

Voksenkollveien 13E



Velkommen til

Voksenkollveien 13E



Salgsoppgaven produsert 25. september 2025

Voksenkollen

Enebolig med solrik hage og fjordutsikt | Hybel | Dobbelgarasje m/ direkte adkomst | Rolig og familievennlig ved marka

Prisantydning	13 950 000,-
Omkostninger	350 100,-
Totalpris	14 300 100,-
BRA-i	215 kvm
Totalt BRA	215 kvm
Soverom	4
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1998

Ansvarlig megler	Vegard Eidså Andersen
Telefon	982 02 975
E-post	v.andersen@nordvikbolig.no


13





Kort fortalt

Innholdsrik enebolig i familievennlige omgivelser på Voksenkollen. Et av tunets beste beliggenheter med solrik og skjermet hage, samt utsikt mot fjorden og byen. Vinterstid kan man nærmest spenne på seg skiene like utenfor døren og utforske milevis med skiløper, før kvelden rundes av foran peisen eller i egen badstue. Praktiske kvaliteter som integrert dobbelgarasje med lader og hybel med egen inngang.

- Idyllisk og barnevennlig med marka som nabo
- Stor, skjermet hage mot fellesareal
- Terrasse 21 kvm
- Gode solforhold og fin utsikt
- Integrert dobbelgarasje med lader
- Hybel
- Stue med peis
- Tre bad, wc og badstue
- Vaskerom
- Tre plan + kaldtloft
- Utallige turmuligheter rett utenfor døren
- Grindbakken skole | Gode barnehager
- Eldorado for barnefamilier

Arealer og innhold

BRA-i:	215 kvm
Totalt BRA:	215 kvm
TBA:	22 kvm

Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 89 kvm. Trapperom, gang, vaskerom, badstue, bod og garasje. Bad, stue/kjøkken og soverom i hybel
Total BRA: 89 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Entré, toalettrom, spisekjøkken, stue og trapperom
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 21 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Trapperom/loftstue, tre soverom og to bad/wc
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 1 kvm. Balkong







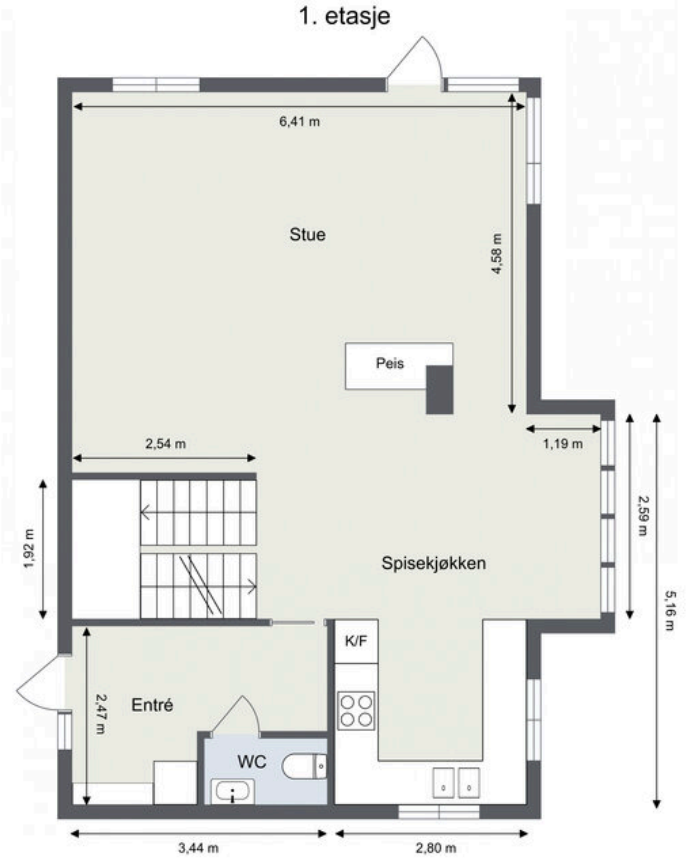





1. etasje

Voksenkollveien 13E

1. etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.
Utført av Makeløs AS.


















