig og stilren med store vindusflater, og romslige oppholdsrom. Fra stua er det utgang til en solrik terrasse og skjermet hage. Boligen ligger rett ved Nordmarka med milevis av tur- og skimuligheter rett utenfor døren. Her bor du i rolige omgivelser i et familievennlig nabolag. Det er kun få minutters gange til T-banen som tar deg enkelt ned til byen. Her vil du trives!

Familievennlig enderekkehus
Hybel med egen inngang
Carport med elbillader og bod
Terrasse på 35 m²
Generøs takhøyde
Hems
3 bad
Vaskerom, toalettrom og teknisk rom
Kort vei til T-bane
Perfekt oppvekstmiljø

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 76 kvm
Total BRA: 76 kvm

Voksenkollveien 57D, 0790 OSLO
Underetasje

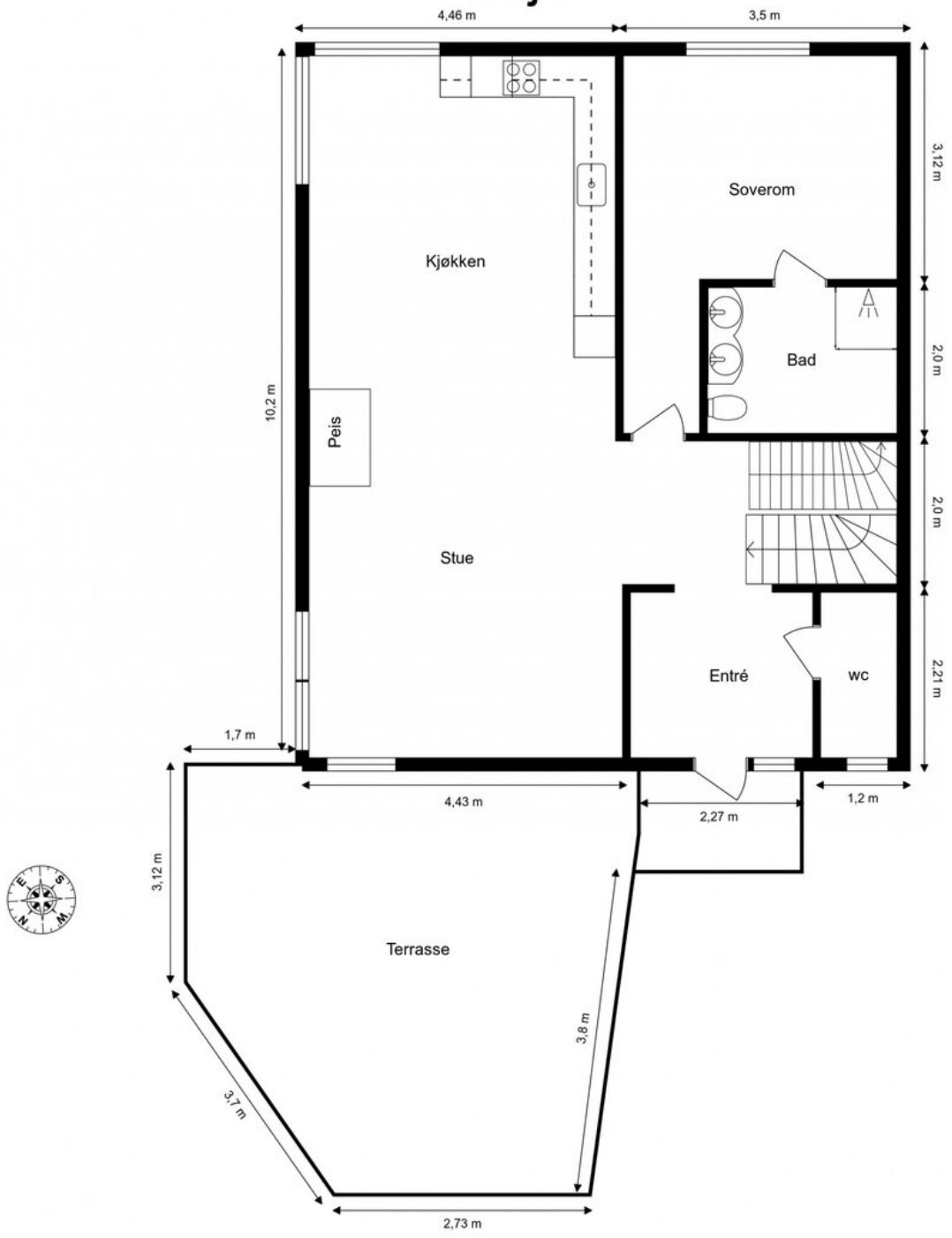


Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 77 kvm
Total BRA: 77 kvm

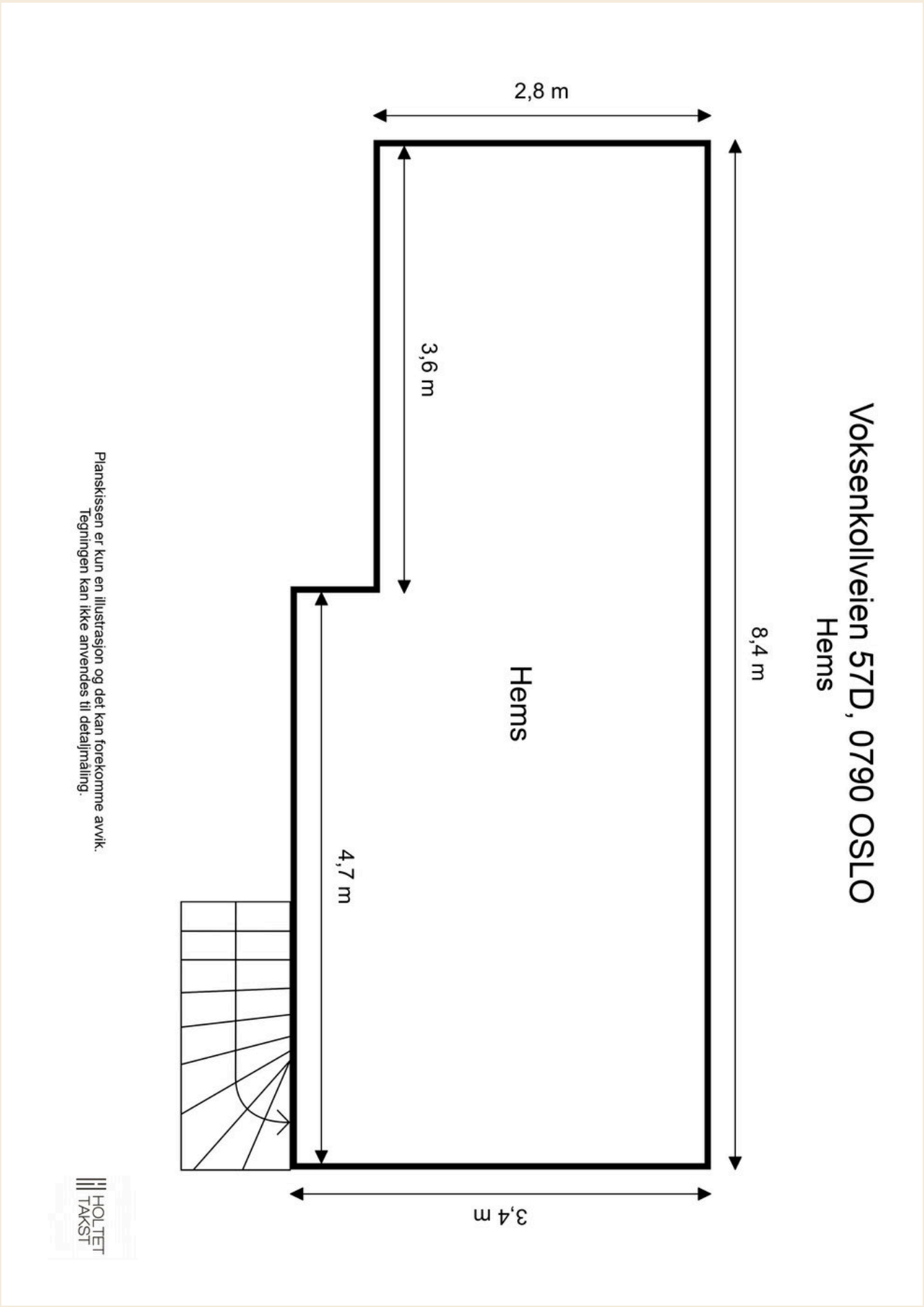
Voksenkollveien 57D, 0790 OSLO
1. Etasje



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

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 16 kvm
Total BRA: 16 kvm






57°






Dog
Food


















































































PRIVAT BADEBRYGGE
Tryg


Frognerseteren






kollen Restaurant

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0209/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Voksenkollveien 57D, 0790 OSLO
Gnr 33, bnr 409, snr 4 i Oslo kommune

Selgere
Lena Maria Eriksson
Knut Drågum

Kjøpesum og omkostninger
13 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
337 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
338 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
353 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
13 838 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
13 853 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2013

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 169 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 175 kvm
TBA: 35 kvm

Beskrivelse:

Rekkehus
Underetasje:
BRA-i: 76 kvm. Bad hybel, soverom hybel (kjøkken), bad, vaskerom, bod m/sluk, gang, 2 soverom
Total BRA: 76 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 77 kvm. Soverom, entré, stue/kjøkken, bad, toalettrom
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 35 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 16 kvm. Allrom
Total BRA: 16 kvm.

Bod
1. etasje:
BRA-e: 6 kvm. Bod
Total BRA: 6 kvm.

Innhold
Eiendommen har en tilbaketrukket og idyllisk beliggenhet i et barnevennlig nabolag, omkranset av idylliske grøntområder. Enderekkehuset har god intern beliggenhet med skjermede uteområder og gode solforhold. Boligen har en svært familievennlig planløsning som strekker seg over tre plan. I underetasjen er det også hybel med egen inngang.

Rekkehusene er opprinnelig en gymsal/stall som ble omgjort til bolig 2013.

1. Etasje: entré, toalettrom, soverom, bad og stue/kjøkken med adkomst til en nordvestvendt terrasse.
Hems: Trapp fra stuen til hems med ett åpent allrom.
Underetasje: Soverom/kjøkken og bad i hybelen. I hoveddelen er det 2 soverom, bad, vaskerom, teknisk rom og gang.

- 1. etasje -

Entré
Entré i 1. etasje med flislagt gulv og god plass for oppbevaring av yttertøy og sko. Boligen har behagelig

gulvvarme i alle rom. Fra entréen er det direkte tilgang til praktisk plassert toalettrom.

Toalettrom
Toalettrom ved entré med flislagt gulv og malte vegger. Det er gulvstående toalett og servantinnredning med steinplate og overliggende servant.

Stue
Et åpent og luftig allrom med store vindusflater og meget gode lysforhold. Stuen er usjenert med stemningsfull peis og idyllisk utsyn. Stuen har lekker fiskebensparkett på gulv, lyse veggflater og generøs takhøyde. Stuen har gode møbleringsmuligheter for sofagruppe, samt medie- og oppbevaringsmøblemenet. Stue og kjøkken ligger i en åpen- sosial planløsning. Spisestuen får sin naturlige plass mellom dagligstuen og kjøkkenet. Fra stuen er det utgang til en solrik terrasse på ca. 35 kvm. Det er i tillegg trapp opp til hemsen. Hemsen er svært praktisk for barnefamilier, og kan innredes som ekstra TV-stue, lekestue, hjemmekontor o.l.

Kjøkken
Hvit, høyglans kjøkkeninnredning med lyse skapdører og skuffefronter. Kjøkkenet har integrert kjøleskap, komfyr, induksjonstopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Stålbenkebeslag med vaskekum nedfelt i granitt benkeplate. Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt. Ventilator over platetopp med avtrekk koblet ut i friluft.

Bad
Flislagt bad med tilgang fra soverom. Badet har servantinnredning med benkeplate av stein og 2 overliggende servanter, veggmontert toalett og dusjhjørne. Gulvet er flislagt og dusjnisjen har mosaikkfliser. Rommet har elektriske varmekabler. Det er elektrisk styrt vifte og tilluft i spalte under dørbladet.

Soverom
Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Rommet har delvis skråtak, og stor plassbygd garderobe med hyller.

- Underetasje -

Soverom
I hoveddelen i underetasjen er det 2 soverom. Begge rommene er av god størrelse, med plass til dobbeltseng og oppbevaring.

Bad
Flislagt bad med servantinnredning med benkeplate av stein og 2 overliggende servanter, veggmontert toalett og badekar med sprut-vegg og dusjarmatur. Veggene og gulvet er flislagt og taket er av sparklet og malt gips med downlights. Rommet har elektriske varmekabler. Det er mekanisk avtrekk og tilluft i spalte under dørbladet.

Vaskerom
Boligen har et praktis vaskerom med flislagt gulv med varmekabler. Rommet har benkeinnredning med nedfelt vaskekum, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt
vegghengte overskap. Veggene er flislagt og taket er av sparklet og malt gips med downlights. Rommet har elektriske varmekabler. Det er mekanisk avtrekk og tilluft i spalte under dørblad.

Teknisk rom
Teknisk rom i underetasjen med flislagt gulv og malte vegger. Det er montert varmtvannsbereder, kjøl/fryseskap og sentralstøvsuger. Veggene har pusset leca og malte plater. Taket er malt. Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler. Det er mekanisk avtrekk og tilluft i spalte under dørbladet.

- Hybel -

Stue/soverom
Hybel med stue, soverom og kjøkken i åpen løsning. Hybelen har egen inngang.

Kjøkken
Hybelkjøkken i stue i underetasje med vaskekum, to kokeplater og kjøleskap med integrert fryser. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Bad
Flislagt bad med benkeplate av stein og 2 overliggende servanter, opplegg til vaskemaskin, veggmontert toalett og dusjhjørne/vegger. Veggene er flislagt og taket er av sparklet og malt gips med downlights. Gulvet er flislagt, og dusjnisjen har mosaikkfliser. Rommet har elektriske varmekabler. Det er mekanisk avtrekk og tilluft i spalte under dørbladet.

