



Voksenkollveien 118B

— Velkommen til

Voksenkollveien 118B



Voksenkollgrenda

Rekkehus med idyllisk hage, nydelig utsikt og sen kveldssol | Garasje | 2 min T-bane | Familievennlig og rolig ved marka

Prisantydning	9 950 000,-
Omkostninger	250 100,-
Totalpris	10 200 100,-
BRA-i	133 kvm
Totalt BRA	137 kvm
Soverom	2
Boligtype	Rekkehus
Byggeår	1995

Ansvarlig megler	Erik Høyem
Telefon	452 57 575
E-post	e.hoyem@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Idyllisk og familievennlig rekkehus med skjermet hage og garasje. Rett ved Nordmarka med milevis av tur- og skimuligheter rett utenfor døren. Solrikt og snøsikkert, med nydelig utsikt og sen kveldssol. Her får du ekte «hyttefølelse» i hverdagen, i et barnevennlig tun med lekeplass, ro og frisk luft. Det er kun få minutters gange til T-banen som tar deg enkelt ned til byen.

- Snøsikkert ved marka med sjelero året rundt
- Solrikt med flott utsikt og nydelige solnedganger
- Skjermet og Idyllisk hage
- Garasje
- Stue med peis
- Stort spisekjøkken
- To sov + loftstue benyttet som hovedsoverom
- To bad + vaskerom
- 2 min gange til T-bane
- Barnevennlig og bilfritt tun
- Felles smørebod, lekeplass og aktivitetsområde
- Eldorado for friluftinteresserte og barnefamilier





Arealer og innhold

BRA-i: 133 kvm

BRA-e: 4 kvm

Totalt BRA: 137 kvm

TBA: 17 kvm

Beskrivelse

1. etasje:

BRA-i: 52 kvm. Vindfang, hall m/trapp, to soverom, vaskerom og bad

BRA-e: 4 kvm. Utvendig bod

Total BRA: 56 kvm.

TBA: 13 kvm. Terrasse

2. etasje:

BRA-i: 54 kvm. Trapperom, stue, spisestue og kjøkken

Total BRA: 54 kvm.

TBA: 4 kvm. Balkong

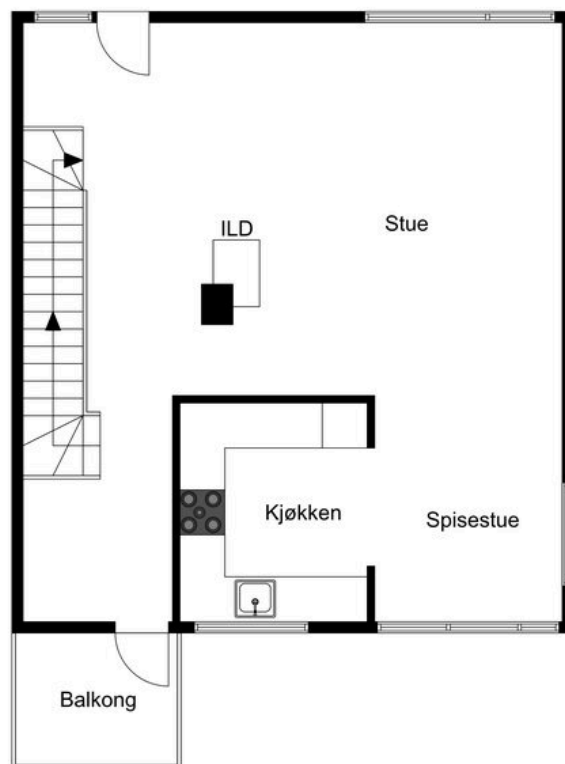
3. etasje:

BRA-i: 27 kvm. Trapperom, bad og loftstue

Total BRA: 27 kvm.



2. etasje



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

2 etasje

Produced by DIAKRIT











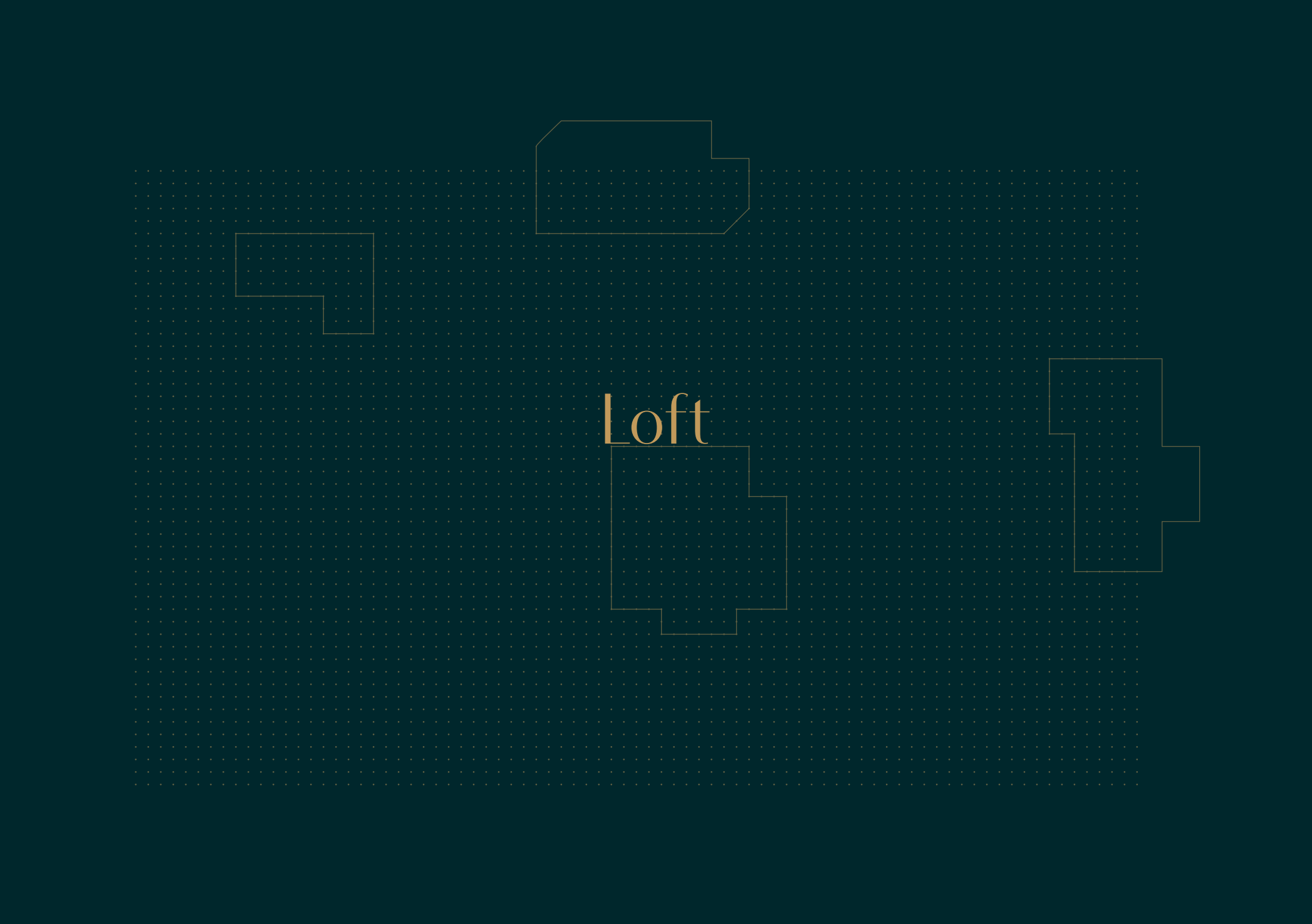




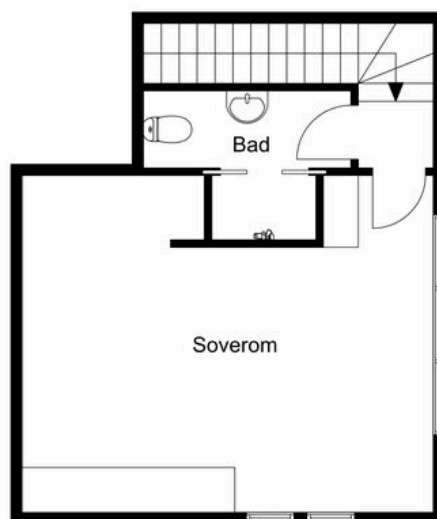








Loft



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

3 etasje

Produced by **DIAKRIT**





The background is a dark teal color with a grid of small, light-colored dots. There are four white geometric shapes: a stepped rectangle in the top left, a complex polygon in the top center, a stepped rectangle in the bottom center, and a cross-like shape in the bottom right.

1. etasje



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

1 etasje

Produced by DIAKRIT



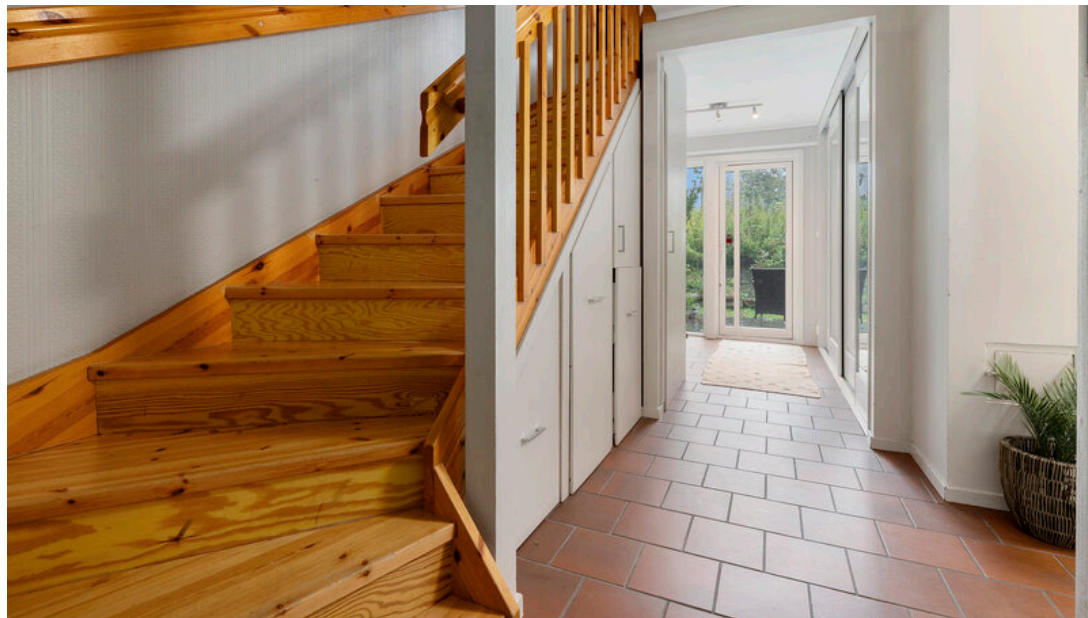








































Informasjon

Voksenkollveien 118B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

22-0159/25

Boligtype og eierform

Rekkehus (Eiet)

Adresse og betegnelse

Voksenkollveien 118B, 0790 OSLO

Gnr 33, bnr 2847 (ideell andel 1/1) / Gnr 33, bnr 2869 (ideell andel 1/30) i Oslo kommune

Byggeår

1995

Antall soverom

2

Selger

Christian Georg Tunold Lund

Kjøpesum og omkostninger

9 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

248 750,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

14 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

250 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

264 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

10 200 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

10 214 800,- (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

Arealer

BRA-i: 133 kvm

BRA-e: 4 kvm

Totalt BRA: 137 kvm

TBA: 17 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:

BRA-i: 52 kvm. Vindfang, hall m/trapp, to soverom, vaskerom og bad

BRA-e: 4 kvm. Utvendig bod

Total BRA: 56 kvm.