BOSCH








verisure
ALARM







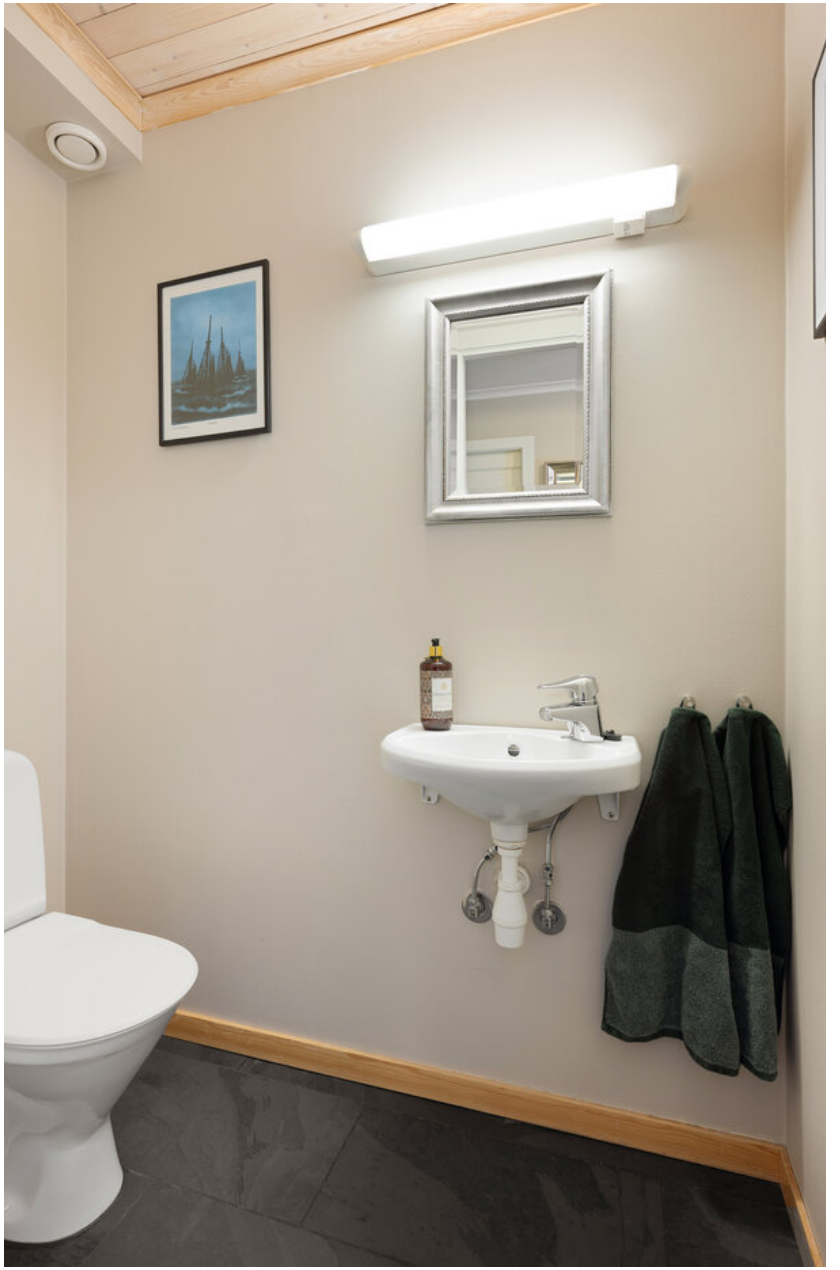








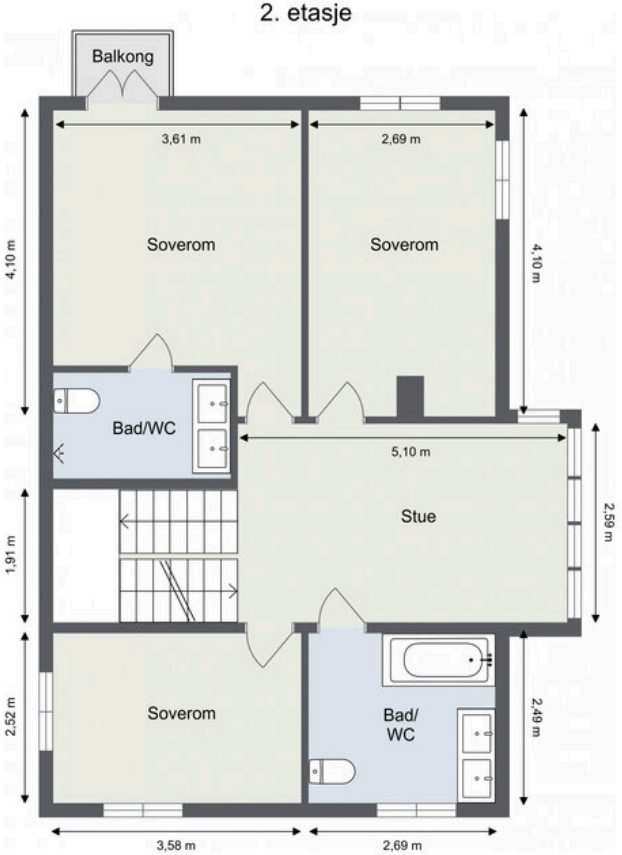





2. etasje

Voksenkollveien 13E

2. etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.
Utført av Makeløs AS.