Parkering
Carport og carportområde med biloppstillingsplasser som deles av 3 seksjonseiere.

Carport inneholder også sportsbod og hems for oppbevaring. Her er det strøm og montert el-billader. Forbruk går på egen strømregning.

Modernisering og påkostninger
Asfaltert carportområde oktober 2025
Delvis nye innendørs takplater og oppmaling av stue m.m. 2025
Nytt undertak, torvplast og torvtak 2024
Ny støpt terrasse juni 2021 med nytt glassrekkverk juni 2022

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: Liten jobb med utskifting av ventilasjonsvifte over dusj av Gulbrandsen & Olimb AS våren 2018 Liten jobb med skifte av blandebatterier våren 2026 utført av Vinderen Rør AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Fremstod nytt i 2014.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badene ble bygget fra bunnen av 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: TB Tak og Fasade AS. Nytt undertak, torvplast og torv lagt november 2024.

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: Se punktet om el-billader nedenfor.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Våren 2018 gjennomførte Gulbrandsen og Olimb AS en inspeksjon som medførte noen utbedringer.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elbilgrossisten AS. Installallasjon /montering av ladestasjon i Carport med trekking av kabel fra sikringsskap. Arbeidet utført desember 2021.

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: Bygg opprinnelig oppført i 2002/3 som stall og gymsal. Gjort om til 3 leilighetsseksjoner i 2013.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Knyttet til offentlige ledninger.

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? Foretatt ultimo 2014 av Radontiltak as. Det foreligger dokumentasjon på tiltak.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Skiftet nylig blandebatteri på bad da det var en mindre lekkasje hvor det dryppet ned i skuff (baderommøbel) Også en liten utbedring på drypp nede på vaskerom.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Ifm. arbeid på tak har vi observert sprekk i mur øverst på vegg. Her er det lecamur mot nabo, så sprekk i pussemur er synlig når det er lite tyngde på taket.

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?
Salgsoppgave fra 2013.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Vet at det ikke er det.

Byggemåte
REKKEHUS

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er avt torv. Nytt undertak, torvplast og torv ble utført i 2024 av TB Tak og Fasade AS.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp er av kobber, øvrige beslag er av overflatebehandlet stål i svart utførelse.

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

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, formet som ett saltak.

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

____

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det foretatt stikkprøve- kontroll av åpne- og lukkemekanismer uten å påvise avvik.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.
____

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

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 3-lags isoler-/energiglass.
____

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Fra stuen er det adkomst til en nordvest-vendt terrasse av støpt betong. Terrassen er ca 35 kvm stor og har glassrekkverk.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Hems:
16mm fra hjørne til hjørne.
9mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
12mm fra hjørne til hjørne.
8mm innenfor 2 meter.

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

Pipe og ildsted: Boligen har elementpipe og peis med innsats.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

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

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har betonggrunnmur.

Terrengforhold: Tomten er tilnærmet flat på frem- og baksiden av bygget, og skrående på gavlveggen.

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

TG2
Nedløp og beslag
Takrenner på takoverbygg ved inngangspartiet heller feil vei (fra nedløpskummen) og har noe rust. Vindskien på takoverbygget høyt fuktnivå på grunn av at vannet ikke føres til nedløpet. Fallforhold ses i sammenheng med avvik under punktet «Takoverbygg inngangsparti».
Konsekvens/tiltak: Rustent beslag bør skiftes ut, fallforhold må korrekteres når takutbygget jekkes opp.

Takoverbygg inngangsparti
For å rette opp overbygget må søylene jekkes opp og underbygges, eventuelt kan søylene skiftes ut med lengre. Årsaken til setningen må avklares og utbedres, slik at det ikke oppstår ytterligere setninger i fremtiden.
Konsekvens/tiltak: Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til økt belastning og økte skjevheter på takoverbygget, samt redusert levetid og sikkerhet. Se også avvik under «nedløp og beslag».

Overflater
Hellimt parkettgulv har stedvis mistet kontakt med underlaget.
Det er påviste stedvis slitasje og sprekkdannelser mellom enkelte bord.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes å utbedre områder der parkettgulvet har mistet kontakt med underlaget, samt reparere slitasje og sprekker mellom bordene.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for umiddelbar utbedring, og tiltak vurderes ikke som økonomisk rasjonelt. Avretting kan vurderes ved eventuell rehabilitering. Forholdene må imidlertid utbedres for å lukke avviket.

1. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det registreres en løs flis i dusjsonen.
Konsekvens/tiltak: Løs flis i dusjsonen bør festes eller skiftes ut, og riss/sprekker i fugene bør utbedres for å hindre vanninntrengning bak flisene.

Underetasje - Bad - Overflater Gulv
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er registrert hulrom under flere gulvfliser. Hulrom (bomflis) oppstår når flislimet ikke har fullstendig kontakt med flisen og underlaget over hele flatearealet.
Konsekvens/tiltak: Bomfliser har redusert stabilitet og

kan over tid løsne, sprekke eller slippe fukt gjennom flislaget, noe som reduserer både funksjon og levetid.

Det anbefales å utbedre aktuelle fliser ved å fjerne og legge disse på nytt med korrekt vedheft, for å sikre tett og varig overflate.

Underetasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Sluket ligger godt innunder flislagt badekar og er vanskelig tilgjengelig.
Konsekvens/tiltak: Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Underetasje - Bod m/sluk - Overflater Gulv
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er registrert hulrom under flere gulvfliser. Hulrom (bomflis) oppstår når flislimet ikke har fullstendig kontakt med flisen og underlaget over hele flatearealet.
Konsekvens/tiltak: Bomfliser har redusert stabilitet og kan over tid løsne, sprekke eller slippe fukt gjennom flislaget, noe som reduserer både funksjon og levetid.

Det anbefales å utbedre aktuelle fliser ved å fjerne og legge disse på nytt med korrekt vedheft, for å sikre tett og varig overflate.

Underetasje - Soverom hybel (kjøkken) - Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

1. Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Elektrisk anlegg
Grunnet anleggets alder og at det ikke er foretatt el.kontroll de siste 5 år så anbefales dette.
Generell kommentar: Det er automatsikringer i sikringsskapet. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

TGIU
Takkonstruksjon/Loft
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, formet som ett saltak. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig.

Helse, miljø og sikkerhet
Generelt:
Punktet omhandler forhold ved bygningen som kan medføre risiko for personskade, påvirke brukernes helse eller ha negative miljømessige konsekvenser. Vurderingen omfatter blant annet brannsikkerhet, elsikkerhet, fall- og klemfare, samt forekomst av materialer eller løsninger som kan være helseskadelige.
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
Konsekvens/tiltak: Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Innbo og løsøre
Stekeovn, micro, induksjonstopp, vaskemaskin, og tørketrommel medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklamper i stue
- Kombiskap i kjellerbod

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
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.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers

regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har gulvvarme i 1. og 2. etasje. Det er i tillegg stor peisinnsats som gir god varme i 1. etasje.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 24 248 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 1 500,- pr. mnd.
Inkluderer: Oppbygging av vedlikeholdsbuffer, snørydding, og forsikring av bygning.

Fellesutgiftene blir regulert etter behov. Det har vært opp mot 2.500,- som er mer normalnivå. Dette reguleres ut i fra blant annet bygningsforsikring og kostnader rundt snømåking.

Kommunale avgifter
Kr 22 417,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer: Feie-og tilsynsgebyr, renovasjonsgebyr, og vann og avløpsgebyr.

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

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

- Alarm fra Sector Alarm kr 800,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 1 500,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 6 873,- pr. 01.01.2026

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 4 443 332,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 12 776 188,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Voksenkollveien 57 B C D, orgnr. 930012327

Om sameiet
Sameiets navn er Voksenkollveien 57 B,C,D og har gårdsnummer 33 og bruksnummer 409 i Oslo kommune.

Sameiet består av 3 boligseksjoner.

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskap for 2025 ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter er vedlagt.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 82655278

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 345 kvm (Eiertomt)
Oppgitte tomtestørrelse på 5 127m² gjelder for hele eiendom gnr. 33, bnr. 409. Eiendommen er delt inn i 3 seksjoner.

Store deler av arealet hører til de enkelte seksjonene.

Deler av tomten er fellesareal (beregnet til 306,3 kvm). At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Seksjonens areal er beregnet til 345,0 kvm.

Se vedlagte kopi av seksjonering og matrikkelutskrift.

Radonmåling
Montert radonsugsystem (2 moduler) Viser til målerapport som ble gjort etter montering av anlegget, som viser normale verdier

Områdebeskrivelse

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

For friluftsentusiasten er dette området et eldorado året rundt. Vinterstid kan du spenne på deg skiene rett utenfor døren og velge mellom milevis med preparerte skiløyper og lysløyper. Det er fantastisk å kunne slippe å kjøre bil for å ta seg en skitur etter jobb eller en rask morgentur i Nordmarka alt ligger rett utenfor inngangsdøren. Alpint venter i Tryvann og Wyller, mens Korketrekkeren byr på ekte vinterglede for hele familien. Sommerstid kan du utforske idylliske badevann som Øvreseter og Lillevann, sykle på skogsstiene eller bruke Holmenkollen Riksanlegg med langrennsarena, rulleskibane og Kollensvevet zipline. Oslo Sommerpark byr på klatreparker og aktiviteter for store og små.

Nærområdet er i tillegg rikt på idretts- og fritidstilbud, med klubber som Try, Heming, Ready og Njård. Her får barn og unge et variert aktivitetstilbud, kombinert med unike naturopplevelser rett utenfor døren.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Coop Besserud, og et bredere servicetilbud finnes på Vinderen, Slemdal og Røa. T-banen på Voksenkollen stasjon og gir hyppige avganger mot sentrum.

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen (bruksendring fra gymsal/stall til 3 boliger) datert 2013.

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.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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/

- Pågående byggesaker i nærheten -

Voksenkollveien 55 D - oppføring av tre eneboliger - Hus B - Tidligere adresse: Ullveien 20
Saksnummer: 202519930

Voksenkollveien 55 E - oppføring av tre eneboliger - Hus C - Tidligere adresse: Ullveien 20

Saksnummer: 202514390

Voksenkollveien 55 C - oppføring av tre eneboliger - Hus A - Tidligere adresse: Ullveien 20
Saksnummer: 202519931

Voksenkollveien 57 E - mulig ulovlige ombygginger og fasadeendringer
Saksnummer: 202505610

Tomm Murstadbakken 1 - etablering av bomanlegg for planovergangen på Frognerseteren t-banestasjon
Saksnummer: 202602946

Voksenkollveien - etablering av fortau
Saksnummer: 202518899

Ullveien 46 - rammetillatelse - Oppføring av rekkehus - Hus D
Saksnummer: 202510936

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

301/33/409/4:
12.01.1917 - Dokumentnr: 318 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Forbud mot generende bedrift
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:409
Gjelder denne registerenheten med flere

21.09.1934 - Dokumentnr: 909512 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:409
Gjelder denne registerenheten med flere

18.01.1954 - Dokumentnr: 860 - Skjønn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:409
Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.1970 - Dokumentnr: 11046 - Bestemmelse om vann/kloakk
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Vedtak av Oslo kommunes vann - og kloakkreglement
Registrert med feil dokumentnummer ved konvertering
Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.1970 - Dokumentnr: 11047 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:409
Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.1972 - Dokumentnr: 10789 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1735
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:409
Gjelder denne registerenheten med flere

06.07.1988 - Dokumentnr: 44859 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:409
Gjelder denne registerenheten med flere

19.08.1988 - Dokumentnr: 55188 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:409
Gjelder denne registerenheten med flere

28.12.2012 - Dokumentnr: 1100532 - Bestemmelse om veg
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Voksenkollveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde
Plikt til framtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:409
Gjelder denne registerenheten med flere

12.08.2013 - Dokumentnr: 667483 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2680
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:409
Gjelder denne registerenheten med flere

14.09.2023 - Dokumentnr: 997488 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1735 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1735 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1735 Snr:3
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

14.09.2023 - Dokumentnr: 997488 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1735 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1735 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1735 Snr:3
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

19.08.2026 - Dokumentnr: 944482 - Registerenheten kan

ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

07.10.2013 - Dokumentnr: 852939 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 165/1222

01.06.2015 - Dokumentnr: 475108 - Resek/fjerning av seksjon
Fjernede seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 727/1222
Formål/sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 165/495

01.06.2015 - Dokumentnr: 475189 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2686
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune

10.06.2015 - Dokumentnr: 514137 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2680 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2680 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2680 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2680 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2680 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2686
Bestemmelse om bruk av tidligere garasje som felles søppelbod
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum – estimert til kr. 110 400,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg foto utebilder kr. 4 375,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 16 500,-

Samlet skal selger betale kr. 223 100,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 27. august 2026

Ansvarlig megler
Helene Almli, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97199566

Megler 2
Hanna Skiaker, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 93000035

Meglerforetaket
Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

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

Voksenkollveien 57D

Nabolaget Voksenåsen - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Svendstuen skole (1-7 kl.) 371 elever, 16 klasser	7 min 5.2 km
Holmen skole (1-7 kl.) 563 elever, 33 klasser	8 min 5.2 km
Voksen skole (1-7 kl.) 524 elever, 24 klasser	8 min 5.3 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 482 elever, 28 klasser	7 min 5 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 689 elever, 48 klasser	10 min 5.9 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	12 min 6.7 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	14 min 8.9 km

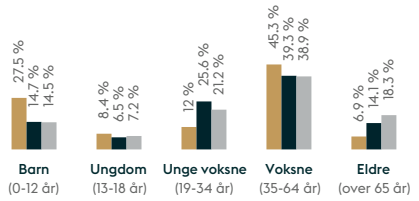
Offentlig transport

Voksenkollen Linje 1	4 min 0.4 km
Voksen skog Linje 42, 42N, 45	24 min 2 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	16 min 9.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 15.2 km
Oslo Gardermoen	48 min

Barnehager

Voksenkollen fritidsbarnehage ... 8 barn	4 min 0.3 km
Tomm Murstad friluftsbarnehage... 31 barn	9 min 0.7 km
Voksentoppen ski- og friluftsb... 124 barn	9 min 0.7 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 82/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Voksenkollveien minifotballba...	5 min
Voksentoppen spesialskole	10 min
Holmenkollen Park - Fitness og...	5 min
Hovseter Velvære	9 min

«Pent, trygt og pent»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 98/100

Gateparkering
Lett 90/100



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

Tilstandsrapport

Rekkehus

Voksenkollveien 57D , 0790 OSLO

OSLO kommune

gnr. 33, bnr. 409, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 175 m² BRA-i: 169 m²



Befaringsdato: 15.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22342-1537 **Eiendomsverdi ref nr:** OQ4740

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

HOLTET TAKST

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

Holtet Takst AS

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

Selskapet tilbyr:

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

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



Rapportansvarlig

Halvor Tobias Holtet

post@holtettakst.no
906 14 145

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er ett ende-rekkehus fra 2013. Boligen har 2 etasjer pluss en romslig hems. I underetasjen er det etablert en hybelleilighet med egen inngang (ikke godkjent)

Det medfølger en ekstern bod på ca 6,3 kvm i carport som deles med naboen. Det medfølger parkeringsplass under tak i carporten pluss plass til 2-3 biler til på oppstillingsplass.