TBA: 13 kvm. Terrasse

2. etasje:

BRA-i: 54 kvm. Trapperom, stue, spisestue og kjøkken

Total BRA: 54 kvm.

TBA: 4 kvm. Balkong

3. etasje:

BRA-i: 27 kvm. Trapperom, bad og loftstue

Total BRA: 27 kvm.

Ikke målbare arealer:

Loftet har et totalt gulvareal på ca. 43 kvm. 16 kvm av disse er ikke målerverdig areal grunnet lav himlingshøyde.

Innhold

Boligen går over tre plan og inneholder følgende:

1. etasje: Vindfang, hall m/trapp, to soverom, vaskerom og bad

2. etasje: Trapperom, stue, spisestue og kjøkken

Loft: Trapperom, bad og loftstue

Standard

Entré / Hall:

Eiendommen har en tilbaketrukket og idyllisk beliggenhet i et barnevennlig tunmuljø, omkranset av grøntområder. God intern beliggenhet med skjermede uteområder, utsikt og gode solforhold. Boligen har adkomst via utvendig trapp til et overbygget inngangsparti med utebod. Praktisk og lett tilgjengelig. Entré i 1. etasje med flislagt gulv og adkomst til hall. Hallen er romslig og har rikelig med oppbevaringsmuligheter i stor skyvedørgarderobe. Det er også oppbevaringsmuligheter i integrerte skap under trapp.

Fra hallen er det utgang til terrasse og hage. Hagen er solrik og godt skjermet for innsyn. Naturskjønt, fredelig og solrikt med eventyrlig utsikt og fantastiske solnedganger. Uteplassen har god plass for utemøblement, solsenger, beplantning og grill.

Stue:

Stue og kjøkken deler arealet i boligens 2. etasje. Et åpent og luftig allrom med store vindusflater og meget gode lysforhold. Helt usjenert med stemningsfull peis og idyllisk utsyn. Stuen har parkettgulv, lyse veggflater og god takhøyde med downlightsbelysning. Gode møbleringsmuligheter for sofagruppe, samt medie- og oppbevaringsmøblemenet. Stuen har fransk balkong, samt utgang til en lun og solrik balkong med fantastisk utsikt.

Loftsuen er romslig og er i dag innredet og benyttet som soverom. Rommet har skråtak, store vindusflater og gode møbleringsmuligheter.

Oppbevaringsmuligheter i integrerte skap. Fra loftstuen er det adkomst til bad.

Kjøkken | Spisestue:

Kjøkken og spisestue ligger i egen avdeling, i fin forlengelse av stuen. Finert kjøkkeninnredning med malte, profilerte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er praktisk utformet med store arbeidsflater og meget gode oppbevaringsmuligheter. Stekeovn, komfyr med keramisk topp, oppvaskmaskin og kjøleskap medfølger. I enden av kjøkkenet er det en fin sone for spiseplassen. God plass for langbord og godt med lysinnslipp fra to himmelretninger.

Bad:

Romslig, helfliset bad i 1. etasje. Badet er innredet med toalett og badekar. Moderne baderomsinnredning med gode oppbevaringsmuligheter og speilskap med integrert lys.

Helfliset bad på loft med varmekabler i gulv. Badet er innredet med vegghengt toalett og dusjhjørne med skyvedør. Servant og veggskap. Baderommet ble bygget nytt i 2004 av dagens eier. Det er utstedt ferdigattest for arbeidene.

Vaskerom:

Vaskerom i 1. etasje med flislagt gulv, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet er utstyrt med utslagsvask og varmtvannsbereder. Vaskerommet har adkomst fra hallen i 1. etasje, perfekt om man har små barn eller hund.

Soverom:

Boligen inneholder to store soverom. Et ligger i boligens loftsetasje og to ligger i boligens 1. etasje, i tilknytning til etasjens bad. Soverommene i 1. etasje har furugulv og malte veggflater. Store vindusflater sikrer meget gode lysforhold og fin romfølelse. Gode møbleringsmuligheter for seng, nattbord, garderobe og kontorpult.

Parkering

Til boligen medfølger garasje med plass for en bil. Garasjen ligger i en rekke i starten av feltet mot veien.

Elektrisk åpning av garasjeporten virker ikke.

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 blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:

Proff bygg DA (tømrer) Moderne VVS AS (rørlegger) Etablering av nytt bad i boligens tredje etasje 2003

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:

Utført av Moderne VVS, lagt membran 2003

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:

Proff Bygg og Moderne VVS Det foreligger plantegninger samt ferdigattest Fra Oslo kommune Plan- og bygningsetaten datert 19.02.2004

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:

Eiendomsdriften AS Lagt nytt mønebånd i 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:

Alt i elektro Montert downlights i stue og bad. Stikk br soverom 2003 AS Watt Skiftet defekt regulator for varmekabler Koblet vvb til fast tilslutning i vaskerom Festet løs stikkontakt i utebod Utført i 2019

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført?

2019

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:

Proff Bygg og Moderne VVS Det foreligger plantegninger samt ferdigattest Fra Oslo kommune Plan- og bygningsetaten datert 19.02.2004

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:

Murmester Lind AS Reparasjon av utetrapp 2024

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

Ja

Beskriv:

Det har vært fuktskade i noen av sameiets garasjer, men ikke i min garasje

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

Nei

Eventuell kommentar:

Skiftet mønebånd i 2024 etter en mindre vannlekkasje. Senere ingen lekkasje

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

Ja

Beskriv:

Noen maur har kommet inn i grunnetasjen noen våruker enkelte år

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall:

Tilstandsrapport fra sertifisert takstingeniør Willy Preintoft av 27.06.24, oppdatert

28.08.25 (grunnet utgått gyldighet på første attest)

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?

Se punkt 22

Bygningssakkyndig

Murmester Willy Preintoft AS

Byggemåte

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

Rekkehus beliggende som midtseksjon i en rekke på tre boliger. Boligen er oppført med to etasjer, samt dels innredet loft. Eiendommen er tatt i bruk i 1995 og med ferdigattest 04.09.1996. Loftsetasjen ble bygget og innredet loft med baderom og loftstue, med ferdigattest 19.02.2004.

Utvendig:

- Taktekingen er av betongtakstein. I 2024 ble det montert nytt mønebånd og pipetopp
- Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon
- Beslag, takrenner og nedløp er i malt stål. Snøfanger på begge sider av taket
- Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår
- Fasade har liggende malt bordkledning. Eier opplyser at boligen ble malt utvendig i 2022
- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Blanding av faste og åpningsbare vinduer
- Malt glatt inngangsdør
- Utgang til Fransk balkong fra stuen. Rekkverk i malt treverk
- Terrasse med utgang fra hall. Treplanting anlagt på bakken
- Balkong i 2. etasje, oppført i malt trekonstruksjon med tett rekkverk

Innvendig:

- Gulv: Fliser, furugulv og parkett
- Vegger: Fliser, malte overflater og malt glassfiberstrie
- Støpt gulv på grunn i 1. etasje
- Trebjelkelag i etasjeskiller
- Boligen har lakkert tretrapp mellom etasjene. Trapp med lukket trinn til 2. etg. og åpen trinn til loft
- Innvendig har boligen malte profilerte dører

Bygningsdeler som har fått TG2:

Utvendig > Takteking:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Papp som er lagt på undertaket er fra 1995. Noe mose på takstein.

Utvendig > Nedløp og beslag:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Utvendig > Veggkonstruksjon:

- På befaring ble det oppdaget normal bruksslitasje. Det er påregnelig med noe maling og noe utskiftninger hva gjelder yttervegger med tiden. Ukjent tilstand på underliggende konstruksjoner. Tilstandsgrad er gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid.

Utvendig > Vinduer:

- Tilstandsgrad er dels gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.
- Beslag over vindu i badrom har skader.

Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer. Faren for punktering er til stede for eldre vinduer.

Utvendig > Dører:

- Tilstandsgrad er dels gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid.

Det bemerkes at eldre dører har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av dører.

Utvendig > Fransk balkong:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høyde på rekkverk er 70 cm. Dagens krav er 90 cm.

Åpninger i rekkverk er 14 cm. Dagens krav er maksimalt 10 cm

Innvendig > Overflater:

- Bom under fliser i vindfang og hall.
- Sprekk i flis ved dør til terrasse i hall.

Innvendig > Radon:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Vannledninger ligger hovedsakelig skjult inne i bygningens konstruksjon og kan vanskelig besiktiges og kontrolleres.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Avløpsrør ligger hovedsakelig skjult inne i bygningens konstruksjon og kan vanskelig besiktiges og kontrolleres.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:

- Naturlig ventilasjon av boligen fra byggeåret som ikke tilfredsstiller dagens krav til ventilasjon og utskifting av innvendig luft. Tilstandsgrad er gitt dels med tanke

på alder.

Tekniske installasjoner > Varmesentral:

- Anlegg for oppvarming er ikke kontrollert av takstmannen. Tilstandsgrad er gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Tekniske installasjoner > 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.

Tilstandsgraden 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.

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

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. Elektrisk anlegg er utenfor takstmannens kompetanseområde. Det tas derfor spesifikt forbehold om feil og mangler som kan fremkomme ved en utvidet kontroll samt åpning av el. punkter og sikringssskap da elektrisk anlegg er en kjent risikokonstruksjon, og denne ikke er mulig å undersøke uten destruktive inngrep. Det må gjennomføres en utvidet el. kontroll av en elektrofaglig person.

Tomteforhold > Drenering:

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

Tomteforhold > Terrengforhold:

- Flat tomt inntil bygningen. Det er viktig at overflatevann ledes bort fra bygningen

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:

- Foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon om gårdens vann eller avløpsledninger. Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere rørenes eksakte tilstand. Dette krever spesialkompetanse, og på denne rapportens undersøkelsesnivå er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av et autorisert VVS firma. Tilstandsgrad er gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.

Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulvet er tilnærmet flatt i dusjen med dårlig fall. Vurdering dels basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

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

Benyttet slukforlenger som kan være skadelig for membran. Fast kant mot dusjen hindrer vann fra resten av baderom å komme til sluk ved en eventuell lekkasje. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning:

- Foreligger ingen dokumentasjon på hvordan lekkasjevann fra sisternen blir synlig.
- En skyvedør til dusjen er løs

Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning:

- Det er ikke montert komfyrvakt over platetoppen. Kravet kom i 2010.
- Det er ikke montert lekkasjestopp i benken. Kom som ett krav i TEK 10 ved ny installasjon av kjøkken / utstyr.

Tilstandsgrad er gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Tomteforhold > Forstøtningsmurer:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell:

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

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at vaskerommet er fra byggeåret og forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Vindu er plassert i vegg ved kar og dusjen. Fare for skader på konstruksjon og vindu.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at vaskerommet er fra byggeåret og forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en

risikokonstruksjon.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

D - rød

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Varmekabler på bad og i hall
- Peis i stue
- Panelovner

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 17 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 12 502,- pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:

- Feie- og tilsynsgebyr
- Renovasjonsgebyr
- Vann- og avløpsgebyr

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

Andre utgifter

Følgende kostnader må påregnes til eiendommen:

- Kommunale avgifter
- Eiendomsskatt
- Felleskostnader til Voksenkollgrenda Huseierforening
- Årlig innbo- og bygningsforsikring
- Strømutgifter
- Tv/internett

Det betales månedlige felleskostnader på kr. 1850,-

Som det fremgår av protokoll fra årsmøtet, er felleskostnadene planlagt å økes med ca. 4 % årlig de kommende årene.

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

Eiendomsskatt

Kr 6 548,- pr. 01.01.2025

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

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 986 407,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 10 694 867,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til

din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Storebrand

Polisenr: 407704

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 128 kvm (Eiertomt)

Boligen har en skjermet og solrik hage med markterrasse, vendt mot grøntarealer. Hagen er pent opparbeidet med gressplen, prydbusker og beplantning.

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

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

Adkomst

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

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

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

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

Boligen ligger usjenert og solrikt til på feltet, omgitt av grønne omgivelser og med flott, langstrakt utsikt og fantastiske solnedganger. Tunet er bilfritt og trygt, med lekeplass, sandkasse, sklie og lekeapparater. Huseierne i grenda disponerer også en egen tomt med multiarena/ballbinge, som gir barna et ekstra sted for lek og aktivitet. Et hyggelig bomiljø der barna kan løpe fritt mellom husene, og familien kan nyte den rolige atmosfæren, de flotte uteområdene og nærheten til marka.

For friluftsentusiasten er dette området et eldorado året rundt. 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 stopper ca. 400 meter unna, på Voksenkollen stasjon og gir hyppige avganger mot sentrum.

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 04.09.1996

Det foreligger ferdigattest for nytt våtrom på loft datert 19.02.2004

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

Lovlighet

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

Vei, vann og avløp

- Privat adkomstvei fra offentlig vei
- Tilknyttet offentlig vannledning via privat ledning fra boligen
- Tilknyttet offentlig avløpsledning via privat ledning fra boligen

Regulerings- og arealplaner

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

Pågående byggesaker i området:

Voksenkollveien - Etablering av fortau

Saksnummer: 202201403 - Byggesak

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202201403>

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

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

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

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/33/2847:

12.12.1995 - Dokumentnr: 70825 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2846

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2848

for rep og vedlikehold

Bestemmelse om vann/kloakkledning

02.11.1995 - Dokumentnr: 61836 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:33 Bnr:408

12.12.1995 - Dokumentnr: 70888 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2846

for rep og vedlikehold

Bestemmelse om vann/kloakkledning

15.01.1996 - Dokumentnr: 2079 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2848

05.12.2005 - Dokumentnr: 83263 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:408

Eiendommen skl brukessom felles-/lekeareal for ovennevnte eiendommer. Ved endret bruk skal eiendommen tilbakeføres vederlagsfritt til overskjøter iflg fullmakt.

12.12.1995 - Dokumentnr: 70825 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2846

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2848

for rep og vedlikehold

Bestemmelse om vann/kloakkledning

27.08.2025 - Dokumentnr: 1004956 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS

Org.nr: 814 449 912

Elektronisk innsendt

02.11.1995 - Dokumentnr: 61836 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:33 Bnr:408

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Huseierforeningen Voksenkollgrenda:

Boligen er en del av Voksenkollgrenda Huseierforening (pliktig medlemskap).

Huseierforeningen har egen hjemmeside: <https://www.voksenkollgrenda.com/>

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

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

Andel fellesgjeld er kr. 6247,-

Følgende ble vedtatt på årsmøte 27 mai 2025:

Diskusjon om garasjeanlegg:

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

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

årsmøte.

Budsjett 2025:

Budsjettforslag for 2025 ble vedtatt med følgende justeringer:

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

Forbruker – avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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 dekningsalg 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: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 84 575,-

Grunnpakke Hus kr. 13 900,-

Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-

Oppgjørshonorar kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Foto (faktureres direkte til kunden) kr. 4 500,-

Samlet skal selger betale kr. 154 665,- 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 10. oktober 2025

Ansvarlig megler

Erik Høyem, Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 45257575

Meglerforetaket

Nordvik Røa

Tore Hals Mejdells vei 5

0751 OSLO

Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 924 873 396

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).



Vedlegg

Voksenkollveien 118B

Voksenkollveien 118B

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	8 min	5.2 km
Holmen skole (1-7 kl.) 563 elever, 33 klasser	9 min	5.2 km
Voksen skole (1-7 kl.) 524 elever, 24 klasser	9 min	5.3 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 482 elever, 28 klasser	8 min	5 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 689 elever, 48 klasser	11 min	6 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	13 min	6.7 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	15 min	8.9 km

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Voksenkollveien minifotballba...	5 min	Å
Voksentoppen spials skole	10 min	Å
Holmenkollen Park - Fitness og...	6 min	Å
Hovseter Velvære	10 min	Å

«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

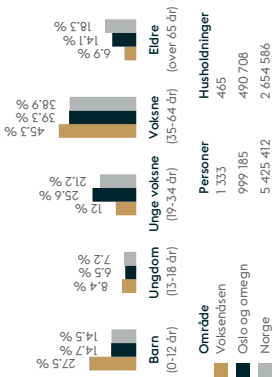
Offentlig transport

Voksenkollen Linje 1	5 min	Å
Besserud T Linje 1N	7 min	Å
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	17 min	Å
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	26 min	Å
Oslo Gardermoen	49 min	Å

Barnehager

Voksenkollen fritidsbarnehage ... 8 barn	4 min	Å
Tomm Murstad friluftsbarnehage... 31 barn	9 min	Å
Voksentoppen ski- og friluftsb...	9 min	Å

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 82/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og slatter er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Rekkehus

Voksenkollveien 118 B, 0790 OSLO

OSLO kommune

gnr. 33, bnr. 2847



Sum areal alle bygg: BRA: 137 m² BRA-i: 133 m²

Befaringsdato: 20.08.2025

Rapportdato: 29.08.2025

Oppdragsnr.: 10908-1257

Referansenummer: KH1137

Autorisert foretak: Murmester Willy Preintoft AS

Sertifisert Takstingeniør: Willy Preintoft

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Murmester Willy Preintoft AS

Willy Preintoft er utdannet takstmann innen bolig, skade, landbruk og næringseiendommer, men har også utdannelse innen bedriftsøkonomi og eiendomsmedling. Innehar alle godkjenninger for fast eiendom i Norsk Takst. Siden 1986 har han jobbet med rådgivning og takstmann innen bygg, anlegg og eiendomsbransjen. Willy har lang erfaring med tilstandsanalyser, leie og verddivurderinger, og har i alt utarbeidet flere 1 000 rapporter for ulike oppdragsgivere i Oslo og omegn. Willy har i en årrekke drevet eget selskap med hovedfokus på tilstandsvurderinger og verdsettelse / leievurderinger. Mange av eiendommene har vært av betydelig størrelse, og med stor variasjon i kompleksitet. Alt fra mindre næringseiendommer/kontoreiendommer til store utviklingseiendommer/ tomter, fritidseiendommer, festetomter og boliger er vurdert. Willy har også lang erfaring som skjønnsmann i Oslo tingrett, Ringerike, Asker og Bærum tingrett samt Borgarting lagmannsrett, og har sittet i et stort antall takstkomiteer.



Rapportansvarlig

W. Preintoft

Willy Preintoft
Uavhengig Takstingeniør
willy@akertakst.no
901 50 569



Oppdragsnr.: 10908-1257

Befaringsdato: 20.08.2025

Side: 2 av 30

Voksenkollveien 118 B, 0790 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2847
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunn • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som 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 © Norsk takst 2023

Målen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkenloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av målen 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-Verdi](#)).

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

Voksenkollveien 118 B, 0790 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2847
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Voksenkollveien 118 B, 0790 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2847
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO



Beskrivelse av eiendommen

FORUTSETNING FOR DENNE OPPDATERINGEN:

Gjør oppmerksom på at denne rapporten er en oppdatering av tidligere rapporter datert 27.06.2024

I denne oppdateringen er det foretatt oppdatering av rapportens dato, samt gjennomgang og kontroll av punktene etter ny befaring.

Det er foretatt ny befaring i forbindelse med denne oppdateringen den 22.08.2025.

Opplysninger vedrørende eiendommen i forbindelse med oppdateringen er gitt av eier Christian Georg Tunold Lund ved befaringen.

Rekkehus beliggende som midtseksjon i en rekke på 3 boliger. Oppført med 2 etasjer samt dels innredet loft.

Eiendommen er tatt i bruk i 1995 og med ferdigattest 04.09.1996. Loftsetasjen ble bygget og innredet loft med baderom og loftstue med ferdigattest 19.02.2004.

Inngang til boligen i 1. etasje. Overbygget inngangsparti med en utvendig bod.

Utgang til terrasse og liten hage fra hall i 1. etasje. Fransk balkong samt liten balkong i 2. etasje med utgang fra stuen. I stuen har deler av arealet stor takhøyde. Peis i stuen.

Baderom og våtrom i boligen er eldre og oppgradering bør påregnes. Bad og vaskerom i 1. etasje fra byggeåret, bad på loft fra 2004.

Innredning i kjøkken er fra byggeåret. Eier har malt fronter. Manglende rekkverk på utvendig trapp og støttemur. Elektrisk anlegg er fra byggeåret.

Eier opplyser at boligen ble malt utvendig i 2022.

Til boligen tilhører det en garasje for en bil. Ligger i en rekke i start av feltet mot veien. Areal ca 14 m² BRA. Malt vippeport. Elektrisk åpning av porten virker ikke.