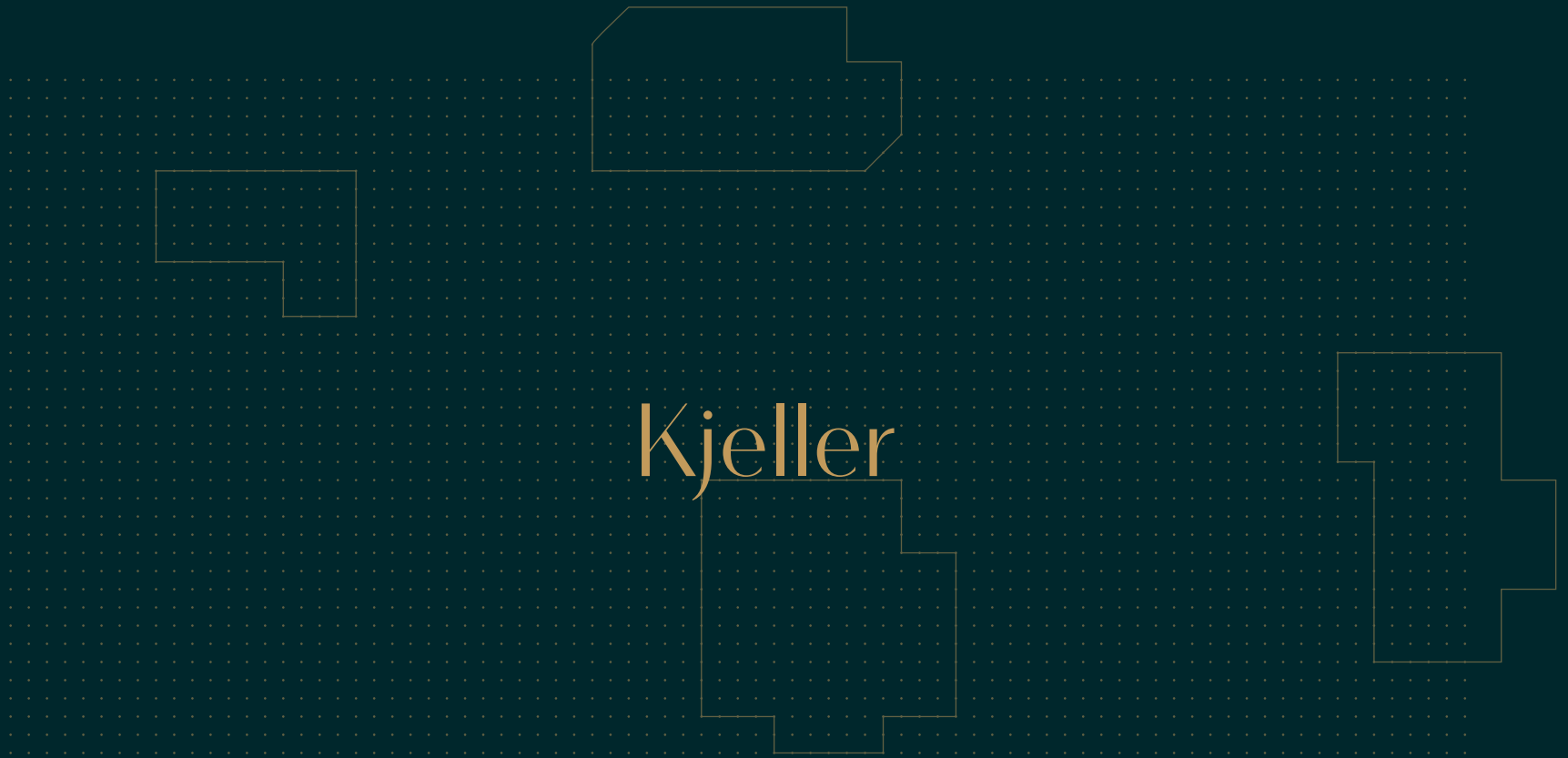









SECURITAS
ALARM


Kjeller

Voksenkollveien 13E

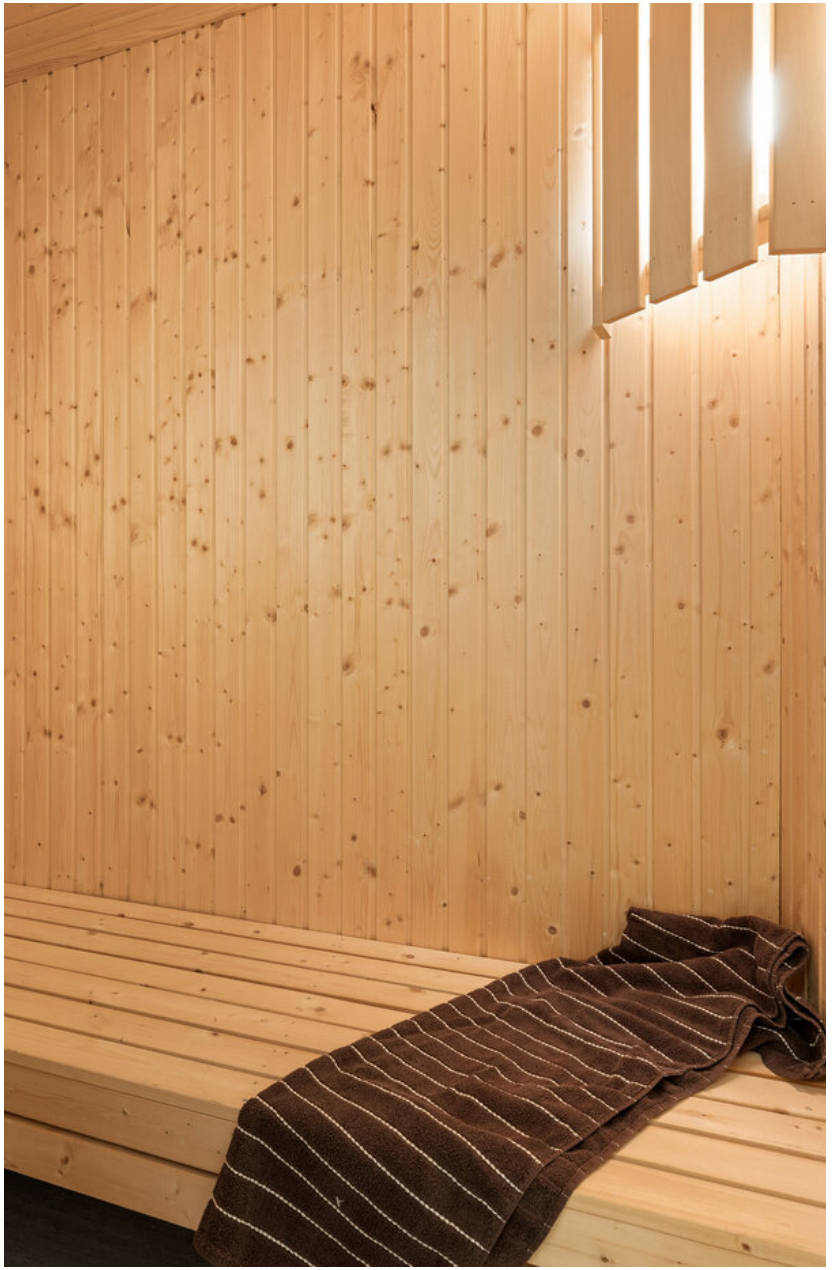


Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.
Utført av Makeløs AS.










SCHOCH
TONGA
Piperenser
Skorstenarens



























Informasjon

Voksenkollveien 13E

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0175/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Voksenkollveien 13E, 0790 OSLO
Gnr 33, bnr 2954 (ideell andel 1/1) / Gnr 33, bnr 2876 (ideell andel 1/21) i Oslo kommune

Selgere
Inger Helene Bolin Arctander
Hanna Bolin Arctander

Byggeår
1998

Antall soverom
4

Kjøpesum og omkostninger
13 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
348 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
350 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
369 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
14 300 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
14 319 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Arealer

BRA-i: 215 kvm
Totalt BRA: 215 kvm
TBA: 21 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 89 kvm. Trapperom, gang, vaskerom, badstue, bod og garasje. Bad, stue/kjøkken og soverom i hybel
Total BRA: 89 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Entré, toalettrom, spisekjøkken, stue og trapperom
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 21 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Trapperom/loftstue, tre soverom og to bad/wc
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 1 kvm. Balkong

Innhold

Boligen går over tre plan og inneholder følgende:
Kjeller: Trapperom, gang, vaskerom, badstue, bod og garasje. Bad, stue/kjøkken og soverom i gjestedel
1. etasje: Entré, toalettrom, spisekjøkken, stue og trapperom
2. etasje: Trapperom/loftstue, tre soverom og to bad/wc

Standard

Entré / gang:
Boligen har adkomst fra et hyggelig inngangsparti, en stor flislagt terrasse på ca. 21 kvm med utsyn inn mot tunet. I 2018 ble det lagt nye fliser på terrassen og byttet skifervegg i trappeoppgangen. Entré i 1. etasje med skifergulv og behagelig gulvvarme. Veggene i entré og trappegang i alle etasjer ble sist malt i 2022. Ytterdør med glassfelt og Yale Doorman kodelås. Oppbevaringsmuligheter i integrert skyvedørsgarderobe. Det er i tillegg direkte adkomst til boligens kjelleretasje fra garasjen. Praktisk når man kommer hjem med handleposer, bagasje eller skal pakke til helgeturen. Fra gangen i kjeller er det også adkomst til en stor bod med gode oppbevaringsmuligheter.