Boligen har et internt bruksareal på totalt 169 m².
Planløsningen består av:
1. Etasje: entré, toalettrom, soverom, bad og stue/kjøkken med adkomst til en nordvestvendt terrasse. Det er også adkomst til hems med ett åpent rom.
Underetasje: Soverom/kjøkken og bad i hybelen. I hoveddelen er det 2 soverom, bad, vaskerom, bod m/sluk og gang.

Boligen fremstår i god stand alder tatt i betraktning.
Rapporten må leses i sin helhet for en detaljert gjennomgang av boligens tilstand.

Rekkehus - Byggeår: 2013

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er avt torv. Nytt undertak, torvplast og torv ble utført i 2024 av TB Tak og Fasade AS.
Takrenner og nedløp er av kobber, øvrige beslag er av overflatebehandlet stål i svart utførelse.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, formet som ett saltak.

Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 3-lags isoler-/energiglass.

Fra stuen er det adkomst til en nordvest-vendt terrasse av støpt betong. Terrassen er ca 35 kvm stor og har glassrekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Hellimt fiskebensparkett og fliser.
Vegger: Sparklet-/malt gips.
Tak: Sparklet-/malt gips.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har lakkert svingtrapp i treverk.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. Etasje:
Flislagt bad fra byggeår med servantinnredning med benkeplate av stein og 2 overliggende servanter, veggmontert toalett og dusjhjørne/vegger.

_____

Bad underetasje:
Flislagt bad fra byggeår med servantinnredning med benkeplate av stein og 2 overliggende servanter, veggmontert toalett og badekar med sprut-vegg og dusjarmatur.

_____

Vaskerom underetasje:
Vaskerom med flislagt gulv med varmekabler. Rommet har benkeinnredning med nedfelt vaskekum, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt vegghengte overskap.

_____

Bod m/sluk i underetasjen med flislagt gulv og malte vegger. Det er montert varmtvannsbereder, kjøl/fryseskap og sentralstøvsuger.

_____

Bad hybel
Flislagt bad fra byggeår med servantinnredning med benkeplate av stein og 2 overliggende servanter, opplegg til vaskemaskin, veggmontert toalett og dusjhjørne/vegger.

KJØKKEN Gå til side

Hvit, høyglans kjøkkeninnredning med skapdører og skuffefronter. Integrert kjøleskap, komfyr, induksjonstopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Stålbenkebeslag med vaskekum nedfelt i granitt benkeplate.
Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt.

Hybelkjøkken i stue i underetasje med vaskekum, to kokeplater og kjøleskap med integrert fryser.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom ved entré med flislagt gulv og malte vegger. Det er gulvstående toalett og servantinnredning med steinplate og overliggende servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

Boligen har gulvvarme i 1. og 2. etasje. Det er i tillegg peis i stuen i 1. etasje.

Det er montert radonsugsystem i underetasjen. Viften er plassert på yttervegg. Det ble utført service på systemet i 2026.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap plassert på teknisk rom i kjeller, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler og kursfortegnelse.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen har betonggrunnmur.
Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.
Dreneringen er fra byggeår.

Tomten er tilnærmet flat på frem- og baksiden av bygget, og

Beskrivelse av eiendommen

skrående på gavlveggen.
Utvendige vann-/avløpsledninger er fra byggeår og av plast.

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

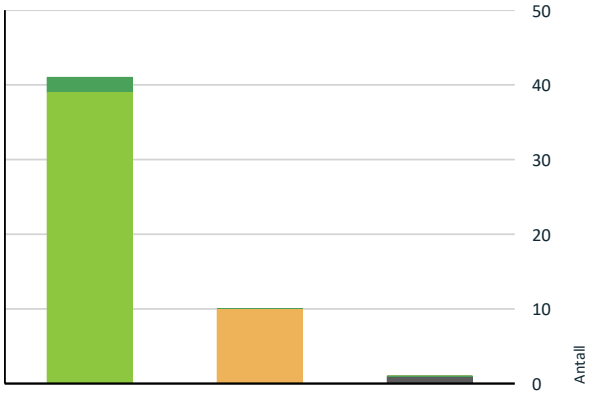
Rekkehus

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

De byggemeldte tegningene stemmer med dagens rominndeling, foruten om at en dør i kjeller er kledd igjen for å lage ett skille imellom hoveddelen og hybeldelen. Det bemerkes at hybelen i kjelleren ikke er godkjent som en selvstendig boenhet. For å leie ut del av egen bolig stilles det krav til intern adkomst.
Ved utleie skiller man gjerne mellom bolig som en selvstendig enhet eller som en del av eksisterende bolig. Det stilles strengere krav til en selvstendig boenhet enn en hybel i eksisterende bolig.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takoverbygg inngangsparti	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > Soverom hybel (kjøkken) > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bod m/sluk > Overflater Gulv	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2013

Kommentar
Byggeåret er basert opp opplysninger fra eiendomsmatrikkelen. Bygg opprinnelig oppført i 2002/3 som stall og gymsal. Gjort om til 3 leilighetsseksjoner i 2013.

Anvendelse
Objektet anvendes som bolig.

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

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

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	TB Tak og Fasade AS. Nytt undertak, torvplast og torv
2021	Modernisering	Elbilgrossisten AS. Installallasjon /montering av ladestasjon i Carport med trekking av kabel fra sikringsskap.
2026	Modernisering	Skiftet nylig blandebatteri på bad da det var en mindre lekkasje hvor det dryppet ned i skuff (baderommøbel)
2025	Modernisering	Hele 1. etg, bortsett fra soverom m/bad, toalettrom og vindfang ble malt
2014	Modernisering	Det er montert radonsugsystem i underetasjen. Det ble utført service på systemet i 2026.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er avt torv. Nytt undertak, torvplast og torv ble utført i 2024 av TB Tak og Fasade AS.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av kobber, øvrige beslag er av overflatebehandlet stål i svart utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Takrenner på takoverbygg ved inngangspartiet heller feil vei (fra nedløpskummen) og har noe rust. Vindskien på takoverbygget høyt fuktnivå på grunn av at vannet ikke føres til nedløpet. Fallforhold ses i sammenheng med avvik under punktet «Takoverbygg inngangsparti».

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Rustent beslag bør skiftes ut, fallforhold må korrekteres når takutbygget jekkes opp.



Det er noe rust i takrennen ved taktstikk.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

TG RØ Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, formet som ett saltak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

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

___

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

___

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

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 3-lags isoler-/energiglass.

___

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Fra stuen er det adkomst til en nordvest-vendt terrasse av støpt betong. Terrassen er ca 35 kvm stor og har glassrekkverk.

TG 2 Takoverbygg inngangsparti

Beskrivelse

Takoverbygget ved inngangspartiet har merkbare skjevheter, sannsynligvis som følge av at fundamentet under søylene har sunket.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

For å rette opp overbygget må søylene jekkes opp og underbygges, eventuelt kan søylene skiftes ut med lengre. Årsaken til setningen må avklares og utbedres, slik at det ikke oppstår ytterligere setninger i fremtiden.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til økt belastning og økte skjevheter på takoverbygget, samt redusert levetid og sikkerhet. Se også avvik under «nedløp og beslag».



Skjevhet i takoverbygg



Skjevhet i takoverbygg

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Hellimt fiskebensparkett og fliser.

Vegger: Sparklet-/malt gips.

Tak: Sparklet-/malt gips.

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Hellimt parkettgulv har stedvis mistet kontakt med underlaget.
Det er påviste stedvis slitasje og sprekkdannelser mellom enkelte bord.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes å utbedre områder der parkettgulvet har mistet kontakt med underlaget, samt reparere slitasje og sprekker mellom bordene.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Hems:
16mm fra hjørne til hjørne.
9mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
12mm fra hjørne til hjørne.
8mm innenfor 2 meter.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og peis med innsats.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert svingtrapp i treverk.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Flislagt bad fra byggeår med servantinnredning med benkeplate av stein og 2 overliggende servanter, veggmontert toalett og dusjhjørne/vegger.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: bilder.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det registreres en løs flis i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Løs flis i dusjsonen bør festes eller skiftes ut, og riss/sprekker i fugene bør utbedres for å hindre vanninntrengning bak flisene.



Flis som er litt løs, og sprekker i flisfuger.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt, dusjnisjen har mosaikkfliser. Rommet har elektriske varmekabler.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servantinnredning med benkeplate av stein og 2 overliggende servanter, veggmontert toalett og dusjhjørne/vegger.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft i spalte under dørbladet.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



UNDERETASJE > BAD HYBEL

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad fra byggeår med servantinnredning med benkeplate av stein og 2 overliggende servanter, opplegg til vaskemaskin, veggmontert toalett og dusjhjørne/vegger.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: bilder.

UNDERETASJE > BAD HYBEL

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

UNDERETASJE > BAD HYBEL

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

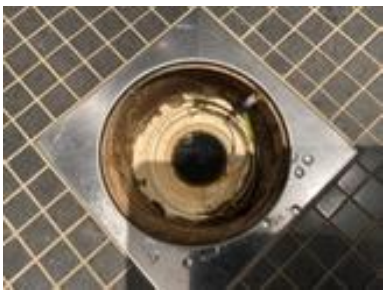
Gulvet er flislagt, dusjnisjen har mosaikkfliser. Rommet har elektriske varmekabler.

UNDERETASJE > BAD HYBEL

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse



UNDERETASJE > BAD HYBEL

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servantinnredning med benkeplate av stein og 2 servanter, veggmontert toalett, opplegg til vaskemaskin og dusjvegger/hjørne.

UNDERETASJE > BAD HYBEL

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk og tilluft i spalte under dørbladet.

UNDERETASJE > BAD HYBEL

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

UNDERETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Flislagt bad fra byggeår med servantinnredning med benkeplate av stein og 2 overliggende servanter, veggmontert toalett og badekar med sprut-vegg og dusjarmatur.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: bilder.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Bomfliser har redusert stabilitet og kan over tid løsne, sprekke eller slippe fukt gjennom flislaget, noe som reduserer både funksjon og levetid.

Det anbefales å utbedre aktuelle fliser ved å fjerne og legge disse på nytt med korrekt vedheft, for å sikre tett og varig overflate.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluket ligger godt innunder flislagt badekar og er vanskelig tilgjengelig.

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

UNDERETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servantinnredning med benkeplate av stein og 2 overliggende servanter, veggmontert toalett og badekar med sprut-vegg og dusjarmatur.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk og tilluft i spalte under dørbladet.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med flislagt gulv med varmekabler. Rommet har benkeinnredning med nedfelt vaskekum, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt vegghengte overskap.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: bilder.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.





UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har benkeinnredning med nedfelt vaskekum, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt vegghengte overskap.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk og tilluft i spalte under dørblad.

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

UNDERETASJE > BOD M/SLUK

Generell

Beskrivelse

Teknisk rom i underetasjen med flislagt gulv og malte vegger. Det er montert varmtvannsbereder, kjøl/fryseskap og sentralstøvsuger.

UNDERETASJE > BOD M/SLUK

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har pusset leca og malte plater. Taket er malt.

UNDERETASJE > BOD M/SLUK

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bomfliser har redusert stabilitet og kan over tid løsne, sprekke eller slippe fukt gjennom flislaget, noe som reduserer både funksjon og levetid.

Det anbefales å utbedre aktuelle fliser ved å fjerne og legge disse på nytt med korrekt vedheft, for å sikre tett og varig overflate.

UNDERETASJE > BOD M/SLUK

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse



UNDERETASJE > BOD M/SLUK

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk og tilluft i spalte under dørbladet.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Hvit, høyglans kjøkkeninnredning med skapdører og skuffefronter. Integrert kjøleskap, komfyr, induksjonstopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.
Stålbenkebeslag med vaskekum nedfelt i granitt benkeplate.
Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt.

———

Merknad:
Døren til oppvaskmaskinen bør justeres, da den ikke går helt riktig.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Ventilator over platetopp med avtrekk koblet ut i friluft.
Det er foretatt funksjonstest av kjøkkenvifte ved bruk av ett papirark. Avtrekksviften viser tilfredstillende funksjon.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > SOVEROM HYBEL (KJØKKEN)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Hybelkjøkken i stue i underetasje med vaskekum, to kokeplater og kjøleskap med integrert fryser.