Utvendig bod ved inngangsparti ca 3,6 m²

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

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

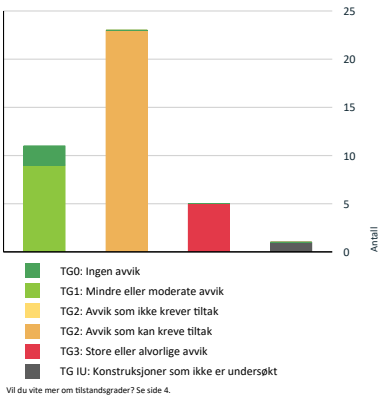
Voksenkollveien 118 B, 0790 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2847
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO

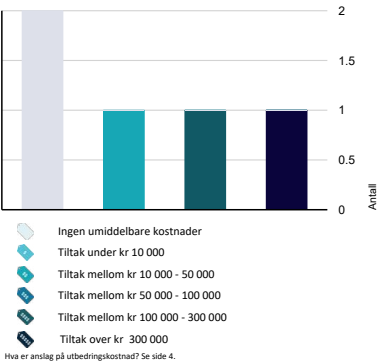


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Gjør oppmerksom på at denne rapporten er en oppdatering av tidligere rapporter datert 27.06.2024 I denne oppdateringen er det foretatt oppdatering av rapportens dato, samt gjennomgang og kontroll av punktene etter ny befaring. Det er foretatt ny befaring i forbindelse med denne oppdateringen den 22.08.2025.

Opplysninger vedrørende eiendommen i forbindelse med oppdateringen er gitt av eier Christian Georg Tunold Lund ved befaringen.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje og utvendig bod er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

10 9 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

10 10 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

10 9 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 Utvendig > Fransk balkong	Gå til side
 Innvendig > Overflater	Gå til side
 Innvendig > Radon	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
 Tomteforhold > Drenering	Gå til side
 Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
 Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
 Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
 Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
 Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
 Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon	Gå til side
 Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår 1995	Kommentar Tatt i bruk i følge Ambita, infoland
------------------------	--

Standard
Bygningstype: Rekkehus.
Bygningsstatus: Ferdigattest
Rammetilattelse: 24.09.1993
Igangsatt dato: 11.04.1995
Tatt i bruk dato: 04.12.1995
Ferdigattest for loft / dato: 19.02.2004
Kilde: Kartverket

Ferdigattest: Ja. 04.09.1996 og 19.02.2004. Det er utstedt ferdigattest for dagens planløsning. Opprinnelig areal er utvidet innvendig i regi av dagens eier.

Tilbygg / modernisering

2003	Modernisering	Bygget og innredet loft
2022	Modernisering	Malt boligen utvendig
2024	Modernisering	Montert nye lamper på terrasse og balkong. Montert nytt mønebånd og montert pipetopp. Utbedret inngangstrappen fra gangveien Montert vannmåler og reduksjonsventil.

UTVENDIG

TO 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikttet fra bakkenivå

Eier opplyser:
2024 Montert nytt mønebånd og montert pipetopp.

Årstall: 1995 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Papp som er lagt på undertaket er fra 1995
Noe mose på takstein

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



Yttertak mot gaten



Yttertak mot gaten

TO 2 Nedløp og beslag

Voksenkollveien 118 B, 0790 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2847
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraeveien 56A
0756 OSLO



Tilstandsrapport

Beslag, takrenner og nedløp er i malt stål.
Snøfanger på begge sider av taket.

Årstall: 1995

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

10.3 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende malt bordkledning.
Eier opplyser at boligen ble malt utvendig i 2022

Årstall: 1995

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På befaring ble det oppdaget normal brukssitasje. Det er påregnelig med noe maling og noe utskiftninger hva gjelder yttervegger med tiden. Ukjent tilstand på underliggende konstruksjoner
Tilstandsgrad er gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generelt vedlikehold og utskifting bør påregnes.

10.4 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Årstall: 1995

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

10.5 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Blanding av faste og åpningsbare vinduer.
Luftespalte i topp av flere vinduer.

Årstall: 1995

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er dels gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.

Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer. Faren for punktering er til stede for eldre vinduer.

Beslag over vindu i badrom har skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generelt vedlikehold / utskifting av vinduer og karmen må påregnes
Utbredre beslag over vindu i badrom

Voksenkollveien 118 B, 0790 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2847
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraeveien 56A
0756 OSLO



Tilstandsrapport

10.2 Dører

Malt glatt inngangsdør
Malt dør med isolerglass til terrasse / haven i 1. etasje.
Malt dør med isolerglass til balkong i 2. etasje
Malt dør med isolerglass til fransk balkong i 2. etasje.

Årstall: 1995

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er dels gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid.

Det bemerkes at eldre dører har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generelt vedlikehold / utskifting av dører og karmen må påregnes

10.3 Fransk balkong

Utgang til Fransk balkong fra stuen. Rekkverk i malt treverk.

Årstall: 1995

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høyde på rekkverk er 70 cm. Dagens krav er 90 cm.

Åpninger i rekkverk er 14 cm. Dagens krav er maksimalt 10 cm.

Konsekvens/tiltak

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

Anbefaler utbedring av rekkverk, høyde og åpninger.



Fransk balkong

10.4 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra hall. Treplanting anlagt på bakken. Direkte utgang til haven. Areal ca 13 m².

Balkong i 2. etasje over inngangspartiet. Oppført i malt trekonstruksjon med tett rekkverk. Areal ca 4 m².

Det er kun balkongens overflater som er vurdert, ikke selve konstruksjonen

Årstall: 1995

Kilde: Produksjonsår på produkt

Voksenkollveien 118 B, 0790 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2847
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO



Tilstandsrapport



Terrasse i 1. etg

10.1 Utvendige trapper

Utvendig trapp fra adkomstvei og opptil overbygget inngangsparti.
Oppført i betong med skifer i trinn

Eier opplyser:
Utbedret inngangstrappen fra gangveien



Inngangstrapp

INNSENDIG

10.2 Overflater

GULVER:
Fliser i vindfang, hall, vaskerom, badet. Furu gulv i soverom. Øvrige overflater har parkett.

VEGGER:
Fliser i badet. Øvrige overflate er malt og malt glassfiberstrie

HIMLING:
Malt panel på loft. Øvrige overflater er malt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bom under fliser i vindfang og hall.
Sprekk i flis ved dør til terrasse i hall.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, holdes under oppsyn.

10.1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv på grunn i 1. etasje.
Trebjelkelag i etasjeskiller.

Voksenkollveien 118 B, 0790 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2847
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO



Tilstandsrapport

Det er trinnlyd mellom etasjene.

Årstall: 1995

Kilde: Produksjonsår på produkt

10.1 Helningsavvik

Målt avvik på gulver.

2. etasje: Fra midt av stuen og til vindu er det målt ca 5 mm høydeforskjell. Liten bul opp på midten
1. etasje: Fra vindfang terrasse er målt ca 10 mm høydeforskjell gjennom begge rommene.

Årstall: 1995

Kilde: Produksjonsår på produkt

10.2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Etter søk på adressen inne på hjemmesiden til Norges geologiske undersøkelse, ligger eiendommen i ett område registrert som: "Høy aktsomhet".

Årstall: 1995

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

10.1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe som er pusset og malt i boligen. Beslått over yttertak. Feieluke er plassert i hall.

Peis i stuen. Innsats med pusset og malt kappe. Stenplate på gulv i front av peisen.

Pipen og peis er ikke kontrollert eller testet.
Tilstandgraden er satt ut fra visuell utvendig vurdering.

Årstall: 1995

Kilde: Produksjonsår på produkt

Voksenkollveien 118 B, 0790 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2847
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraeveien 56A
0756 OSLO



Tilstandsrapport



Pipe og feieluke i hall



Pipe over yttertak



Peis

Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp mellom etasjene. Trapp med lukket trinn til 2. etg. og åpen trinn til loft. Rekkverk og håndløper

Årstall: 1995

Kilde: Produksjonsår på produkt



Trapp til loft



Trapp til 2. etasje

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

Årstall: 1995

Kilde: Produksjonsår på produkt

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

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

Baderommet ble bygget nytt i 2004 av dagens eier. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon for arbeidene eller membran. Det er utstedte ferdigattest fo

Voksenkollveien 118 B, 0790 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2847
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraeveien 56A
0756 OSLO



Tilstandsrapport

arbeidene hvor dokumentasjon skal være en del av kontrollen.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

LOFT > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, holdes under oppsyn.

Gjør oppmerksom på at baderommet er eldre, ombygning / oppgradering må påregnes.

LOFT > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk i dusjen med skyvedører og fast kant på gulvet.

Det er i målt 5 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved terskel.

Det er målt 2 mm høydeforskjell fra front av dusjnisen og til sluk

Det er målt 5 mm høydeforskjell fra bakvegg av dusjnisen og til sluk

Ukjent om membran er trukket opp minimum 15 mm ved dør.

Årstall: 1995

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulvet er tilnærmet flatt i dusjen med dårlig fall.

Vurdering dels basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, holdes under oppsyn.

Gjør oppmerksom på at baderommet er eldre, ombygning / oppgradering må påregnes.



Dusj med fast kant

LOFT > BAD

Voksenkollveien 118 B, 0790 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2847
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO



Tilstandsrapport

10.2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 1995 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Benyttet slukforlenger som kan være skadelig for membran.

Fast kant mot dusjen hindrer vann fra resten av badrom å komme til sluk ved en eventuell lekkasje.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Gjør oppmerksom på at baderommet er eldre, ombygning / oppgradering må påregnes. Fast kant er fare ved lekkasje i rommet utenfor dusjen. Tiltak for ombygning bør vurderes.



LOFT > BAD

10.2 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet er innredet med dusj, wc og servant. Hvit porselen. Åpen dusj med skyvedører. vegghengt toalett med skjult susterne.

Årstall: 1995 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Foreligger ingen dokumentasjon på hvordan lekkasjevann fra susterne blir synlig. En skyvedør til dusjen er løs

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Undersøke nærmere med fagmann hvordan lekkasjevann fra susterne blir synlig. Skifte / utbedre skyvedør til dusjen.

LOFT > BAD

10.2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med ventil i vegg til kanal, oppdrift.

Årstall: 1995 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsentilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Voksenkollveien 118 B, 0790 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2847
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO



Tilstandsrapport

LOFT > BAD

10.2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i i loftstuen vegg bak dusjen.

Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Årstall: 1995 Kilde: Produksjonsår på produkt



Hulltaking i loftstuen bak dusj,



Hulltaking i loftstuen bak dusj, 22.08.2025

1. ETASJE > VASKEROM

10.3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerommet fremstår som fra byggeåret. Fliser på gulvet og malte vegger.