Stue:
Stue og kjøkken deler mesteparten av arealet i boligens 1. etasje. Et åpent og luftig allrom med store vindusflater og meget gode lysforhold. Usjenert og tilbaketrukket i rolige omgivelser med fint utsyn mot hagen. Stuen har skipsgulv og veggflater malt i lyse fargetoner. En stemningsfull peisovn er plassert sentralt i rommet, og skaper ekstra hygge og et naturlig skille mellom de ulike sonene. Stuen har varmepumpe og gode møbleringsmuligheter for flere sittegrupper.

Fra stuen er det utgang til hagen. Hagen strekker seg rundt tre sider av boligen og er skjermet med hekk. Pent opparbeidet med gressplen, beplantning, prydbusker og trær. Arealer med skifer og platting. Trapp og platting ble sist beiset i 2025. Hagen grenser til frodig fellesområde og byr på rikelig med boltreplass – et eldorado for barna i grønne omgivelser. Boligen har en meget god intern beliggenhet, og en av få på feltet med utsikt mot både fjord og by.

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

Kjøkken:
Boligen har et sjarmerende og romslig kjøkken, som ligger i fin forlengelse av stuen. Profilert kjøkkeninnredning med laminat benkeplate, nedfelt stålkum og keramisk koketopp. Mellom overskap og benkeplate er det flislagt. Kjøkkenet er praktisk utformet med store arbeidsflater og gode oppbevaringsmuligheter. Komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/- fryseskap fra Boch er integrert i innredningen. Foran vindusrekken i enden av kjøkkenet er det en fin sone for spiseplassen.

Bad og wc:
Pent, helfliset bad i 2. etasje med varmekabler i gulv. Badet ble pusset opp i 2023 og har et gjennomført interiør med pene overflater og sanitærutstyr fra Viking Bad. Badet er innredet med vegghengt toalett og en moderne baderomsinnredning med lysspeil og gode oppbevaringsmuligheter. Dusjhjørne med innfellbare glassdører. Badet har direkte adkomst fra hovedsoverommet.

Stort helfliset bad i 2. etasje med varmekabler i gulv. Badet er innredet med toalett og badekar med glassdør. Baderomsinnredning med to servanter og høyskap.