UNDERETASJE > SOVEROM HYBEL (KJØKKEN)

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom ved entré med flislagt gulv og malte vegger. Det er gulvstående toalett og servantinnredning med steinplate og overliggende servant.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har gulvvarme i 1. og 2. etasje. Det er i tillegg peis i stuen i 1. etasje.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Radonsugsystem

Beskrivelse

Det er montert radonsugsystem i underetasjen. Viften er plassert på yttervegg. Det ble utført service på systemet i 2026.

Årstall: 2014 **Kilde:** Faktura e.l

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert på teknisk rom i kjeller, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler og kursfortegnelse.

———

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2013

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

Tilstandsrapport

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er tilnærmet flat på frem- og baksiden av bygget, og skrående på gavlveggen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



Bygninger på eiendommen

Carport med bod



Anvendelse

Bygget anvendes som carport og sportsbod

Byggeår **Kommentar**

Standard

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

Vedlikehold

Bygget fremstår som jevnlig vedlikeholdt, men vedlikehold må forventes over tid i takt med bygningens normale slitasje og bruk.
Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

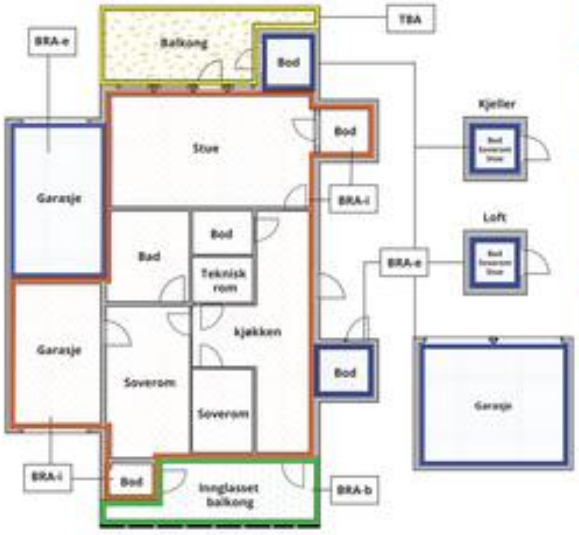
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	77			77	35
Underetasje	76			76	
Hems	16			16	
SUM	**169**				**35**
SUM BRA	**169**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Soverom, entré, stue/kjøkken, bad, toalettrom		
Underetasje	Bad hybel, soverom hybel (kjøkken), bad, vaskerom, bod m/sluk, gang, 2 soverom		
Hems	Allrom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: De byggemeldte tegningene stemmer med dagens rominndeling, foruten om at en dør i kjeller er kledd igjen for å lage ett skille imellom hoveddelen og hybeldelen. Det bemerkes at hybelen i kjelleren ikke er godkjent som en selvstendig boenhet. For å leie ut del av egen bolig stilles det krav til intern adkomst.
Ved utleie skiller man gjerne mellom bolig som en selvstendig enhet eller som en del av eksisterende bolig. Det stilles strengere krav til en selvstendig boenhet enn en hybel i eksisterende bolig.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se kommentarer under «tilbygg/modernisering».

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se kommentar under «byggetegninger» angående hybelleiligheten.

Carport med bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		6		6	
SUM		**6**			
SUM BRA	**6**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.6.2026	Halvor Tobias Holtet	Takstingeniør
	Knut Drågum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	33	409		4	345 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Voksenkollveien 57D

Hjemmelshaver
Drågum Knut, Eriksson Lena Maria

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Voksenkollen i Oslo, i et rolig og etablert boligområde med nærhet til marka, turmuligheter og rekreasjonsområder. Området har tilgang til kollektivtransport, skoler, barnehager og servicetilbud på blant annet Voksenkollen, Holmenkollen og Røa.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Det medfølger parkeringsplass i carport. det er også plass til 2-3 biler til på oppstillingsplass.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	29.05.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	20.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lena Maria Eriksson	9578-5998-4-3192048	2026-08-27 09:54:45
Knut Drågum	9578-5992-4-2488399	2026-08-27 08:33:24

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
27. aug. 2026

Oppdragsnummer
36-0209/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Voksenkollveien 57D, 0790 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Lena Maria Eriksson, Knut Drågum

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. januar 2014

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: 82655278
Forsikret i: Gjensidige

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: Liten jobb med utskifting av ventilasjonsvifte over dusj av Gulbrandsen & Olimb AS våren 2018 Liten jobb med skifte av blandebatterier våren 2026 utført av Vinderen Rør AS

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

Nei

Eventuell kommentar: Fremstod nytt i 2014

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badene ble bygget fra bunnen av 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: TB Tak og Fasade AS. Nytt undertak, torvplast og torv lagt november 2024

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se punktet om el-billader nedenfor

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Våren 2018 gjennomførte Gulbrandsen og Olimb AS en inspeksjon som medførte noen utbedringer

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elbilgrossisten AS. Installallasjon /montering av ladestasjon i Carport med trekking av kabel fra sikringsskap. Arbeidet utført desember 2021

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygg opprinnelig oppført i 2002/3 som stall og gymsal. Gjort om til 3 leilighetsseksjoner i 2013.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Knyttet til offentlige ledninger

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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? Foretatt ultimo 2014 av Radontiltak as. Det foreligger dokumentasjon på tiltak

---

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: Skiftet nylig blandebatteri på bad da det var en mindre lekkasje hvor det dryppet ned i skuff (baderommøbel) Også en liten utbedring på drypp nede på vaskerom

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Ifm. arbeid på tak har vi observert sprekk i mur øverst på vegg. Her er det lecamur mot nabo, så sprekk i pussemur er synlig når det er lite tyngde på taket.

---

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.

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

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

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

---

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

Nei

---

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? Salgsoppgave fra 2013.

---

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: Vet at det ikke er det

---

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: 36-0209/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Knut Drågum	**2026-08-27**	**Lena Maria Eriksson**	**2026-08-27**

Identifikasjon

Knut Drågum

Identifikasjon

Lena Maria Eriksson

Signicat

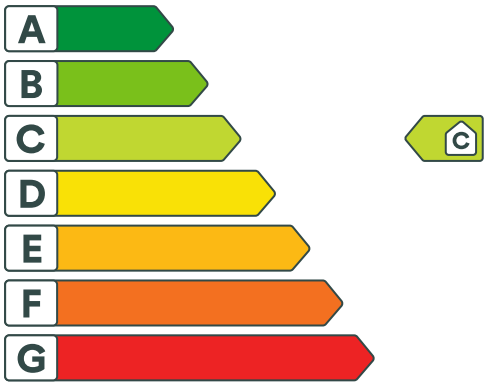
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Voksenkollveien 57D, 0790 OSLO	
Dato for energimerking **18.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-334408**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300347625**
Gårdsnummer **33**	Bruksnummer **409**
Seksjonsnummer **4**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2003**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **169,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **153,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **155,84 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **155,84 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **24 967 kWh**



Voksenkollveien 57D, 0790 OSLO

Detaljering

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



Voksenkollveien 57D, 0790 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: 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 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: 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 7: 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 8: 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 9: 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 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 14: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Regnskap for Sameiet Voksenkollveien 57 B, C og D per 31.12.25
Org.nr. 930 012 327

Resultat		
Innbetaling fra andelseiere		84 000
Innbetaling fra Ullveien AS		180 000
Sum driftsinntekter		**264 000**
Driftskostnader		
Forsikringspremie bygg, Gjensidige		38 261
Asfaltering av carportområde		163 306
Snørydding av fellesvei		5 375
Snørydding av carportområde		9 875
Div innkjøp (Liv)	Plenrens	1 199
Div innkjøp (Erik)	Strø, beis	2 247
Div innkjøp (Knut)	(Vannspreder)	1 126
Utbetalt 2/3 (utlegg egenandel forsikr (57D)		6 667
Sum driftskostnader		**228 056**
Driftsresultat		**35 944**
Finansinntekt		
Kundeutbytte Gjensidige		3 639
Finanskostnad		
Bankomkostninger		532
Årsresultat		**39 051**

Balanse

Eiendeler	
Bankinnskudd DNB	128 416
Sum eiendeler	**128 416**
Gjeld og Egenkapital	
Gjeld	0
Egenkapital IB 2025	89 365
Årets resultat	39 051
Egenkapital UB 2025	**128 416**

08.04.2026/KND

VEDTEKTER
FOR SAMEIET VOKSENKOLLVEIEN 57 B, C, D

Vedtatt i årsmøte
22. juni 2022
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Voksenkollveien 57 B,C,D og har gårdsnummer 33 og bruksnummer 409 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 07.10.2013.

Sameiet består av 3 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på sameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassering og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den

aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets eventuelle årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

[*For sameier med bare boligseksjoner*] På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

[*For sameier som har næringsseksjoner*] På årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene. En slik vedtektsbestemmelse krever at de seksjonseierne det gjelder, uttrykkelig har sagt seg enige.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha [tre] medlemmer, og [antall] varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som

deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Siv.ark. Tove Nicolaisen
Parkveien 49
0256 OSLO

Dato: 03.12.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201209953-13 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Espen Flatin Drogseth | Arkivkode: 531

Byggeplass:	VOKSENKOLLVEIEN 57 H-K	Eiendom:	33/409/0/0
Tiltakshaver:	Lars Espen Bakke	Adresse:	Voksenkollveien 57 G, 0790 OSLO
Søker:	Siv.ark. Tove Nicolaisen	Adresse:	Parkveien 49, 0256 OSLO
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 26.09.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag, og med de korreksjonen som fremgår av følgende tegningsgrunnlag, gis ferdigattesten. Det forutsettes at endringene ikke går utover rammene i tillatelsen. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201209953			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Utomhusplan			1/15
Snitt A-A	04	17.11.2011	1/18
Situasjonsplan		19.10.2012	6/6
Plan 1			12/6
Plan 2			12/7
Fasade 1			12/8
Fasade 2			12/9

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

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Sluttrapport for avfallshåndtering
Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

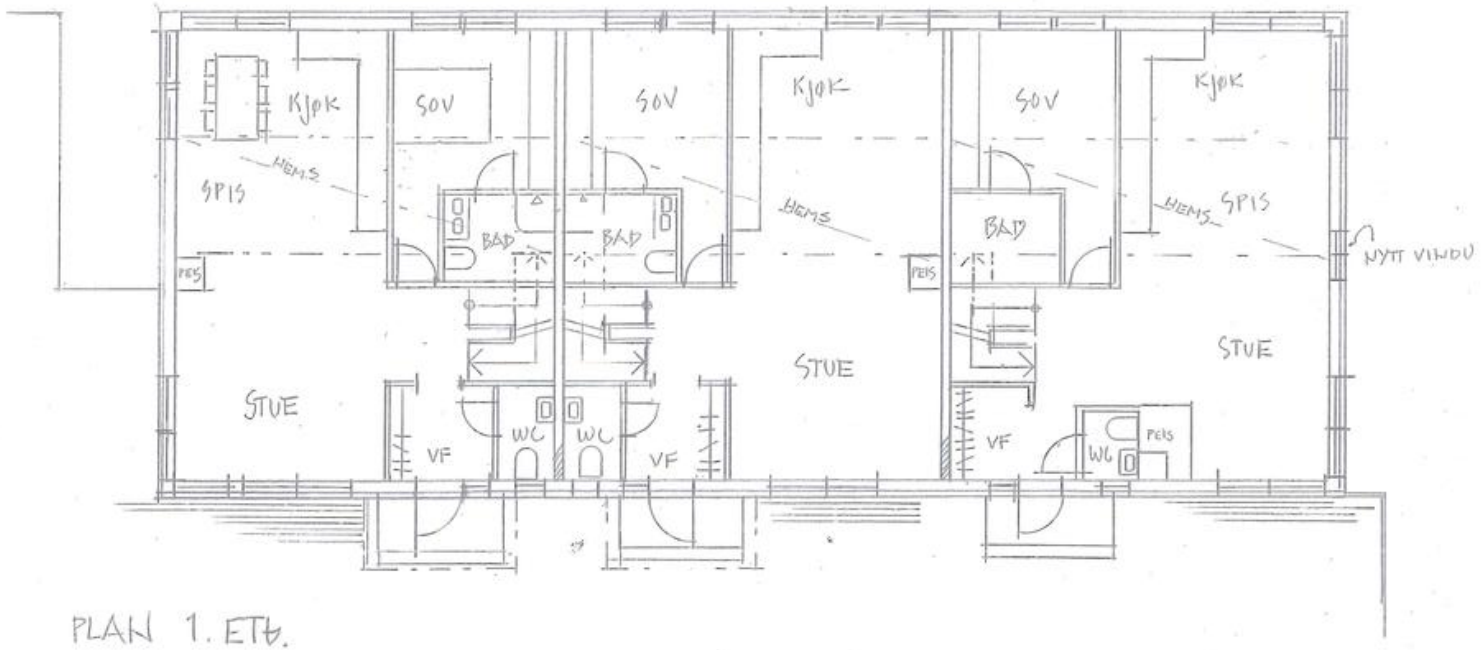
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.12.2013 av:

Espen Flatin Drogseth - Saksbehandler
Anne Torill Halse - enhetsleder

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Kopi til:
Lars Espen Bakke, Voksenkollveien 57 G, 0790 OSLO, lebakke@c2i.net