Det er plastsluk i gulvet, ingen synlig membran i sluket.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Høyde fra sluk til terskel ble målt til 20 mm, kravet er 25 mm.

Årstall: 1995 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimert: 100 000 - 300 000



Sluk i vaskerom



Sluk i vaskerom

1. ETASJE > VASKEROM

10.3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da rommet ikke er utsatt for dusjing på vegg / gulv.

Årstall: 1995 Kilde: Produksjonsår på produkt



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at vaskerommet er fra byggeåret og forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefalt renovering og ombygning for å tilfredsstille dagens krav til våtrom

Kostnad for ombygning er medtatt under Generell

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

10.3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Baderommet er som fra byggeåret.

Innredet med badekar, wc og benk med glatte folierte fronter og formstøpt benketopp og servant. Hvit porselen. Frittstående kar. Sluk i gulvet ved badekar. Vindu er plassert i vegg ved kar og dusjen.

Årstall: 1995

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Vindu er plassert i vegg ved kar og dusjen. Fare for skader på konstruksjon og vindu.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Over 300 000



Baderom 1. etg.



Sluk i bad 1. etg.

1. ETASJE > BAD

10.3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i Vindfang bak baksiden av dusjvegg.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

Årstall: 1995

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at vaskerommet er fra byggeåret og forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefalt renovering og ombygning for å tilfredsstille dagens krav til våtrom

Kostnad for ombygning er medtatt under Generell



Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Hulltagning i vindfang bak badekar, 28.05.2024



Hulltagning i vindfang bak badekar, 22.08.2025

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

10.2 Overflater og innredning

Innredning fra byggeåret.

Finert innredning med malte profilerte fronter. Laminat benkeplate. 1 rustfri kum. Fliser mellom benk og overskap. Integreerte elektriske artikler med stekeovn, komfyr med keramisk topp og oppvaskmaskin. Elektrisk avtrekksvifte. Dels åpen løsning til stuen med spise plass.

Årstall: 1995

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert komfyrvakt over platetoppen. Kravet kom i 2010.

Det er ikke montert lekkasjestopp i benken. Kom som ett krav i TEK 10 ved ny installasjon av kjøkken / utstyr.

Tilstandsgrad er gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler montering av komfyrvakt over komfyren.

Anbefaler montering av lekkasjestopper i benken.



Kjøkken

2. ETASJE > KJØKKEN

10.1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1995

Kilde: Produksjonsår på produkt

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

10.2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeåret. Det er besiktiget i kjøkkenbenken og i vaskerom.
I bad på loft er det rør i rør. Samlestok er plassert i rørskap i loftstuen. Fra 2004

Stoppekran er plassert i teknisk rom
Vannmåler og reduksjonsventil ble installert i 2024, i følge eier.

Årstall: 1995 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Vannledninger ligger hovedsakelig skjult inne i bygningens konstruksjon og kan vanskelig besiktiges og kontrolleres.

Konsekvens/tiltak

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

Foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon om bygningens vannledninger.

Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere rørenes eksakte tilstand. Dette krever spesialkompetanse, og på denne rapportens undersøkelsesnivå er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av et autorisert VVS firma.



Stoppekran samt kobberør og vannmåler



Samlestok på loft



Kursfortegnelse på samlestok

10.3 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Besiktiget i kjøkkenbenken.

Årstall: 1995 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Avløpsrør ligger hovedsakelig skjult inne i bygningens konstruksjon og kan vanskelig besiktiges og kontrolleres.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Avløpsrør i kjøkkenbenken

10.2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon som fra byggeåret.
I rommene er det ventli i karm på toppen av noen vinduer.

Årstall: 1995 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon av boligen fra byggeåret som ikke tilfredsstiller dagens krav til ventilasjon og utskifting av innvendig luft.
Tilstandsgrad er gitt dels med tanke på alder

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, holdes under oppsyn.

10.2 Varmesentral

Det er elektrisk oppvarming i boligen

Årstall: 1995 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anlegg for oppvarming er ikke kontrollert av takstmannen.
Tilstandsgrad er gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler kontroll og gjennomgang av egen fagmann.
Tilstandsgrad er gitt med tanke på manglende dokumentasjon, observert tilstand, alder og normal forventet levetid.

10.2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter i vaskerom.

Årstall: 1995 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Voksenkollveien 118 B, 0790 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2847
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraeveien 56A
0756 OSLO



Tilstandsrapport



Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder

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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskapet er plassert i vindfang. Automatsikringer. Hovedsikring 32 amp. 12 fordelingskurser.

Ble foretatt kontroll av anlegget 05.04.2019 med mangelliste, samt krav om frikobling av en kurs. Eier opplyser at anmerkningen er utbedret, og det foreligger en samsvarserklæring datert 15.04.2019

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1995
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Utbedring etter kontroll av anlegget i 2019. Samsvarserklæring fra AS WATT datert 15.04.2019
- 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?
Ja 05.04.2019
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligen elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Voksenkollveien 118 B, 0790 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2847
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraeveien 56A
0756 OSLO



Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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 Elektrisk anlegg er utenfor takstmannens kompetanseområde. Det tas derfor Spesifikt forbehold om feil og mangler som kan fremkomme ved en utvidet kontroll samt åpning av el. punkter og sikringsskap da elektrisk anlegg er en kjent risikokonstruksjon, og denne ikke er mulig å undersøke uten destruktive inngrep. Det må gjennomføres en utvidet el. kontroll av en elektrofaglig person.



Kursfortegnelse



Sikringsskap

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert røykvarsler i alle etasjene.
Brannslange i kjøkkenbenken.
Pulverapparat i boligen, 6 kg, fra 2024

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

Voksenkollveien 118 B, 0790 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2847
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO



Tilstandsrapport



Pulverapparat

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Årstall: 1995 Kilde: Produksjonsår på produkt

10.2 Drenering

Dreneringen er fra 1995.

Årstall: 1995 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

10.1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har støpt gulv på grunn.

Årstall: 1995 Kilde: Produksjonsår på produkt

10.2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein ved inngangstrappen

Årstall: 1995 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Voksenkollveien 118 B, 0790 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2847
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO



Tilstandsrapport



Forstøtningsmur

10.2 Terrenghold

Flat tomt på baksiden ved terrassen og hagen
Fall fra bygningen på forsiden mot veien.

Årstall: 1995 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flat tomt inntil bygningen.

Det er viktig at overflatevann ledes bort fra bygningen

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontroll med overflatevann hvis det legger seg mot grunnmuren

10.2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1995.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger

Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1995.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 1995 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon om gårdens vann eller avløpsledninger.

Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere rørenes eksakte tilstand. Dette krever spesialkompetanse, og på denne rapportens undersøkelsesnivå er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av et autorisert VVS firma.

Tilstandsgrad er gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Voksenkollveien 118 B, 0790 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2847
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

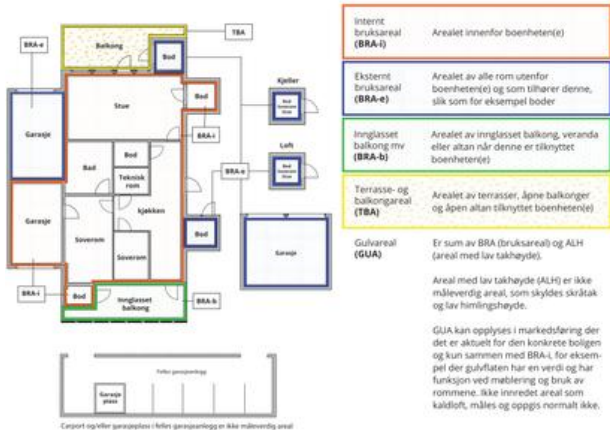
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Areal et 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.



Areal et 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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?](#)

Arealer

Voksenkollveien 118 B, 0790 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2847
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO



Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	27			27		16	43
2. Etasje	54			54	4		54
1. Etasje	52	4		56	13		56
SUM	133	4			17	16	153
SUM BRA	137						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Trapperom, Bad, Loftstue		
2. Etasje	Trapperom, Stue, Spisestue, Kjøkken		
1. Etasje	Vindfang, Hall m/trapp, Soverom 1, Soverom 2, Vaskerom, Bad	Utvendig bod	

Kommentar

Åpent areal, TBA:
Balkong i 2. etasje og terrasse i 1. etasje.

Areal ved lav himlingshøyde, ALH:
Ikke målbart areal på loftet.

Eksternt bruksareal, BRA-e:
Utvendig bod ved inngangen

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

Rekkehus	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	133	0

Voksenkollveien 118 B, 0790 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2847
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2025	Willy Preintoft	Takstingenør
	Christian Georg Tunold Lund	Kunde
28.5.2024	Willy Preintoft	Takstingenør
	Christian Georg Tunold Lund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	33	2847		0	128.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Voksenkollveien 118 B							
Hjemmelshaver Lund Christian Georg Tunold							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i en tannløsning på toppen av Holmenkollen. Området vender mot nordvest og har utsyn innover i Sørkedalen og deler av Nordmarka.
Offentlige kommunikasjoner med T-bane fra Voksenkollen stasjon med gangavstand. Billfritt område mellom boligene, kun for av og pålesing.
Noe avstand til nærbutikk.
Meget gode turmuligheter i marka sommer og vinter. Kort vei til Tryvann skianlegg, samt Frognerseteren med restaurant. Garasje for en bil i rekke ved veien i start av feltet.

Adkomstvei

Privat adkomstvei fra offentlig vei

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannledning via privat ledning fra boligen

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsledning via privat ledning fra boligen

Regulering

Byggeområde for boliger, S-2939 , datert 01.10.1987

Bebyggelsen

Rekkehus beliggende som midtseksjon i en rekke på 3 boliger. Oppført med 2 etasjer samt dels innredet loft.
Eiendommen er tatt i bruk i 1995 og med ferdigattest 04.09.1996. Loftsetasen ble bygget og innredet loft med baderom og loftstue med ferdigattest 19.02.2004.

Inngang til boligen i 1. etasje. Overbygget inngangsparti med en utvendig bod.
Utgang til terrasse og liten hage fra hall i 1. etasje. Fransk balkong samt liten balkong i 2. etasje med utgang fra stuen. I stuen har deler av arealet stor takhøyde. Peis i stuen.