Toalettrom i 1. etasje med skiferfliser og gulvvarme. Rommet er innredet med toalett og vegghengt servant.

Vaskerom og badstue:
Stort, helfliset vaskerom i kjeller med varmekabler i gulv. Rommet er innredet med dusj, utslagsvask og benk. Opplegg, samt plass for vaskemaskin og tørketrommel. Fra vaskerommet er det direkte adkomst til badstue.

Soverom:
Boligens hoveddel inneholder tre soverom. Alle har parkettgulv, store vindusflater og gode lysforhold. Usjenert med idyllisk utsyn. Hovedsoverommet har oppbevaringsmuligheter i stor skyvedørsgarderobe, utgang til balkong og eget bad.

Hybel:
Hybel i kjeller med egen inngang, stue/kjøkken, bad og soverom. I 2022 ble det satt inn nytt kjøkken med hvitevarer og stuen ble malt. På badet ble det montert ny dusj og servantskap. Badet er helfliset med varmekabler i gulv og opplegg for vaskemaskin. Kjøkkenet har tidsriktig glatt innredning med laminat benkeplate, nedfelt stålkum, komfyr og kjøleskap. Soverom med garderobeskap og plass for seng. Soverommet i hybelen fremkommer ikke på de byggemeldte tegningene.

Parkering

Parkering i integrert dobbelgarasje med elbillader og direkte adkomst til boligen. Garasjen har flislagt gulv, hyller og god oppbevaringsplass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Opppussing av bad i 2 etg, kjøpt hos Viking Bad Installert av Stanislavas Krasaukas AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Stanislavas Krasaukas AS

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:
Staislavas Krasaukas AS

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring:
Oppgradering av kurs i forbindelse med installasjon av el- bil lader

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

Når ble kontrollen utført?
2018

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Cirkle K

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

Beskriv:
Tilbakeslag fra kum på fellesområde inn i kjeller desember 2021. Ble utført kameraundersøkel i rør fra mitt hus. Ingen feil der, tilbakeslaget skyltes en « svanke» mellom 2 kummer lenger bort på fellesområde. Forsikringssak og ble utbedret

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

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

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja

Beskriv:
Hybel del ble laget i forbindelse med bygging av huset som sto ferdig i 1998

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?
Hadde takstmann som laget tilstandsrapport på huset i desember 2021 forbindelse med arveoppgjøret etter min ektemann

Bygningssakkyndig

Andreas Grønstad Jahnsen

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:

Enebolig over tre plan, samt kaldtloft og integrert garasje oppført i 1998.

Utvendig:
- Taktekkingen er av betongtakstein
- Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre
- Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår
- Fasade/kledning har stående bordkledning
- Renner og nedløpsrør i stål utførelse
- Terrasse med støpt dekke belagt med fliser
- Balkong i treverk, belagt med terrassebord
- Skiferlagt uteplass
- Naturstein trapp med belegningsstein

Innvendig:
- Gulv: parkett og fliser
- Vegger: malte flater og fliser
- Himling: malte flater og malt panel
- Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt dekke i kjeller
- Boligen har elementpipe og peis med innsats
- Boligen har lakkert tretrapp
- Innvendig har boligen malte fyllingsdører
- Sentralstøvsuger
- Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre

Bygningsdeler som har fått TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Taktekking
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Utvendig > Nedløp og beslag:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Utvendig > Vinduer:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Dører - 2:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
• Noe bom/hullyd under fliser, noe svertemerker mm på rekkverk.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2:
• Ujevnheter mm.

Utvendig > Utvendige trapper:
• Noe skjevheter mm.

Innvendig > Overflater:
• Noe bom/hullyd under fliser, noe slitasje på overflater, noe knirk i hovedetasje mm.

Innvendig > Radon:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende

forskrift.
• 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.

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. Det anbefales at anlegget kontrolleres av autorisert foretak.

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

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:
• Noe bom/hullyd under skifer mm.

Tomteforhold > Terrengforhold:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
• Grunnmurspapp har løsnet og ligger under terreng.

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

Tomteforhold > Andre tomteforhold:
Belegningsstein på gårdsplass.
• Noe ujevnheter mm.

Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Overflater Gulv:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Overflater Gulv:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Overflater Gulv:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist sprekker i fliser.

Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Ventilasjon:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom > Kjelleretasje > Bad gjeste del > Overflater vegger og himling:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Våtrom > Kjelleretasje > Bad gjeste del > Overflater Gulv:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Noe svertemerker i fug mm.

Våtrom > Kjelleretasje > Bad gjeste del > Sluk, membran og tettesjikt:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > Kjelleretasje > Bad gjeste del > Sanitærutstyr og innredning:
• Det er påvist skader på innredning.

Kjøkken > Kjelleretasje > Stue/kjøkken gjeste del > Avtrekk:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Bygningsdeler som har fått TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer:
• Konstruksjonene har skjevheter.
• Noe svertetemerker mm på rekkverk.

Kjøkken > Hovedetasje > Spise kjøkken > Overflater og innredning:
• Eldre rør føringer, manglende komfyrvakt og waterguard, noe slitasje på innredning.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Våtrom > Kjelleretasje > Bad gjeste del > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
• Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badstue vegg i vegg, rør føringer og yttervegg.