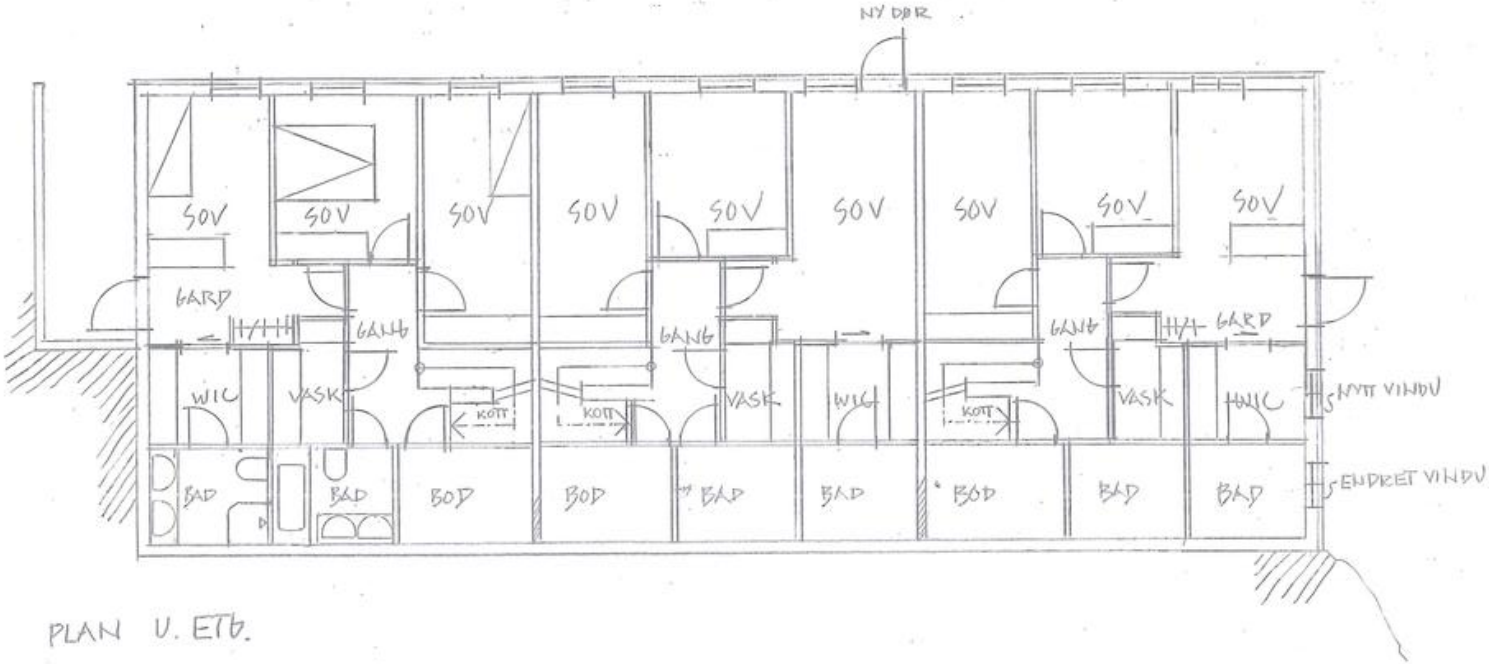


PLAN 1. ETT.

20

VOKSENKOLLVN. 57 F, 33/409, BRUKSENDRING TIL 3 STK. LEIL. PLAN 1. ETT AS BUILT, M/L 1:100, 12.9.

Siv.ark. MNAL Tove Nicolaisen
Inkognitogt. 20, 0256 Oslo
Tlf. 22 55 61 62 / Mob. 928 42 964

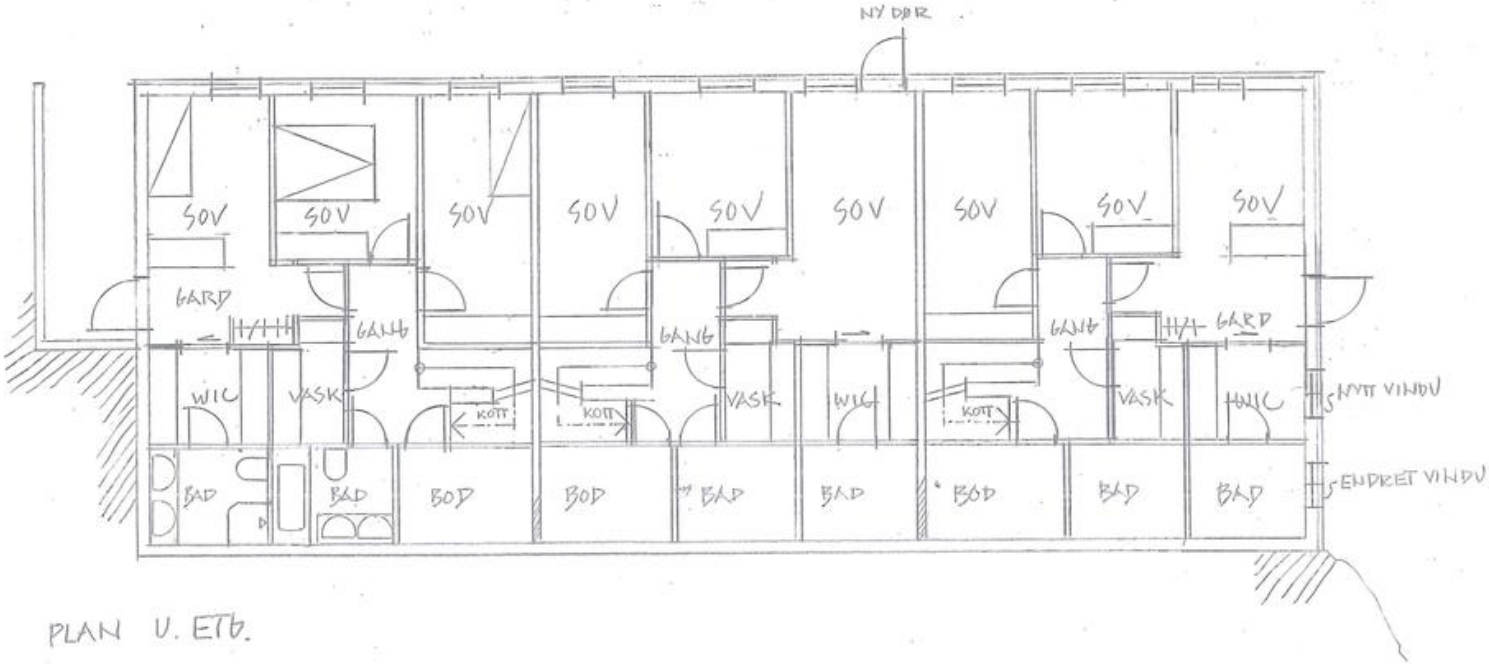


PLAN U. ETG.

21

VOKSENKOLLVN 57F, 33/409, BRUKSENDRING TIL 3 STK. LEIL. PLAN U.ETG, AS BUILT, MÅL 1:100 12.9.13

Siv.ark. MNAL Tove Nicolaisen
Inkognitogt. 20, 0256 Oslo
Tlf. 22 55 61 62 / Mob. 928 42 964



PLAN U. ETG.

21

VOKSENKOLLVN 57F, 33/409, BRUKSENDRING TIL 3 STK. LEIL. PLAN U.ETG, AS BUILT, MÅL 1:100 12.9.13

Siv.ark. MNAL Tove Nicolaisen
Inkognitogt. 20, 0256 Oslo
Tlf. 22 55 61 62 / Mob. 928 42 964

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 33, Bruksnr 409, Seksjonsnr 4	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	7	Vestre Aker
Adresse:				
Veiadresse:	Voksenkollveien 57 D, gatenr 18387	**Grunnkrets:**	5004	Voksenåsen
(fra bruksenhet)	0790 Oslo	**Valgkrets:**	703	Svendstuen skole
Oppdatert:	16.12.2013	**Kirkesogn:**	1050401	Ris
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	07.10.2013	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:	345,0 kvm	**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	165/495
Arealkilde:	Beregnet Areal			**Areal felles tomt:**	306,3 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	25.03.2025	Berørt	0301/33/409	0,0
	Matrikkelført:	01.04.2025	Berørt	0301/33/409/0/3	0,0
			Berørt	0301/33/409/0/4	0,0
			Berørt	0301/33/491	0,0
			Berørt	0301/33/1735	0,0
			Berørt	0301/33/1735/0/1	0,0
			Berørt	0301/33/1735/0/2	0,0
			Berørt	0301/33/1735/0/3	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	19.11.2024	Berørt	0301/33/409/0/4	0,0
	Matrikkelført:	03.12.2024	Berørt	0301/33/491	0,0
			Berørt	0301/33/2680	0,0
			Berørt	0301/33/2686	0,0
			Berørt	0301/33/3152	0,0
			Berørt	0301/999/727	0,0
Seksjonering	Forretning:	05.06.2023	Avgiver	0301/33/1735	-2 306,4
	Matrikkelført:	25.07.2023	Berørt	0301/33/18	0,0
			Berørt	0301/33/409	0,0
			Berørt	0301/33/409/0/3	0,0
			Berørt	0301/33/409/0/4	0,0
			Berørt	0301/33/491	0,0
			Berørt	0301/33/2685	0,0
			Berørt	0301/33/2939	0,0
			Mottaker	0301/33/1735/0/1	745,2
			Mottaker	0301/33/1735/0/2	720,6
			Mottaker	0301/33/1735/0/3	840,6
Annen forretningstype	Forretning:	11.11.2021	Berørt	0301/33/18	0,0
	Matrikkelført:	29.11.2021	Berørt	0301/33/409/0/4	0,0
			Berørt	0301/33/491	0,0
			Berørt	0301/33/1735	0,0
			Berørt	0301/33/3152	0,0
			Berørt	0301/999/727	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	09.03.2015	Avgiver	0301/33/409	-3 995,0
	Matrikkelført:	07.04.2015	Berørt	0301/33/409/0/4	0,0
			Berørt	0301/33/491	0,0
			Berørt	0301/33/2680	0,0
			Berørt	0301/33/2686	0,0
			Berørt	0301/999/727	0,0
			Mottaker	0301/33/3152	3 995,0
Annen forretningstype	Forretning:	27.02.2015	Berørt	0301/33/409	0,0
	Matrikkelført:	27.02.2015	Berørt	0301/33/409/0/1	0,0
			Berørt	0301/33/409/0/2	0,0
			Berørt	0301/33/409/0/3	0,0
			Berørt	0301/33/409/0/4	0,0
Reseksjonering	Forretning:	27.02.2015	Etablert/Endret	0301/33/409	0,0
	Matrikkelført:	27.02.2015	Etablert/Endret	0301/33/409/0/1	0,0
			Etablert/Endret	0301/33/409/0/2	0,0
			Etablert/Endret	0301/33/409/0/3	0,0
			Etablert/Endret	0301/33/409/0/4	0,0
Seksjonering	Forretning:	03.10.2013	Avgiver	0301/33/409	-4 817,0
	Matrikkelført:	03.10.2013	Berørt	0301/33/491	0,0
			Berørt	0301/33/1735	0,0
			Berørt	0301/33/2680	0,0
			Berørt	0301/33/2686	0,0
			Berørt	0301/999/727	0,0
			Mottaker	0301/33/409/0/1	3 995,0
			Mottaker	0301/33/409/0/2	250,9
			Mottaker	0301/33/409/0/3	226,1
			Mottaker	0301/33/409/0/4	345,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Voksenkollveien 57 D	Bolig	155,0	Kjøkken	4	2	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	23.11.2012
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	155,0	Igangset.till.:	04.04.2013
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	03.12.2013
Oppvarming:		BRA totalt:	155,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300347625			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			77,0		77,0				
H01	1		78,0		78,0				

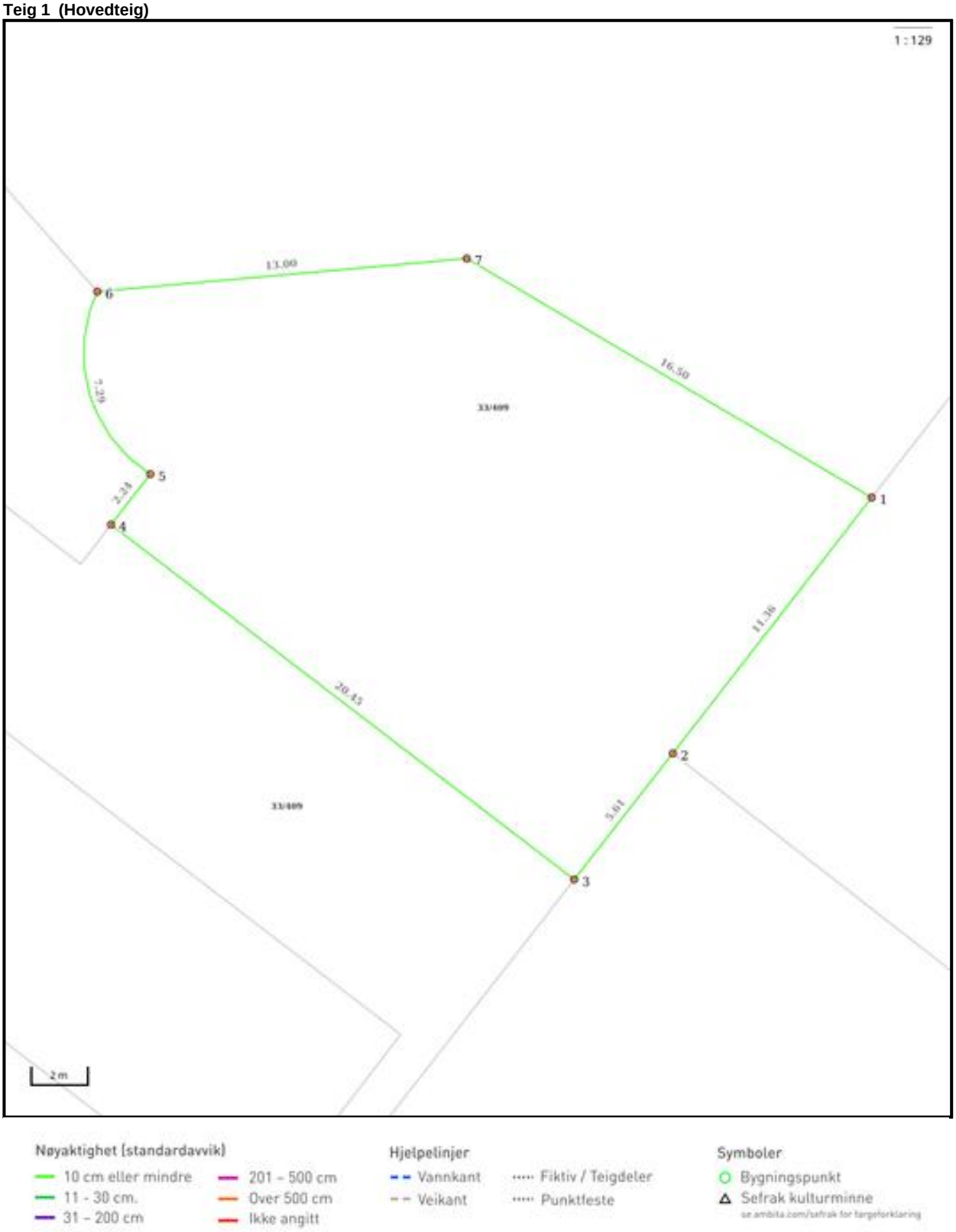
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