Til boligen tilhører det en garasje for en bil. Ligger i en rekke i start av feltet mot veien. Areal ca 14 m² BRA
Utvendig bod ved inngangsparti ca 3,6 m²

Voksenkollveien 118 B, 0790 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2847
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer	27.08.2025	Ambita, Norges Eiendommer	Gjennomgått		Nei
Tegninger	02.04.1995	Plantegninger	Gjennomgått		Nei
Eier	22.08.2025	Eier / eiere var til stede under befaring og gav opplysninger	Gjennomgått		Nei
Tegninger	09.05.2003	Tegning bad på loft	Gjennomgått		Nei
Hafslund Nett	05.04.2019	Tilsynsrapport med avvik	Gjennomgått		Nei
Hafslund Nett	05.04.2019	Vedtak om frakopling av av kurs i vaskerommet Eier opplyser at pålegget er utbedret av elektriker	Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	11.09.1998	Fra Are Aakerø	Gjennomgått		Nei
Prospekt	01.01.0198	Fra adv. Torbjørn Ek	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	19.02.2004	Installasjon av våtrom	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.06.2024	
2	27.06.2024	
3	29.08.2025	I denne oppdateringen er det foretatt oppdatering av rapportens dato, samt gjennomgang og kontroll av punktene etter ny befaring.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningssdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straks tiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningssdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsummdrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningssdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningssdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyper.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på skønmålingspunktet for bygget. Noen bygningssdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette 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 bygningssdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningssdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonssprøving av bygningssdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakinger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• **Tilstand:** Byggverkets eller bygningssdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningssdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• **Skadegjører:** Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, uforedte kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningssdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

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 fremstilt 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."

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetak behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernklæringer med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernklæringer - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE

BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernklæringer/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KH1137>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptrøden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk



Signing Information Side 1/1

 Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lund, Christian Georg Tunold	9578-5994-4-486970	2025-08-28 22:17:24
------------------------------	--------------------	---------------------

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.

Utstyrt dato
28. aug. 2025
Oppdragsnummer
22-0159/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Voksenkollveien 118B, 0790 OSLO	Meglerfirma Nordvik Røa
Selgere Christian Georg Tunold Lund	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 19. februar 1999	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: 407704 Forsikret i: Storebrand	

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Proff bygg DA (tømrer) Moderne VVS AS (rørlegger) Etablering av nytt bad i boligens tredje etasje 2003

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av Moderne VVS, lagt membran 2003

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Proff Bygg og Moderne VVS Det foreligger plantegninger samt ferdigattest Fra Oslo kommune Plan- og bygningsetaten datert 19.02.2004

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: Eiendomsdriften AS Lagt nytt mønebånd i 2024

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke gjort slikt arbeid

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: Alt i elektro Montert downlights i stue og bad. Stikk br soverom 2003 AS Watt Skiftet defekt regulator for varmekabler Koblet vvb til fast tilslutning i vaskerom Festet løs stikkontakt i utebod Utført i 2019

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2019

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

Nei

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: Proff Bygg og Moderne VVS Det foreligger plantegninger samt ferdigattest Fra Oslo kommune Plan- og bygningsetaten datert 19.02.2004

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Murmester Lind AS Reparasjon av utetrapp 2024

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

Nei

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

Nei

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

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)

Ja

Beskriv: Det har vært fuktskade i noen av sameiets garasjer, men ikke i min garasje

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

Nei

Eventuell kommentar: Skiftet mønebånd i 2024 etter en mindre vannlekkasje. Senere ingen lekkasje

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Noen maur har kommet inn i grunnetasjen noen våruker enkelte år

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra sertifisert takstingeniør Willy Preintoft av 27.06.24, oppdatert 28.08.25 (grunnet utgått gyldighet på første attest)

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? Se punkt 22

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 22-0159/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn

Dato

Lund, Christian Georg Tunold

2025-08-28

Identifikasjon

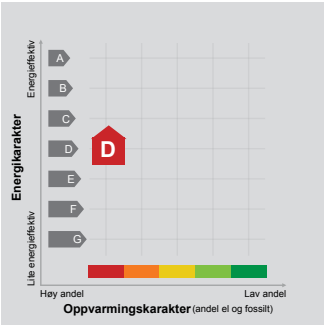
 bankID Lund, Christian Georg Tunold





ENERGIATTEST

Adresse	Voksenkollveien 118B
Postnummer	0790
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	2847
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81159300
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-160712
Dato	27.08.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Randsoneisolering av etasjeskillere

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Montere urbryter på motorvarmer
- Bruk varmtvann fornuftig

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Rekkehus
Byggeår: 1995
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 133
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plutsatt energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: 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 kranner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 3: Reduser innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes med 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 4: 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 5: 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 6: 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 frossemat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern stov 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 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: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: 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 10: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

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: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskifting 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.



Oslo kommune


**PLAN- OG
BYGNINGSETATEN**
KART • PLAN • BYGGESAK

 Selmer A/S
Postboks 1175 Sentrum

0107 OSLO

 Værang, Anders
Postboks 1175- Sentrum

0107 OSLO

 Arkivnr.
531.7

 Vår ref/mappenr.
930028031

 Journr.
96/58178

Deres ref.

 Vår saksbeh.
Dag Haraldsen

 Dato
4. september 1996

 Arbeidssted : 033/0408 Voksenkollveien 98, A 1.2.3
Byggherre : Selmer A/S, Postboks 1175 Sentrum, 0107 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - REKKEHUS A 1.2.3
NYTT BNR.: 2846, 2847, 2848
NY ADR.: VOKSENKOLLVEIEN 118 A,B,C

FERDIGATTEST

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

 Overnevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra
ansvarshavende.

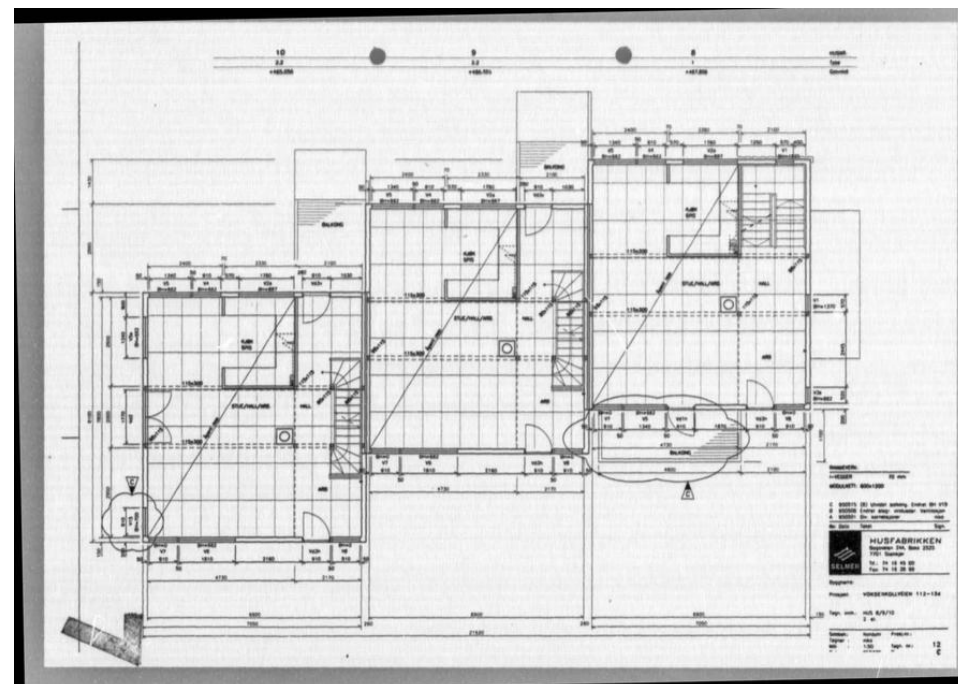
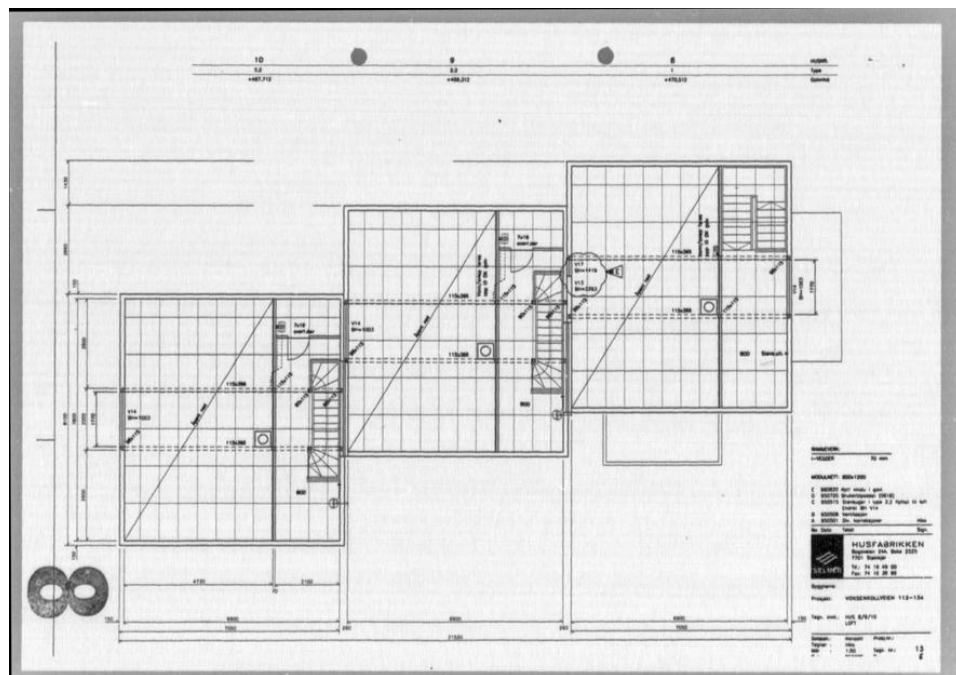
 Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon
for samt opparbeidelse av tomt.