Spesialrom > Kjelleretasje > Badstue > Overflater og konstruksjon:
• Badstue

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

C - 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:

- Varmepumpe
- Panelovner
- Elektriske varmekabler på bad, wc og vaskerom
- Peisovn i stue

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. 24 642 kWh. (2024).
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 18 834,-pr. 2025

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

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

Renovasjonsavgift betales gjennom felleskostnadene til Huseierforeningen.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

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

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

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

Eiendomsskatt

Kr 6 035,- 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 2 768 162,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 10 383 088,- 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 prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

DnB
Polisenr: 25930160

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 289 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

Adkomst

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

Radonmåling

Selger 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 særdeles attraktiv og solrik beliggenhet på Voksenkollen, med Nordmarka som nærmeste nabo. På toppen av Oslo, i rolige og naturskjønne omgivelser, med milevis av tur- og rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren. Området er svært barnevennlig og byr på trygge tunmiljøer med lite biltrafikk, lekeplasser og grønne fellesområder – et sted hvor barn kan løpe fritt, spille fotball eller plukke blåbær i skogkanten.

For friluftsentusiasten er dette et eldorado året rundt. Sommerstid venter stier, sykkelruter og badevann som idylliske Øvresetertjern, mens vinteren byr på milevis med preparerte skiløyper og lysløyper, alpint i Tryvann og Wyller, skøytebaner og ikke minst Korketrekkeren – byens mest populære akebakke. I nærområdet finner du også Holmenkollen Riksanlegg med langrenns- og skiskytterarena, rulleskiløyper, Kollensvevet zipline og Oslo Sommerpark med klatreparker for store og små.

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

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

Kort sagt – dette er et område som kombinerer trygghet, fellesskap og barnevennlighet med unike naturopplevelser og kort vei til byens fasiliteter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 29.05.2001.

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

Lovlighet:

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Rominndeling stemmer ikke med byggetegninger i kjeller, både inndelingen og at det er bygget noe større enn tegningen viser. Blant annet fremkommer ikke soverommet på de byggemeldte tegningene. Dør til bad er flyttet, det er ikke skissert opp kjøkken og det er ikke gang, men en stor bod.

Vei, vann og avløp

- Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate
- Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger
- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger

Regulerings- og arealplaner

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

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

Hospitsveien 30 - Oppføring av enebolig
Saksnummer: 202016846 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202016846

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

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

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Eiendommen er tilknyttet et fellesområde på ca. 3896 kvm.

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

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/33/2954:
12.03.1999 - Dokumentnr: 12703 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:21
Bestemmelse om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/Plan- og bygningsetaten

12.03.1999 - Dokumentnr: 12700 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2941
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2942
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2943
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2944
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2945

Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2946
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2947
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2948
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2949
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2950
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2951
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2952
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2953
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2954
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2955
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2956
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2957
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2958
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2959
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2960
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2961

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

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

24.03.1999 - Dokumentnr: 14972 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Energi Nett

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

12.03.1999 - Dokumentnr: 12703 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelser om vedlikehold

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/Plan- og bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

Iht. årsberetningen er likviditeten i Huseierforeningen god og de har god budsjett- og kostnadskontroll. Økning av felleskostnadene vedtatt på generalforsamling 2024 ble innført 1. juli 2024.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

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. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

anonymisert form.

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 140 000,-
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 fra kr. (faktureres direkte til kunden) kr. 5 000,-
Tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning (Faktureres direkte) kr. 20 000,-

Samlet skal selger betale kr. 230 590,- 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 25. september 2025

Ansvarlig megler

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

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 13E

Voksenkollveien 13E

Nabolaget Voksenåsen - vurdert av 47 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Svendstuen skole (1-7 kl.) 384 elever, 15 klasser	9 min 4.3 km
Voksen skole (1-7 kl.) 509 elever, 28 klasser	10 min 4.5 km
Holmen skole (1-7 kl.) 543 elever, 32 klasser	10 min 4.8 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 517 elever, 25 klasser	8 min 4 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 703 elever, 46 klasser	14 min 6.4 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	13 min 6.2 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	13 min 7.4 km

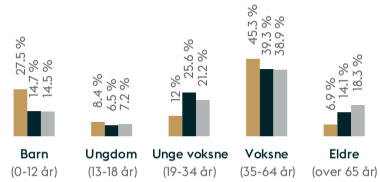
Offentlig transport

Voksenlia Linje 1	17 min 1.3 km
Besserud T Linje 1N	6 min 3.1 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	18 min 8.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	27 min 14.3 km
Oslo Gardermoen	49 min

Barnehager

Skistua barnehage (1-5 år) 83 barn	21 min 1.5 km
Voksentoppen ski- og friluftsb... 124 barn	22 min 1.7 km
Montesorribhg. Solsikken Gladh... 80 barn	24 min 1.9 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 82/100

Primære transportmidler

- Egen bil

Sport

Hospitsveien balløkke	5 min
Orreskogen Ballbinge	20 min
Holmenkollen Park - Fitness og...	21 min
Hovseter Velvære	10 min

«Pent, trygt og pent»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 98/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig med integrert garasje
Voksenkollveien 13 E, 0790 OSLO
OSLO kommune
gnr. 33, bnr. 2954

Sum areal alle bygg: BRA: 215 m² BRA-i: 215 m²



Befaringsdato: 18.09.2025 **Rapportdato:** 22.09.2025 **Oppdragsnr.:** 18745-3060 **Referansenummer:** ZK9916

Autorisert foretak: Nyverdi AS

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.