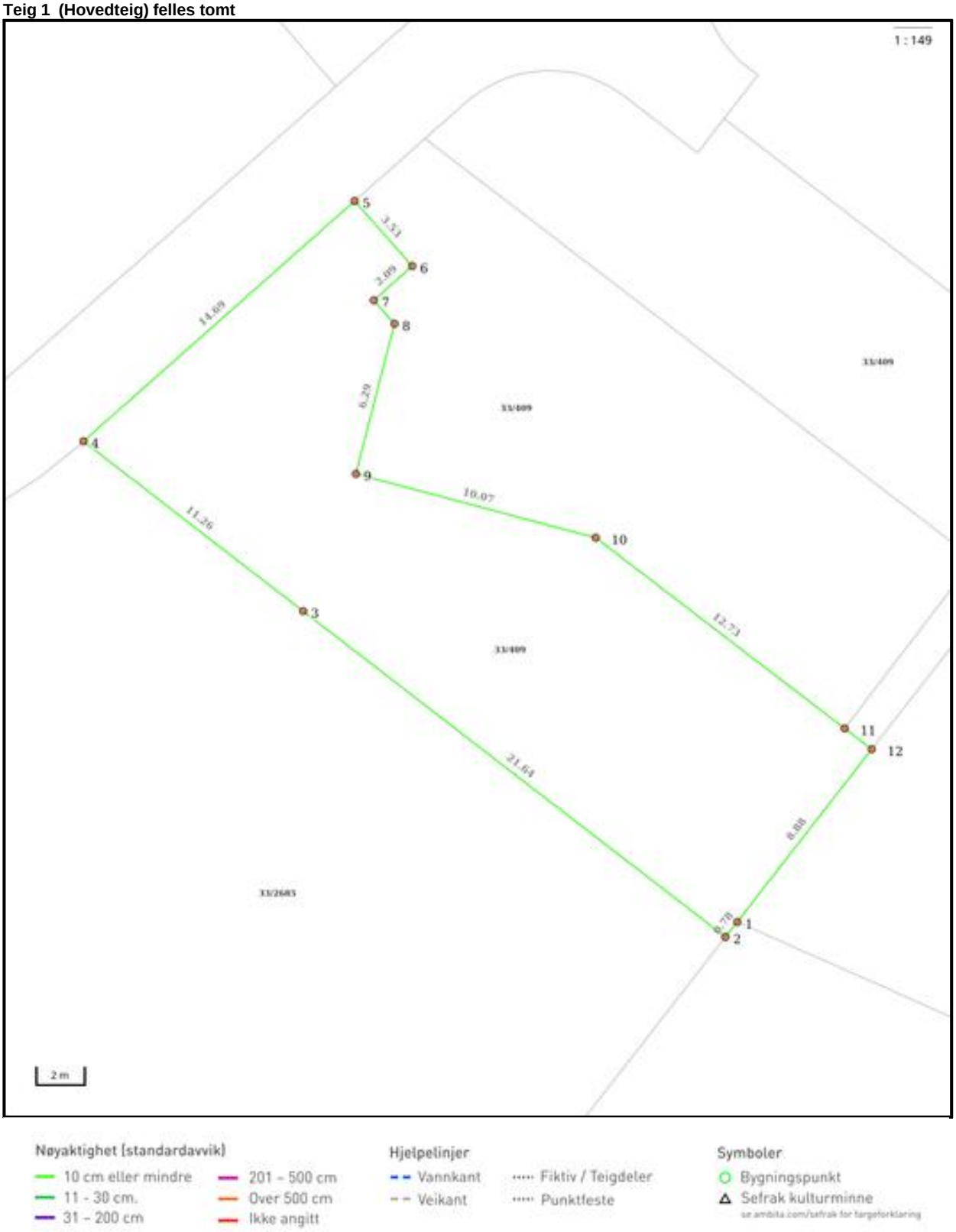
Areal: 345,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 650 311,30	592 855,39	11,36m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 650 301,74	592 849,25	5,61m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 650 297,03	592 846,21	20,45m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 650 307,94	592 828,91	2,24m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 650 309,83	592 830,12	7,29m	Terrengmålt	8	5,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
6	6 650 316,03	592 827,69	13,00m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
7	6 650 318,36	592 840,48	16,50m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 306,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

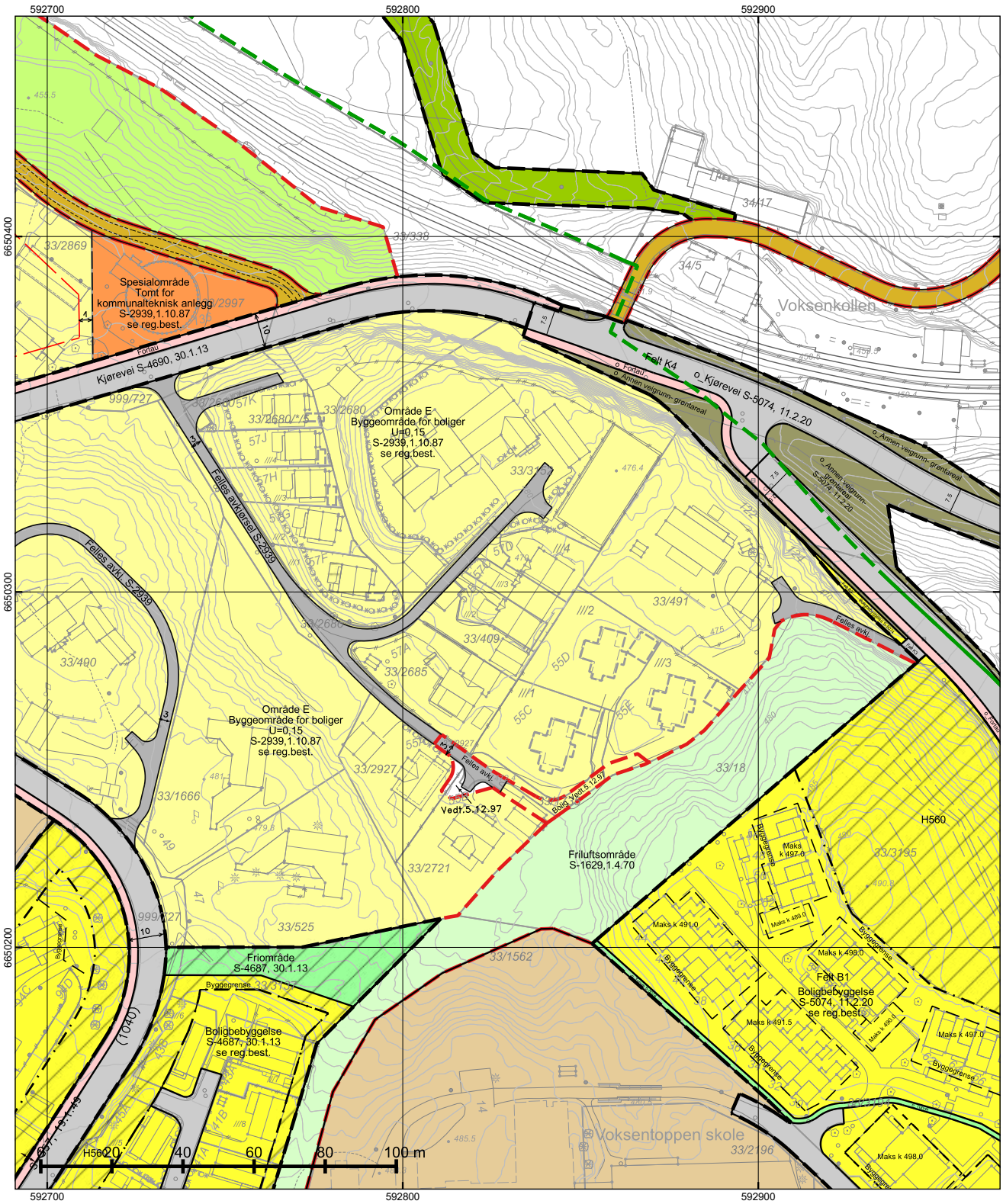
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 650 275,56	592 832,39	0,78m	Fastsatt punkt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 650 274,90	592 831,97	21,64m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 650 286,51	592 813,71	11,26m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 650 292,56	592 804,21	14,69m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 650 303,26	592 814,28	3,53m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 650 300,84	592 816,85	2,09m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 650 299,32	592 815,42	1,27m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 650 298,45	592 816,34	6,29m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 650 292,24	592 815,33	10,07m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 650 290,55	592 825,26	12,73m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 650 283,76	592 836,03	1,38m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
12	6 650 283,02	592 837,20	8,88m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

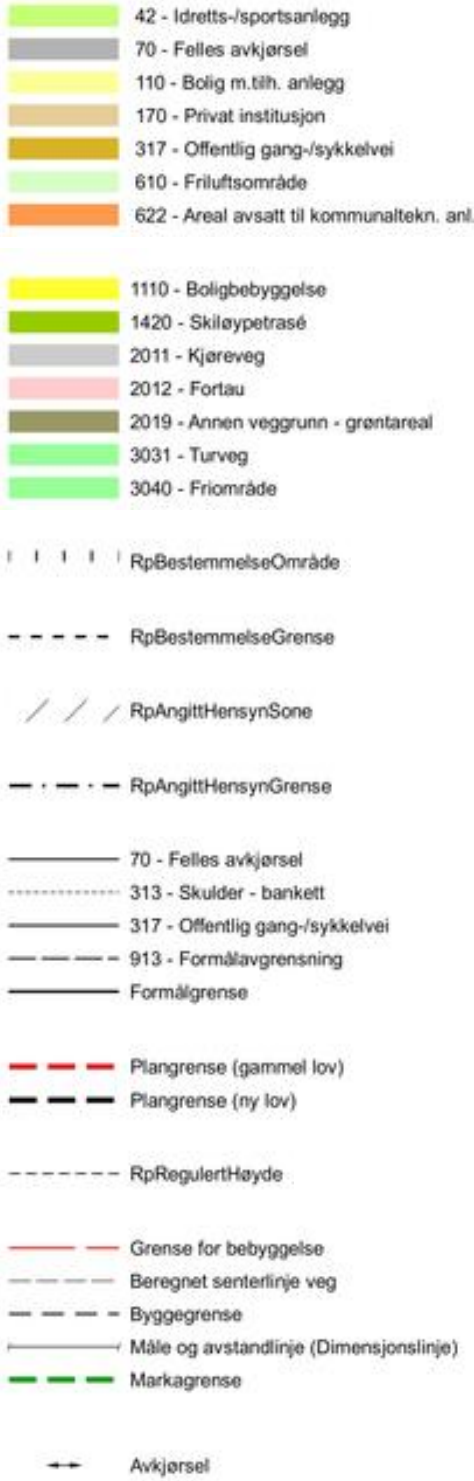
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-19
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

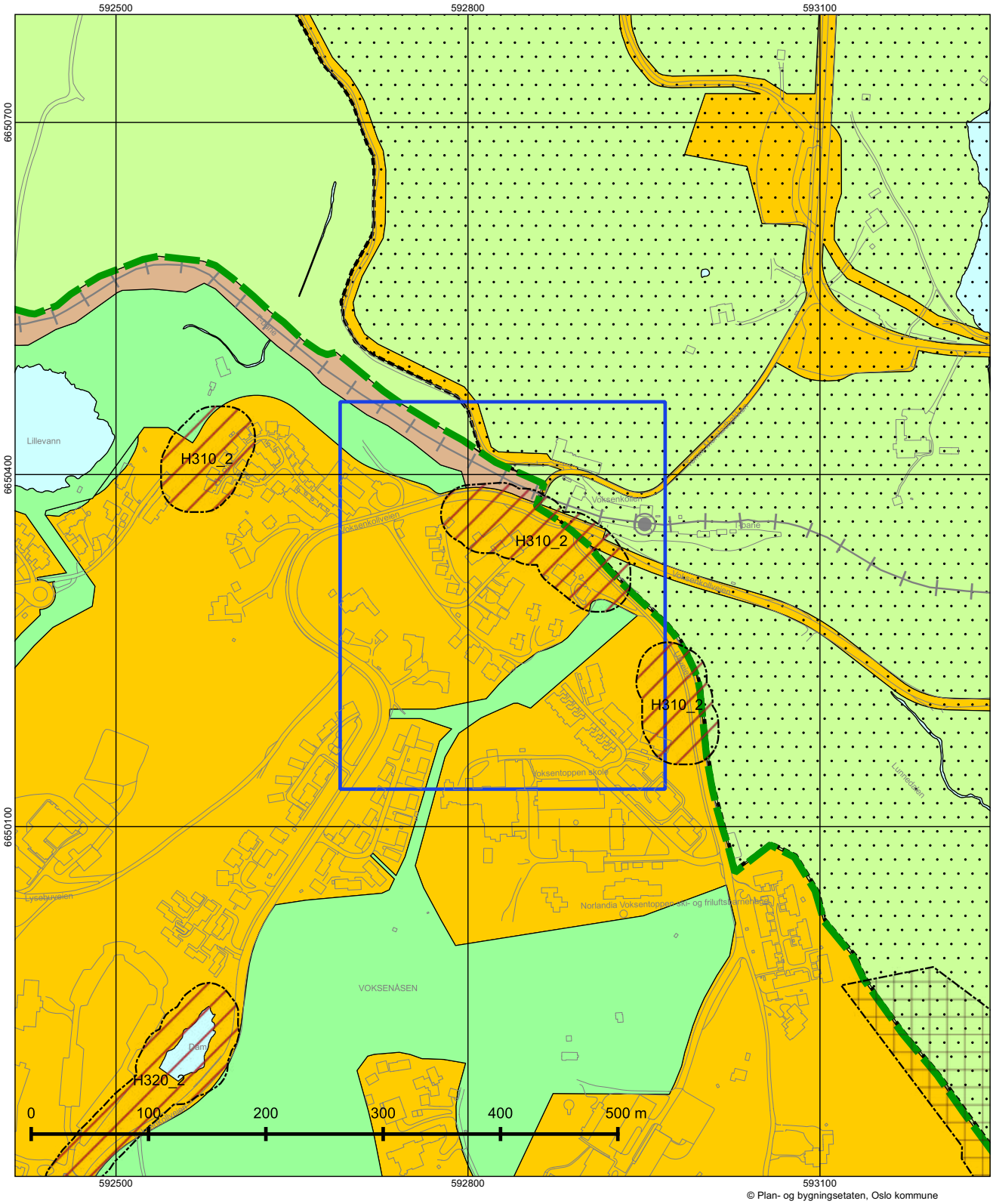
PlottID/Best.nr: 161757/ 86538122
Adresse: Voksenkollveien 57
Gnr/Bnr: 33/409
Deres ref.:
Kommentar:

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)




592500
592800
593100
6650700
6650400
6650100
H310_2
H310_2
H310_2
H320_2
Lillevann
Voksenkollveien
Voksenkollveien
Voksenkollveien

Tegnforklaring - kommuneplan



ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR 33 BNR 409 OG GNR 33 BNR 2680

Bestemmelse om veirett.

Gnr. 33 bnr. 2680 skal ha veirett over gnr. 33 bnr 409. Veiretten er vist med rød farge på vedlagte situasjonskart. Ved bebyggelse skal samtlige eiere av gnr 33 bnr 2680 ha samme rettigheter og plikter til veien / fellesatkomsten.

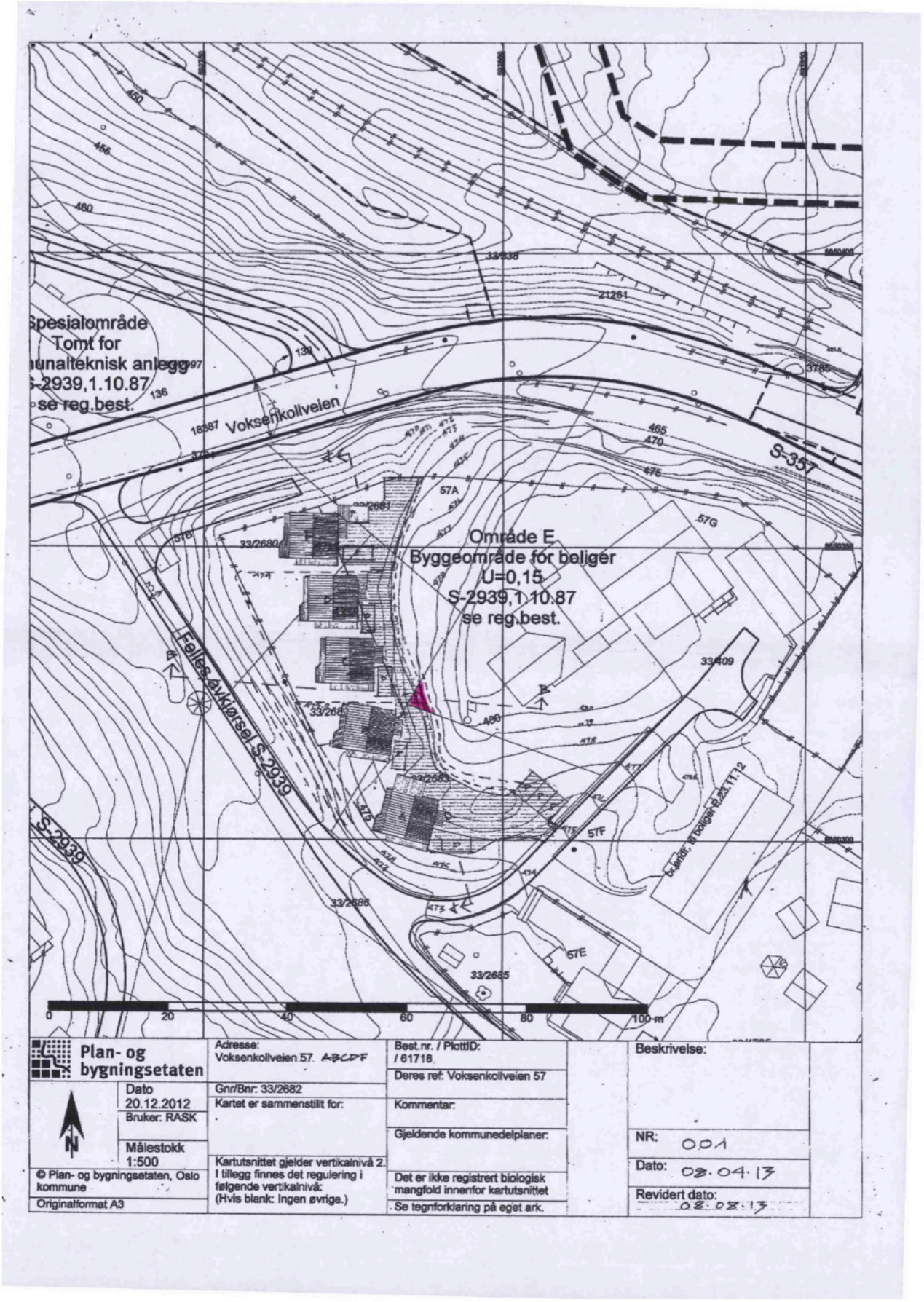
Denne erklæring tinglyses på nåværende og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr 33 bnr 409 og gnr 33 bnr 2680.

Oslo den 9. august 2013

Lars Espen Mefoumane Bakke
Fnr 010259[redacted]

Eier av gnr 33 bnr 409 og gnr 33 bnr. 2680

Doknr: 667483 Tinglyst: 12.08.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Plan- og bygningsetaten

Dato 20.12.2012
Bruker: RASK
Målestokk 1:500

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune
Originalformat A3

Adresse: Voksenkollveien 57. ABCDF
Gnr/Bnr: 33/2682
Kartet er sammenstilt for: .

Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2.
I tillegg finnes det regulering i følgende vertikalnivå:
(Hvis blank: Ingen øvrige.)

Best.nr. / PlottID: / 61718
Deres ref: Voksenkollveien 57
Kommentar:
Gjeldende kommunedelplaner:
Det er ikke registrert biologisk mangfold innenfor kartutsnittet
Se tegnforklaring på eget ark.

Beskrivelse:
NR: 001
Dato: 08.04.13
Revidert dato: 08.08.13

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Org.nr.: 971 040 823

Doknr: 475189 Tinglyst: 01.06.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Saksnr.: 201411596-4

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 33/2686, 3152

1. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 33 bnr. 3152 og gnr. 33 bnr. 409 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei i eksisterende regulert felles avkjørsel fra Voksenkollveien over gnr. 33 bnr. 2686.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
33	2686

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter:

For eiend.33/2686: Oslo 20.11.14 [signature] 010259 [redacted]

Sted | Dato | Lars E. M. Bakke, Hjemmelshaver | Fødselsnr./11 siffer

Rett kopi bekreftes
Sign: Inger Dyås 7/4-2015

Plan- og bygningsetaten

5 - 1100_1110000_0301PBEI:kode123|7223afb8-04c9-4799-9d9b-2aeb3063d80a s 7

Rekvirent iht. folgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt:~~
010259 [redacted]
org.nr./fodselsnr.

Doknr: 514137 Tinglyst: 10.06.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

OM BRUK AV TIDLIGERE GARASJE SOM FELLES SØPPELBOD

Tidligere garasje tilhørende eiendommen gnr 33 bnr 2680 og gnr. 33 bnr 2686 beliggende ved innkjøringen fra Voksenkollveien skal for fremtiden benyttes som søppelbod og bod for postkasser for gnr 33 bnr 409, bnr. 3152, bnr 2680, bnr 2685, bnr 2721 og bnr 2927. Rettigheten gjelder nåværende og fremtidige eiere av eiendommene.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr 33 bnr 2686 og gnr 33 bnr 2680. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra samtlige rettighetshavere.

Oslo, den 19. mai 2015

Lars Espen Mefoumane Bakke
Hjemmelshaver gnr 33 bnr. 2680

Lars Espen Mefoumane Bakke
Hjemmelshaver gnr 33 bnr 2686

Rett kopi bekreftes

Avskrift.

Stempelmrk. [illegible]

[illegible] attestert den [illegible] av

860/69 - 52

Utskrift av rettsbok

for

Oslo Skjønnskommisjon II.

Aar 1952 den 21. april holdtes møte i Oslo Skjønnskommisjon II.

Til behandling forelå

Sak nr. 29/51. Forsøkstakst Voksenkollveien.

Retten sattes ved broen Voksenkollen stasjon.

Formannen fremla sakens dokumenter.

For kommunen møtte o.r.sakfører Rømcke, ingeniør Vogt-Nielsen og sekretær Børgun.

Av de innst. møtte Voksenkollen Hotelkompani v/o.r.sakfører Heilemann og fru Lorentzen v/Hans Lorentzen samt for Holmenkollbanen banemester Hindrum.

Rømcke fremstillet saken og fremla nytt riss, alm. og spec. forutsetninger og bad saken fremmet.

Lorentzen samtykket i nytt skjønn under forutsetning av at de gamle avgjørelser kunne stadfestes.

Rømcke samtykket deri.

Befaring foretokes derefter.

Retten sattes på Frognersæteren, hvor protokollen blev oppsatt.

Saken opptokes til skjønn efterat Rømcke hadde bedt tilført protokollen følgende: Vedr. takst nr. 7: Kommunen beholder de 2 arealer av gammel veigrunn på 110 og 75 m2, idet disse vil inngå i fremtidig veibane, skjønt de er beliggende utenfor reguleringen. På samme måte beholder kommunen de 125 m2 gammel veigrunn av takst nr. 9 utenfor reguleringen.

Protokollen opplestes.

Carl Kaas (sign.)

Johan Devik (sign.) Andr.H. Bjercke (sign.)
Jacob Eliassen (sign.) Erik B. Hansen (sign.)

-2-

Aar 1952 den 22. april holdtes møte i Oslo Skjønnskommisjon II på formannens kontor.

Til behandling forelå:

Sak nr. 29/51. Ekspropriasjon Voksenkollveien.

Efter rådslagning for lukkede dører avsas sådant

s k j ø n n :

Takst nr. 1. Gnr. 33, bnr. 1098. Voksenkollen Hotelkompani.

13,9 m2 ansattes til kr. 5 pr. m2.

Gnr. 33, bnr. 410 samme eier.
235,9 m2 ansattes til kr. 5,- pr. m2.
Ulempeerstatninger for skjæringsskråninger

2,50 kr. pr. m2.

Takst nr. 2. Gnr. 33, bnr. 1098, samme eier eller Krags arvinger.

1437,9 m2 ansattes til 5 kr. pr. m2.

Takst nr. 3. Gnr. 33, bnr. 570, Peter R. Krag.

176,1 m2 ansattes til 5 kr. pr. m2.

Takst nr. 5. Gnr. 33, bnr. 343, Fondet for Dansk-Norsk Samarbeide.

9,7 m2 ansattes til 0 som innkjørselsgrunn.

Takst nr. 6. Gnr. 33, bnr. 569, Krags arvinger.

186,5 m2 ansattes til 5 kr. pr. m2 undtatt
130 m2 som sattes til 0 som gammel veigrunn.
Ulempeerstatn. for fyllingsskråninger 2,50 kr.pr.m2.

Takst nr. 7. Gnr. 33, bnr. 490, fru Lorentzen.

570 m2 gammel vei ansattes til 0.
466,1 m2 sattes til 5 kr. pr. m2.
316,8 m2 inkl. 235 m2 veigrunn sattes til 5 kr. pr.m2
Ulempeerstatning for skjæringsskråninger 2,50 kr. pr. m2.

Takst nr. 8. Gnr. 33, bnr. 408, fru Werring.

Den gamle veigrunn som dekkes av reguleringen sattes til 0.
1239,3 m2 + 790 m2 - 449,3 sattes til 5 kr. pr. m2.
35 m2 sattes til 5 kr. pr. m2.
Ulempeerstatning for fyllingsskråning til kr. 2,50 pr. m2.

Takst nr. 9. Gnr. 33, bnr. 409, ingeniør Selmer.

712,8 m2 sattes til 0, idet man forutsatte at sprengningen ikke berører platået. Hvis den gjør det, settes samme takster som foran.

-3-

Takst nr. 10. Gnr. 33, bnr. 338, Holmenkollbanen.

72,2 m2 sattes til 5 kr. pr. m2.
360 m2 sattes til 0.

Takst nr. 11. Gnr. 33, bnr. 18, fru Krag m.fl.

739 m2 taksertes til 5 kr. pr. m2.
650 m2 taksertes til 0.
80 m2 taksertes til 5 kr. pr. m2.
Ulempeerstatning for skjæringsskråninger, 2,50 kr. pr. m2.
158,3 m2 sattes til 5 kr. pr. m2.