 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

 Einar Meling
Overingenier

 Dag Haraldsen
Ing.I

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





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Moderne VVS a.s
Henrik Sørensens vei 36
1065 OSLO

19 FEB 2004

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200304848-8
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Cathrine Bie

Arkivkode: 531

Byggeplass: VOKSENKOLLVEIEN 118B Eiendom: 33/2847
Tiltakshaver: Christian Lund Adresse: Voksenkollveien 118B, 0790 OSLO
Søker: Siv.Ark Lief Janborg Adresse: Øverbergveien 20A, 1397 NESØYA
Tiltakstype: Enebolig Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse til tiltak av 9. mai 2003.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Endring

Hans Olav Balterud
Hans Olav Balterud
for avdelingsleder

Cathrine Bie
Cathrine Bie
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

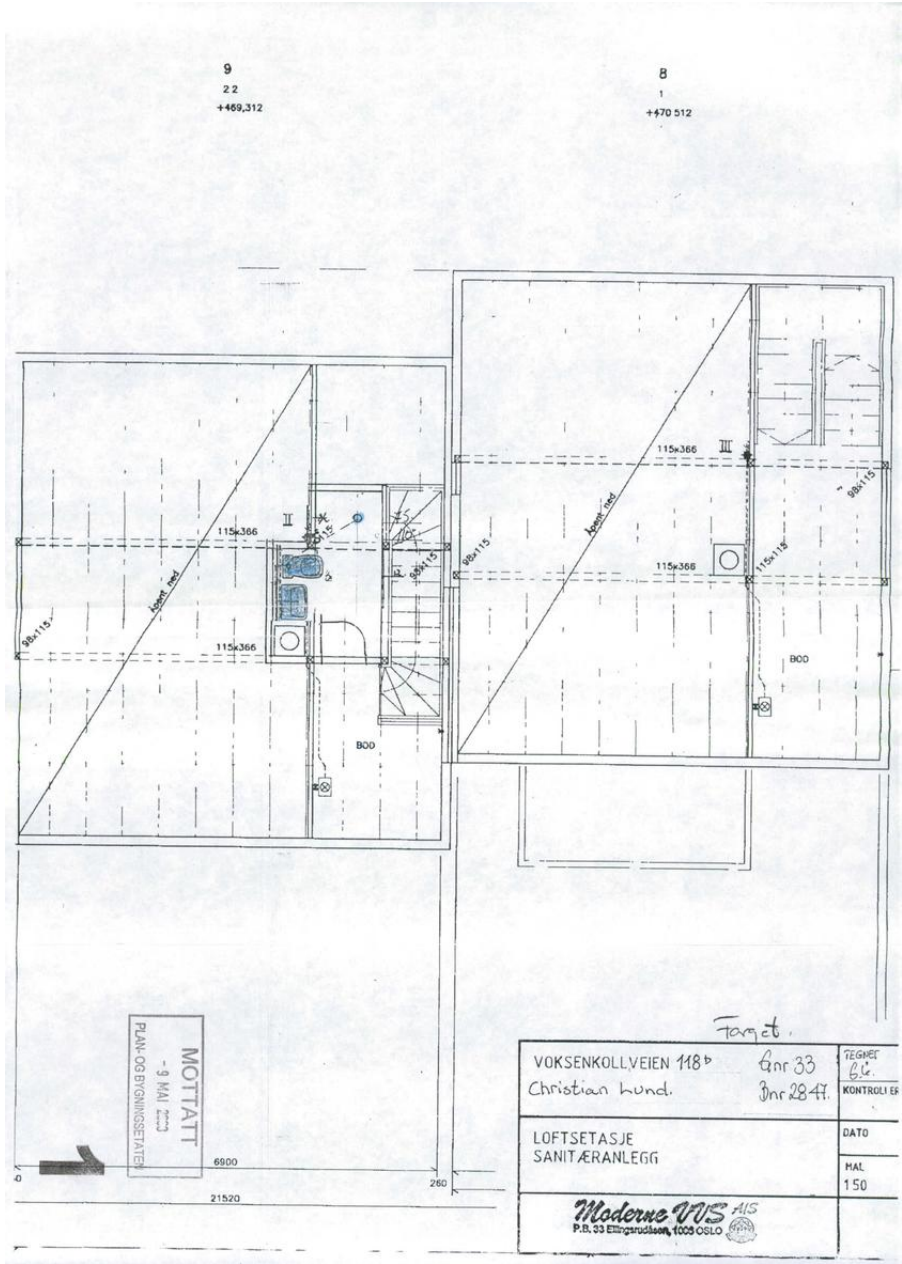


Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Endring
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003 05 58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



Vedtekter for Huseierforeningen Voksenkollgrenda
Org. nr. 983 503 772

§ 1

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

§ 2

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

§ 3

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

§ 4

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

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

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

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

§ 5

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

- 1) Konstituering
- 2) Godkjenning av innkalling og dagsorden

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

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

§ 6

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

§ 7

Eventuelle klager eller spørsmål rettes skriftlig til styret ved leder.

Vedtektene ble vedtatt i årsmøte 8. juni 2020

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE
I VOKSENKOLLGRENDEN HUSEIERFORENING

Herved innkalles til ordinært årsmøte i Voksenkollgrenda Huseierforening

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

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

Saksliste:

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

Vel møtt!

Vennlig hilsen
Styret i Voksenkollgrenda Huseierforening

Sak 2: Årsberetning for 2024 (Vedlegg 1)

Styrets forslag til vedtak:

- Årsberetning for 2024 tas til orientering.

Sak 3: Årsregnskap for 2024 (Vedlegg 2)

Årsregnskap for 2024 er vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:

- Årsregnskap for 2024 godtas.

Sak 4: Forslag om skilting og netting ved fotballbanen

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

Sak 5: Diskusjon om garasjeanlegg

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

Sak 6: Budsjett 2025 (Vedlegg 3)

Budsjettforslag for 2024 er vedlagt innkallingen.

Styrets forslag til vedtak:

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

Sak 7: Valg

7.1: Styrevalg

Innstillingen til styrevalg fra valgkomiteen er som følger:

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

Disse ble valgt for 2 år i 2024:

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

7.2: Valgkomité

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

- Årsmøtet må peke ut 2 personer til valgkomiteen.

Sak 7: Eventuelt

PROTOKOLL
ÅRSMØTE I HUSEIERFORENINGEN VOKSENKOLLGREND

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

1. Konstituering

19 husstander var representert, hvorav 5 ved fullmakt

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

- Godkjenning av sakliste
 - Sakslisten ble godkjent
- Valg av møteleder og protokollfører
 - Rune Abrahamsen ble valgt til møteleder
 - Anne Siri K. Bekkelund valgt til protokollfører
- Valg av protokollvitner:
 - Catherine Holme Barry
 - Geir Jarle Bjørmeng
- Valg av tellekorps:
 - Øyvind Lund og Hans Fredrik Braaten

Sak 2: Årsberetning for 2024

- Årsberetning for 2024 ble tatt til orientering.

Sak 3: Årsregnskap for 2024

- Årsregnskap for 2024 ble godtatt

Sak 4: Forslag om skilting og netting ved fotballbanen

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

Følgende ble vedtatt:

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

Sak 5: Diskusjon om garasjeanlegg

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

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

Sak 6: Budsjett 2025 (Vedlegg 3)

Budsjettforslag for 2025 ble vedtatt med følgende justeringer:

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

Sak 7: Valg

7.1: Styrevalg

Disse ble valgt for to år:

- Bjørn Bakken (gjenvalg)
- Magnus Karlsrud Dahlien (gjenvalg)
- Theodora Björling (ny)

(Disse ble valgt for 2 år i 2024:)

- Rune Abrahamsen

- Anne Siri Koksrud Bekkelund

7.2: Valgkomité

- Catherine Holme Barry og Geir Jarle Bjørneng ble valgt

Sak 7: Eventuelt

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

Protokollvitner:

Sted/dato: Oslo 17.06.25 Signatur: 

Catherine Holme Barry

Sted/dato: Oslo 17.06.25 Signatur: 

Geir Jarle Bjørneng

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

Årsregnskap 2024

Huseierforeningen Voksenkollgrenda

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 983 503 772

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

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

BALANSE			
HUSEIERFORENINGEN VOKSENKOLLGRENDA			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		1 452 547	1 392 451
Sum opptjent egenkapital		1 452 547	1 392 451
Sum egenkapital	2	1 452 547	1 392 451
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		183 346	283 342
Sum annen langsiktig gjeld		183 346	283 342
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		4 251	25 064
Annen kortsiktig gjeld		1 278	1 917
Sum kortsiktig gjeld		5 529	26 981
Sum gjeld		188 875	310 323
Sum egenkapital og gjeld		1 641 422	1 702 774
Oslo			
Styret i Huseierforeningen Voksenkollgrenda			
Rune Abrahamsen styreleder Anne Siri Koksrud Bekkelund styremedlem Bjørn Olav Bakken styremedlem			
Magnus Karlsrud Dahlen styremedlem Trond Reiel Arntsen styremedlem			
HUSEIERFORENINGEN VOKSENKOLLGRENDA			
SIDE 4			

Regnskapsprinsipper

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

DRIFTSINNTEKTER

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

SKATT

Foreningen er ikke skattepliktig.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. .

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

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

FORDRINGER

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

Note 1 Anleggsmidler

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

Note 2 Egenkapital

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

ÅRSBERETNING 2024

Voksenkollgrenda

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

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

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

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

Kloakkpumpeanlegget har gått bra med et mindre behov for service.

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

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

Styret

Rune Abrahamsen

Trond Arntsen

Magnus Dahlen
Bekkelund

Bjørn Bakken

Anne Siri Koksrud



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lene Solem

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86517813
46673/ LESO@MSNOP

Vår ref (Saknr):

Dato: 26.08.2025
Saksbehandler: Siraj, Tariq

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.33 BNR. 2847

Vi viser til bestilling av 20250825 for VOKSENKOLLVEIEN 118B.

GNR. 33 BNR. 2847

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 02.11.1995.

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

128 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

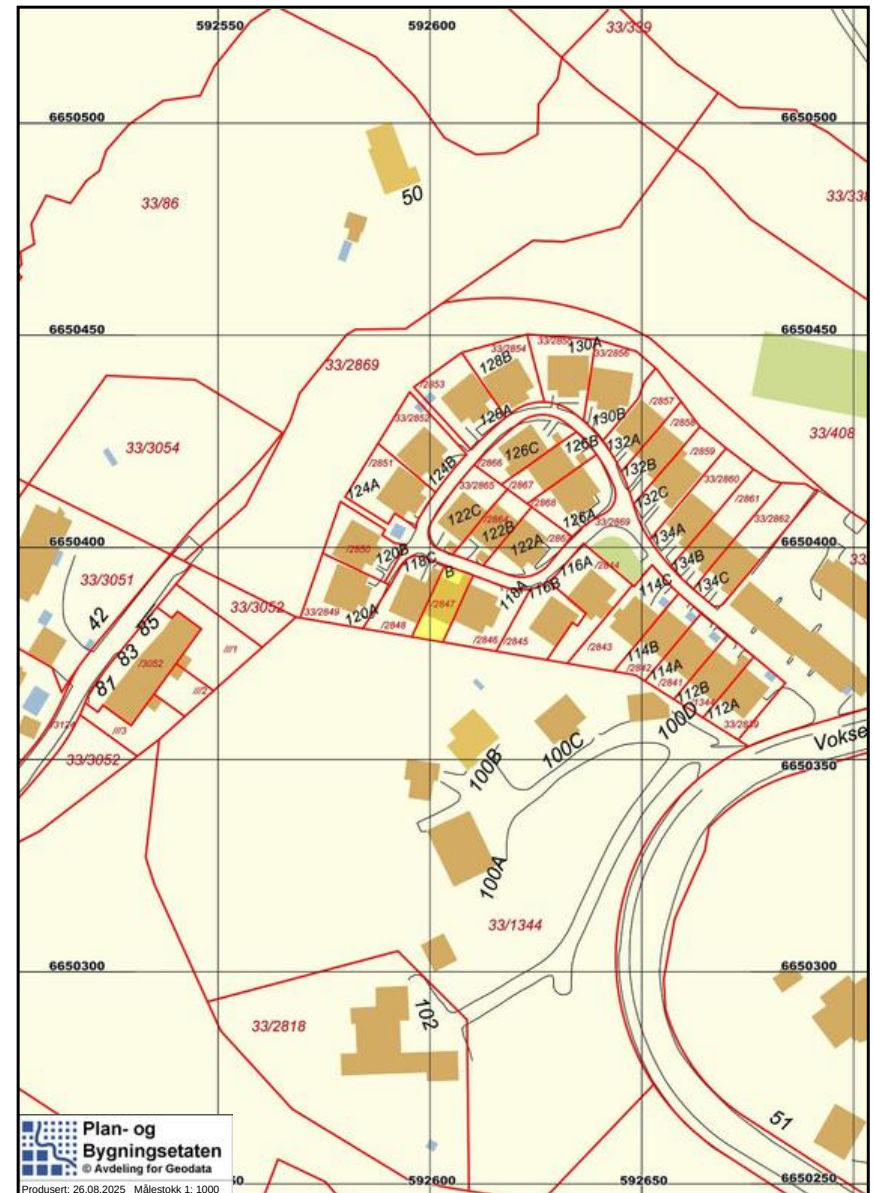
Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahlø gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003 05 58920
Rundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no





Oslo kommune

Oslo

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Informasjon om kommuneplanen finner du på:

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf>

S-2939



S-2939

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

Vedtaksdato: 01.10.1987

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [198704759](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V260692, V210797, V051297, V200603N2, V311097

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Se vedt.5.12.97 med endret § 7.

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

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

§ 2. Området reguleres til

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

§ 3.

- a) Område A kan bebygges med småhus i maks 2 etg. og u-grad inntil 0,25.
Område B kan bebygges med terrassert bebyggelse eller småhus i maks. 3 etg. (inkl. underetasje) og u-grad inntil 0,45. Det kan innpasses nærbutikk i del av 1 etg.
Område C kan bebygges med småhus i maks 2 etg. og u-grad inntil 0,25. Det kan innpasses vernede boliger for bostedsløse på gnr.33, bnr. 9.
Område D kan bebygges med terrasserte leiligheter i inntil 3 plan eller småhus i maks 2 etg. og u-grad inntil 0,25.
Område E kan bebygges med eneboliger i maks 2 etg. og u-grad inntil 0,15. For å forebygge at Voksentoppen astmahjem ikke blir utsatt for skadelig røyk m.v., skal bruk av ildsteder eller annen virksomhet som kan gi skadelig luftforurensning forelegges Helsesrådet. Det må settes opp gjerde mot astmahjemmet på de sydligste parsellene på gnr. 33, bnr. 525 og 1735.
- b) Bebyggelsen skal oppføres innenfor grense for bebyggelse der dette er vist på planen.
- c) Før deling og byggemelding innenfor områdene A og B godkjennes, skal det foreligge en samlet plan for hvert område. Før deling og byggemelding innenfor områdene C, D og E godkjennes, skal det foreligge en samlet plan for hver eiendom.
For eiendommer som kun kan bebygges med inntil to boliger bortfaller kravet om samlet plan.
- d) Sammen med søknad om byggetillatelse skal det i henhold til par.69 i plan- og bygningsloven innsendes plan for den ubebygde del av tomten som viser eksisterende terreng med vegetasjon, fysiske inngrep i terrenget og opparbeidelsen av det nye terrenget. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Nødvendig sikring av vegetasjon skal foretas før byggarbeidene påbegynnes.
- e) Bebyggelsen skal ha utvendig kledning i tre og skal i størst mulig grad tilpasses strøkets karakter.

§ 4. Barnehagetomten kan bebygges med maks 400 m2.

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

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

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

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

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

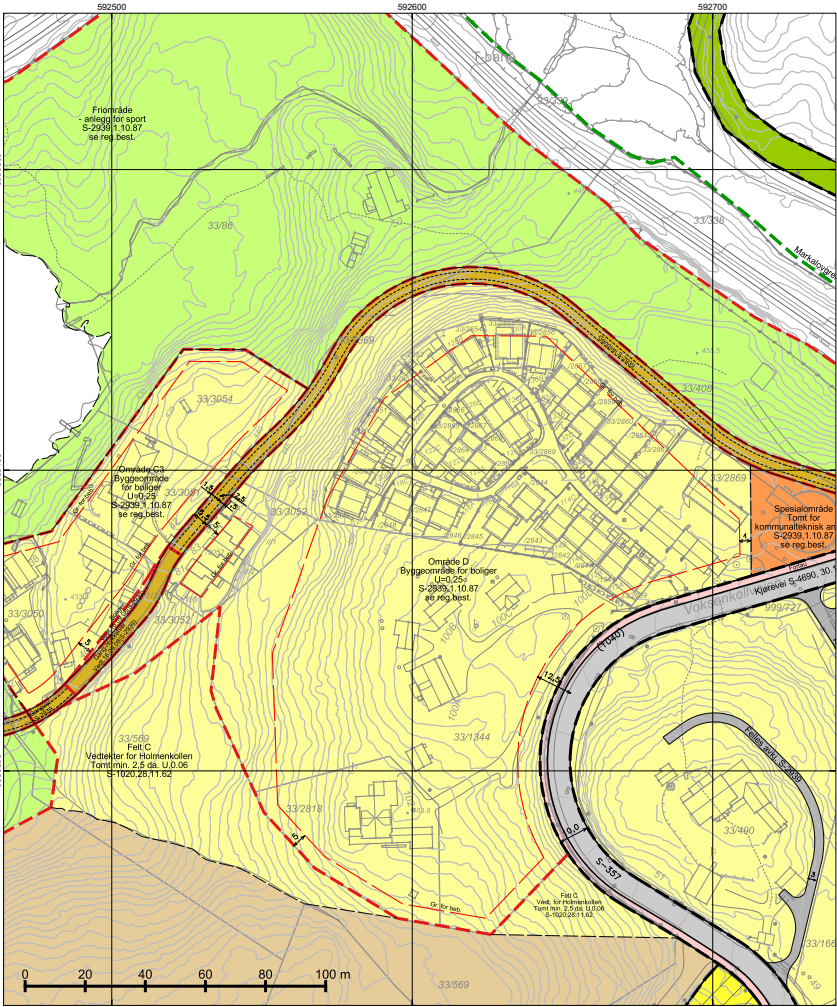
§ 10. Nettstasjoner innpasses i samarbeid med Oslo Lysverker.

S-2939.doc

Side 2 av 3

S-2939

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



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

© Plan- og bygningsstaten, Oslo kommune

 Oslo		Reguleringskart		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnmøt. Se tegnforklaring på eget ark
Dato: 25.08.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koordinat: EUREF89 - UTM sone 32		- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-19 - Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak		
Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3		PlottID/Best.nr.: 147042/ 86517813 Adresse: Voksenkollveien 118B Gnr/Bnr: 33/2847	Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP Kommentar:	

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 41 - Turvei/skileppe
- 42 - Idretts-/sportsanlegg
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1420 - Skiløypetrasé
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau

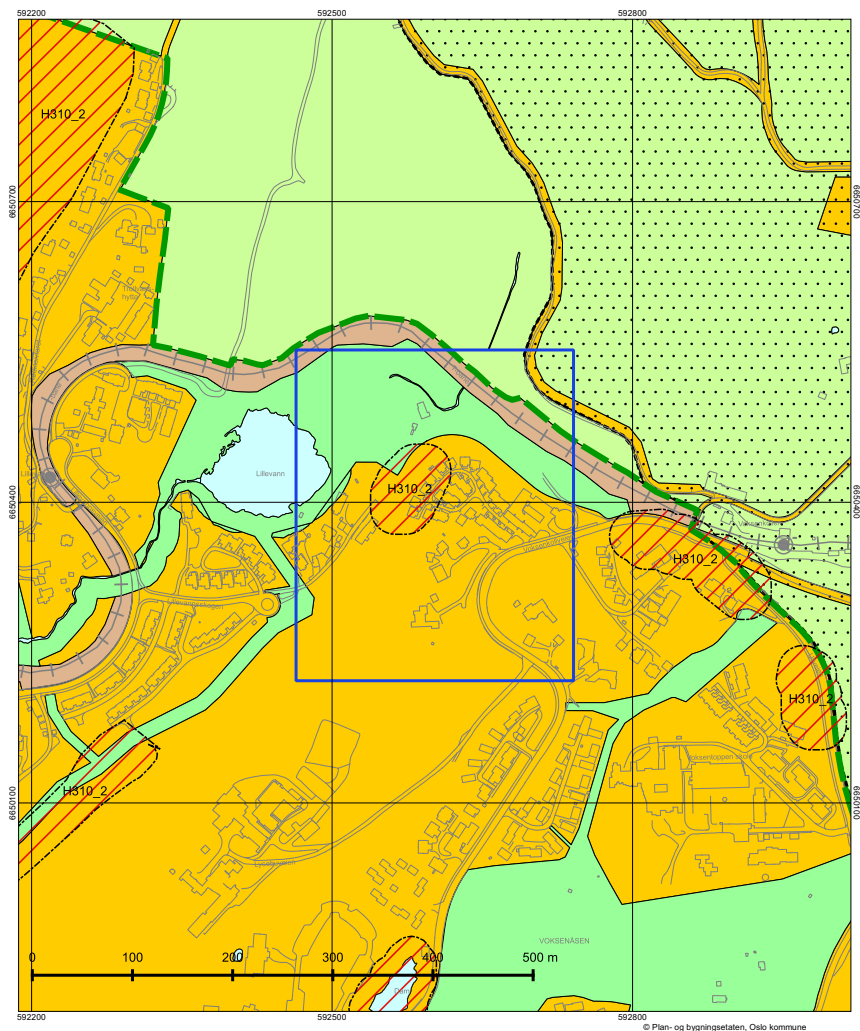
/// RpAngittHensynSone

--- RpAngittHensynGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formåavgrensning
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Markagrense



Oslo

Dato: 25.08.2025
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 147042/86517813
 Deres ref.: 46673/LESO@BMSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Røa

Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.

Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap

<https://www.nordvikbolig.no/kontorer/roa>

til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne.

22 22 55 00



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/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: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

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: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**



Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



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 kjøpes 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 Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**



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 eiendom (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 TEPER 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tuner/en/ dekode/r/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk/anlegg 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 garderobe-hyller 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 med.

12. INSTALLERTE

SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.**15. UTENDØRS INNRETNINGER**

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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 budgiver som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud

overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet

før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

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

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Voksenkollveien 118B 0790 OSLO

Betegnelse: Gnr 33, bnr 2847 (ideell andel 1/1) / Gnr 33, bnr 2869 (ideell andel 1/30) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