Takst nr. 12. Gnr. 33, bnr. 1087 og gnr. 34, bnr. 1, Oslo kommune

600,3 m2 taksertes til 5 kr. pr. m2.
Ulempeerstatning for skråninger sattes til 2,50 kr. pr. m2.

Vedr. takst nr. 7 tilføies at 110 og 75 m2 takserte til 5 kr. pr. m2.

Samme takst sattes på 125 m2 vedr. takst nr. 9.

Skjønnet var enstemmig.

Fru Lorentzen påstod under befaringen refundert utlegg til juridisk bistand med 50 kr. Kommisjonen fant dette rimelig og fastsatte at kommunen refunderer dette utlegg.

Protokollen opplestes.

Carl Kaas (sign.)

Jacob Eliassen (sign.) Johan Devik (sign.)

Erik B. Hansen (sign.) Andr. H. Bjercke (sign.)

Riktig utskrift bekreftes:

Carl Kaas (sign.)

Rett avskrift:

Kr. Sigsgadt.

O.r.sakfører

Avskrift.

Utskrift av rettsbok

for

Oslo Skjønnskommisjon II.

Aar 1952 den 22. des. holdtes møte i Oslo Skjønnskommisjon II på formannens kontor.

Til behandling forelå sak nr. 29/51 - Refusjonsskjønn Holmenkollveien.

Dokumentene fremlas.

Tilstede var: For kommunen o.r.sakfører Rømcke og sekretær Fjalstad og o.r.sakf. Scheie for fru Werring samt grosserer Hans Lorentzen for fru Lorentzen.

O.r.sakf. Rømcke hadde ordet og redegjorde for refusjonen samt påstod fravikelseskjennelse for de takstnr. som idag var representert. De møtende samtykket i det siste.

Saken blev opptatt til skjønn.

Efter rådslagning for lukkede dører avsas sådant

refusjonsskjønn:

Til grunn for skjønnet ligger erstatningsskjønn av 22/4 1952.

Takst nr. 1. Gnr. 33, bnr. 1098 - Voksenkollen Hotellkompani.
refunderer kr. 4.379,23 ved ny bebyggelse.

Takst nr. 3. Gnr. 33, bnr. 570 - Krag.
refunderer kr. 2.419,10 ved ny bebyggelse.

Takst nr. 4. Gnr. 33, bnr. 525 - Aanesen
refunderer kr. 146,78 ved ny bebyggelse.

Takst nr. 5. Gnr. 33, bnr. ~~843~~ 843 - Fondet for Dansk-Norsk Samarbeide.
refunderer kr. 179,05 som er forfallen.

Forøvrig ingen refusjon.

Derefter avsas sådan

fravikelseskjennelse:

-2-

Oslo kommune kjennes berettiget til å overta de under takst nr. 7 og 8 takserte arealer mot å betale de fastsatte erstatninger. Arealene kan overtas 14 - fjorten - dager efter kjennelsens forkynnelse.

Skjønn og fravikelseskjennelse var enstemmige.

Carl Kaas (sign.)

Erik B. Hansen (sign.) Johan Devik (sign.)

Hj. S. Bakstad (sign.) Jacob Eliassen (sign.)

Riktig utskrift bekreftes:

Carl Kaas (sign.)

Rett avskrift:

Kr. Liggstedt.

O.r sakfører.

Avskrift.

Utskrift av rettsbok

for

Oslo Skjønnskommisjon II

Aar 1953 den 23. februar holdtes møte i Oslo Skjønnskommisjon II.

Til behandling forelå

sak nr. 1/53 (jfr. 29/51) Fravikelse i sak Voksenkollveien.

Sakens dokumenter fremlas.

For kommunen møtte o.r.sakf. Rømcke og påstod fravikelseskjennelse avsagt for takst nr. 1, 2, 3, 5, 6, 9, 10 og 11.

De innstevnte møtte ikke.

Derefter avsas sådan

fravikelseskjennelse:

Oslo kommune kjennes berettiget til å overta de ved skjønn av 22/4 52 takserte arealer mot å betale de fastsatte erstatninger vedkommende takst nr. 1, 2, 3, 5, 6, 9, 10 og 11.

Overtagelsen kan skje 14 - fjorten - dager efter kjennelsens forkynnelse.

Kjennelsen opplestes.

Carl Kaas (sign.)

Riktig utskrift bekreftes:

Carl Kaas (sign.)

Rett avskrift:

Aa. Siggstedt.

O.r sakfører

Dagbokført ad 18 JAN 1954 860 Vg

I henhold til Oslo skjønnskommisjons skjønn av 22. april 1952 og fravikelseskjennelse av 22. desember s.å. samt 23. februar 1953 har Oslo kommune ekspropriert følgende arealer:

			Erstatning:
Tnr. 1.			
Gnr. 33, bnr. 410	235,9 m2 a 5,-	1179,50	
Gnr. 33, bnr. 1098	13,9 " " 5,-	69,50	1249,-
Tnr. 2.			
Gnr. 33, bnr. 1098	1437,9 m2 a 5,-		7189,50
Tnr. 3.			
Gnr. 33, bnr. 570	176,1 m2 a 5,-		880,50
Tnr. 4.			
Gnr. 33, bnr. 443	9,7 m2 a 0		0
Tnr. 6.			
Gnr. 33, bnr. 569	56,5 m2 a 5,-	282,50	282,50
	130,- " " 0		
	186,5 m2		
Tnr. 7.			
Gnr. 33, bnr. 490	570,- m2 a 0	0	
	466,1 " 5,-	2330,50	
	316,8 " 5,-	1584,-	
	185,- " 5,-	925,-	
	1537,9 m2		4839,50
Tnr. 8.			
Gnr. 33, bnr. 408	449,3 m2 a 5,-	2246,50	
	755,- " " 0	0	
	35,- " " 5,-	175,-	
	1239,3 m2	2421,50	
	+ renter	226,01	2647,51
Tnr. 9.			
Gnr. 33, bnr. 409	712,8 m2 a 0	0	
	125,- " 5,-	625,-	
	837,8 m2		625,-
Tnr. 10.			
Gnr. 33, bnr. 338	72,2 m2 a 5,-	361,-	
	360,- " 0	0	
	432,2 m2		361,-

Erstatning:

Tnr. 11.

Gnr. 33, bnr. 18	739,0 m2	a	5,-	3695,-	
	650,- "		0	0	
	158,3 "		5,-	791,50	4486,50
	1547,3 m2				

De tilkjente erstatningsbeløp er betalt.

Oslo kommune, kommunikasjonsrådmannen, den 18. november 1953.

Fredrik Schreiner

Øivind Brække.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/475108/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-18 13:08

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 601825472
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
090983	HAGEN THOR HENRIK		VOKSENKOLLVEIEN 57 C, 0790 OSLO
140283	WALDAL LINDA		VOKSENKOLLVEIEN 57 C, 0790 OSLO
250768	NYGREN MORTEN		VOKSENKOLLVEIEN 57 B, 0790 OSLO
020370	NYGREN VIIVI KATARIINA		VOKSENKOLLVEIEN 57 B, 0790 OSLO
010259	BAKKE LARS E MEFOUMANE		VOKSENKOLLVEIEN 57 E, 0790 OSLO
170865	HALLINGBYE TRUDE MARIE		VOKSENKOLLVEIEN 57 D, 0790 OSLO
270662	DRÅGUM KNUT		VOKSENKOLLVEIEN 57 D, 0790 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	33	409

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 475108 Tinglyst: 01.06.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
27.2.15

27.02.2015 11.18

Side 1 av 1

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☐ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☒ Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	33	409		1-4

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
010259 [redacted]	LARS E.m. BAKKE	1	1/1
020370 [redacted]	VIVVI K NYGREN	2	1/2
250768 [redacted]	MORTEN NYGREN	2	1/2
140283 [redacted]	LINDA WALDAL	3	1/2
190983 [redacted]	THOR HENRIK HAGEN	3	1/2
170865 [redacted]	TRUDE HALLINGBYE	4	1/2
270662 [redacted]	KNUT DRÅGUM	4	1/2

28.11.14

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1				11				21				31			
2	B	165	BG	12				22				32			
3	B	165	BG	13				23				33			
4	B	165	BG	14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK		495		SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 495 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

SEKSJON 1 OVERGIR ALT AREAL (BYGG OG GRUNN) TIL FELLESAREAL. SEKSJON 1 UTGÅR. SAMEIEBRØK ENDRES

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Linda Waldal

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☐	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
	☒	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 21/11-14		LARS E. M. BAKKE	
Oslo 21/11-14		TRUDE M. HALLINGBYE	
Oslo 24/11-14		KNUT DRÅGUM	
Oslo 24/11-14		VIVI NYGAARD	
Oslo 21/11-14		MORTEN NYGREN	
Oslo 23/11-14		THOR HOMMELSTAD	
Oslo 23/11-14	Linda Waldal	LINDA WALDAL	
29.05.15		BIBIANE BAKKE	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☑ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.
	SE PKT 7	

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
33	409		2-4	i Oslo kommune

Dato	Underskrift	Stempel
7.4.15		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3


201305207-10. 33/409.
Sitkart uteareal seksjonering.
Euref89 sone 32.
21.09.2013
Målestokk 1:750
Copyright: Plan- og bygningsetaten
N
Y 592800
X 6650400
X 6650400
VEDLEGG 1 AV 1
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Voksenkollveien
33/26
FELLES
33/409
X 6650325
X 6650325
TG4
TG3
TG2
Hms
Felles
33/491
33/2685
33/1735
TG3 &
TG4 &
X 6650250
X 6650250
Y 599
Y 599

ERKLÆRING OM SAMTYKKE

GNR. 33, BNR. 409 I OSLO KOMMUNE

Undertegnede, BIBIANE BAKKE, med fnr. 01.12.72[redacted], som er gift med Lars Espen Mefoumane Bakke, fnr. 010259[redacted], samtykker herved i at gnr. 33, bnr. 409, seksjon 1, omgjøres til fellesareal i forbindelse med reseksjonering.

* * *

Oslo, 29.05.15

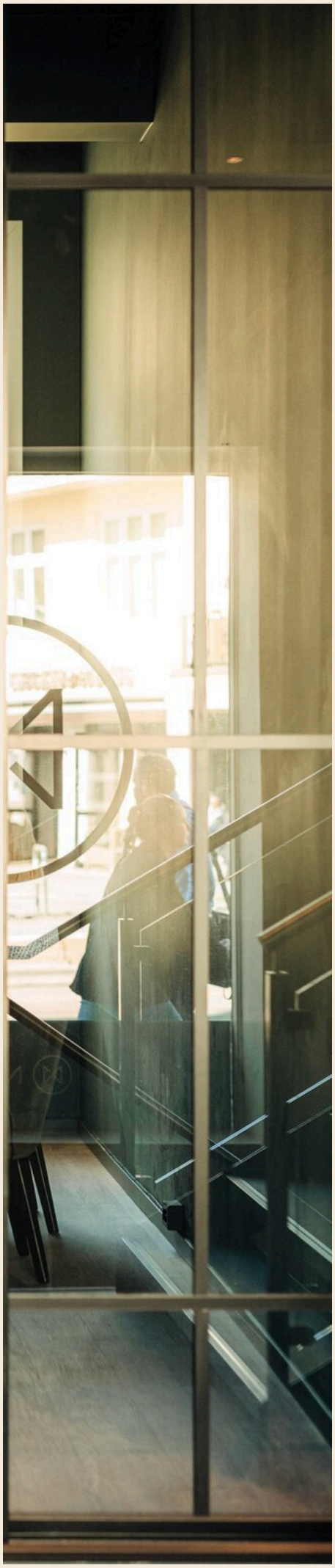
BIBIANE BAKKE

Velkommen til

Nordvik Bislett

Bislett, Homansbyen, Bolteløkka, Adamstuen og Pilestredet Park er områder med særegen karakter og et boligmarked som krever god lokalkunnskap. Det har våre eiendomsmeglere, og vi bruker den innsikten til å gi deg råd som faktisk betyr noe når du skal selge bolig. Megleren din følger deg gjennom hele salget og tar seg av det praktiske og formelle rundt handelen frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

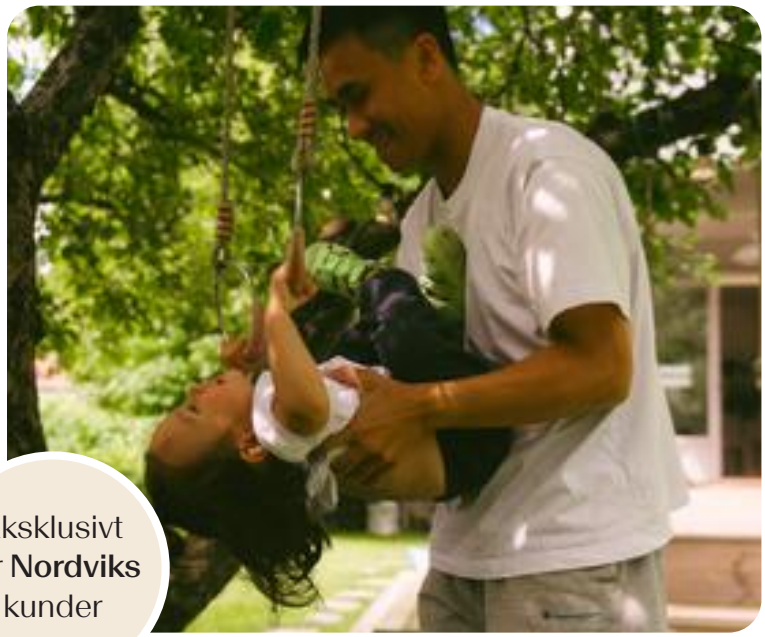


Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
489 56 666

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: 36-0209/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Voksenkollveien 57D 0790 OSLO
Matrikkel: Gnr 33, bnr 409, snr 4 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Helene Almli

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bislett
h.almli@nordvikbolig.no
971 99 566