Taksering næring/bolig/tilstand – Verdivurdering - Eiendomsrådgivning

Rapportansvarlig

Andreas Grønstad Jahnsen
Uavhengig Takstingeniør
andreas@nyverdi.no
934 40 100

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Voksenkollveien 13 E, 0790 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2954
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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 13 E, 0790 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2954
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

Beskrivelse av eiendommen

Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Noe fremtidig oppgraderinger og vedlikehold må påregnes. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:
TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er oversteget. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket.
Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.
En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Enebolig med integrert garasje - Byggeår: 1998

UTVENDIG Gå til side

Enebolig over tre plan samt kaldt loft og integrert garasje oppført i 1998. Beskrivelse av bygningsdeler bygger på kjente opplysninger for boliger i området samt det som var vanlig byggemåte da boligen ble oppført. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er risiko konstruksjoner, rom under terreng, membranløsninger, isolasjon i gulv, vegger og himling, vann og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: parkett, fliser.
Vegger: malte flater, fliser.
Himling: malte flater, malt panel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt dekke i kjeller.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe og peis med innsats.
Gulvet er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Sentralstøvsuger

VÅTROM Gå til side

Bad/wc
Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speilskap med belysning, servant med innredning, dusj hjørne med innfellbare glassdører, vegghengt toalett.

Bad/wc
Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil, armatur, dobbel servant med innredning, badekar med glassdør, toalett.

Vaskerom
Flislagt vaskerom med varmekabler, avtrekk, belysning, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, laminat benk, stålkum.

Bad gjeste del
Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speilskap, armatur, opplegg for vaskemaskin, servant med innredning, dusj hjørne med innfellbare glassdører, toalett.

KJØKKEN Gå til side

Gjeste del:
Tidsriktig glatt innredning fra EPOQ, soft close, laminat benkeplate med nedfelt stålkum, komfyr, kjøleskap.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Hoved del:
Profilert innredning fra Norema, gesimslist, lyslist, armatur, fliser over benk, laminat benkeplate med nedfelt stålkum og keramisk topp, integrert komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/frys.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Badstue
Toalettrom med flislagt gulv, varmekabler, panelovn, malte flater på vegger, belysning, avtrekk, toalett, servant, speil.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap med automatsikringer.
Røykvarslere og pulverapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell.
Dreneringen er fra 1998.
Bygningen har betonggrunnmur, kledd med skifer..
Forstøtningsmurer er av naturstein.
Tildels flat opparbeidet eiendom.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1998. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1998. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Belegningsstein på gårdsplass.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig med integrert garasje

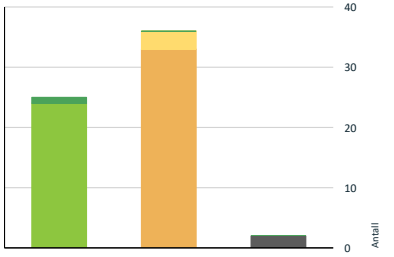
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Rominndeling stemmer ikke med byggetegninger i kjeller.

Voksenkollveien 13 E, 0790 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2954
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

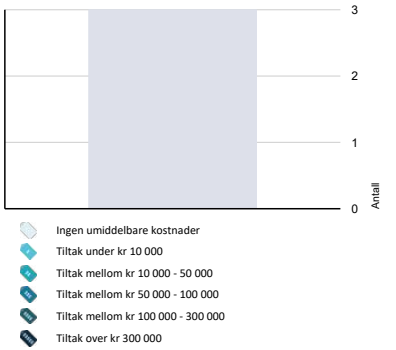
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er innredet. Skader eller mangler som er skjult bak innredninger, møbler, tepper e.l. vil derfor ikke kunne oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er likevel hensyntatt. Takstobjektet/bygningen vil kunne ha mangler og skader som takstrapporten ikke omtaler pga. presisjonsnivået i en ordinær takstrapport, men dette er likevel hensyntatt i selve vurderingen. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan - og Bygningsloven. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi angjeldende forhold ikke lot seg bringe på det rene. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, fyringsanlegg, røropplegg, tekniske innretninger/utstyr og lignende er ikke foretatt. Fallforhold i våtrom er kontrollert. Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransekrav angitt i NS3420, dvs. eventuelle skjevheter av gulv eller konstruksjonselementer. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med integrert garasje

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Kjelleretasje > Bad gjeste del > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Spesialrom > Kjelleretasje > Badstue > Overflater og konstruksjon** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Utvendig > Dører - 2 — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3 — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 — Gå til side
- Utvendig > Utvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Tomteforhold > Andre tomteforhold — Gå til side
- Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > Kjelleretasje > Bad gjeste del > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Kjelleretasje > Bad gjeste del > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Kjelleretasje > Bad gjeste del > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Kjelleretasje > Bad gjeste del > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Kjøkken > Kjelleretasje > Stue/kjøkken gjeste del > Avtrekk — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer — Gå til side
- Kjøkken > Hovedetasje > Spise kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side

Voksenkollveien 13 E, 0790 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2954
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED INTEGRERT GARASJE



Byggeår
1998

Anvendelse
Tatt i bruk

Standard
Gjennomgående god standard på overflater og utstyr. Boligen inneholder følgende etasjer og rominndeling:
Loft:kaldt loft
2. etasje: trapperom/loftstue, 3 stk. soverom hvorav et med utgang til balkong på ca. 0,8 kvm., bad/wc.
Hovedetasje: entré, toalettrom, trapperom, stue med peisinnstas og utgang til skiferlagt uteplass og hage, spise kjøkken.
Underetasje: trapperom, gang, vaskerom, badstue, bod, garasje.
Gjeste del: vindfang, stue/kjøkken, soverom, bad/wc.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløpsrør i stål utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.





Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Årstall: 1997 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 2 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 1997 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med støpt dekke belagt med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe bom/hullyd under fliser, noe svertemerker mm på rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe fremtidig vedlikehold må forventes.



Ca. 21 kvm.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3

Balkong i treverk, belagt med terrassebord

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Ca. 0,8 kvm.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Skiferlagt uteplass

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ujevnheter mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe fremtidig vedlikehold må forventes.

Voksenkollveien 13 E, 0790 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2954
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Naturstein trapp med belegningsstein.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe skjevheter mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe fremtidig vedlikehold må forventes.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: parkett, fliser.
Vegger: malte flater, fliser.
Himling: malte flater, malt panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe bom/hullyd under fliser, noe slitasje på overflater, noe knirk i hovedetasje mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe fremtidig vedlikehold må forventes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt dekke i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Nivellering stue + spise kjøkken, ingen registrerte avvik



Nivellering loftstue + soverom, avvik ca. 10-20 mm



Nivellering stue/kjøkken gjeste del

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og peis med innsats.

Tilstandsrapport



TG 1 **Rom Under Terreng**

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod.



TG 1 **Innvendige trapper**

Boligen har lakkert tretrapp.



TG 1 **Innvendige dører**

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

TG 1 **Innvendige dører - 2**

Innvendig har boligen malte glatte dører.

TG 1 **Andre innvendige forhold**

Sentralstøvsuger

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/WC

Generell

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speilskap med belysning, servant med innredning, dusj hjørne med innfellbare glassdører, vegghengt toalett.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier





2 ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD/WC

TG 2 **Overflater Gulv**

Voksenkollveien 13 E, 0790 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2954
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt (2023). Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 15 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 30.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



Fall til sluk i våtsonen på ca. 15 mm, fall på hovedgulv.

2 ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse fra 2023 iht eier.



2 ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

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

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk.

2 ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



2 ETASJE > BAD/WC

Generell

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil, armatur, dobbel servant med innredning, badekar med glassdør, toalett.



2 ETASJE > BAD/WC

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

2 ETASJE > BAD/WC

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 15 mm.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



2 ETASJE > BAD/WC

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/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.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



2 ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett og badekar.

2 ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk.

2 ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue.



KJELLERETASJE > VASKEROM

Generell

Flislagt vaskerom med varmekabler, avtrekk, belysning, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, laminat benk, stålkum.



KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

Voksenkollveien 13 E, 0790 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2954
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 25 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 30 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/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.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, utslagskum.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod.



KJELLERETASJE > BAD GJESTE DEL

Generell

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speilskap, armatur, opplegg for vaskemaskin, servant med innredning, dusj hjørne med innfellbare glassdører, toalett.

Tilstandsrapport



KJELLERETASJE > BAD GJESTE DEL

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

KJELLERETASJE > BAD GJESTE DEL

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 10 mm.

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

Noe svertemerker i fug mm.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Fremtidig vedlikehold må forventes.



KJELLERETASJE > BAD GJESTE DEL

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/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.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



KJELLERETASJE > BAD GJESTE DEL

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

KJELLERETASJE > BAD GJESTE DEL

TG 1 Ventilasjon

Det er antatt mekanisk avtrekk.

KJELLERETASJE > BAD GJESTE DEL

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.Badstue vegg i vegg, rør føringer og yttervegg.

KJØKKEN

Voksenkollveien 13 E, 0790 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2954
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > SPISE KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Profilert innredning fra Norema, gesimslist, lyslist, armatur, fliser over benk, laminat benkeplate med nedfelt stålkum og keramisk topp, integrert komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/frys.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre rør føringer, manglende komfyrvakt og waterguard, noe slitasje på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



HOVEDETASJE > SPISE KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJELLERETASJE > STUE/KJØKKEN GJESTE DEL

TG 1 Overflater og innredning

Tidsriktig glatt innredning fra EPOQ, soft close, laminat benkeplate med nedfelt stålkum, komfyr, kjøleskap.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



KJELLERETASJE > STUE/KJØKKEN GJESTE DEL

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

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

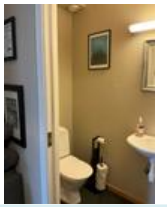
Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv, varmekabler, panelovn, malte flater på vegger, belysning, avtrekk, toalett, servant, speil.



KJELLERETASJE > BADSTUE

TG IU Overflater og konstruksjon

Badstue



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.





TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1998 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• 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.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



TG 2 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.

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Voksenkollveien 13 E, 0790 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2954
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

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

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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 Det anbefales at anlegget kontrolleres av autorisert foretak.



Hoved del



Gjeste del

TG 0 Brannteknisk 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.

Røykvarslere og pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1998.

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur, kledd med skifer..

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe bom/hullyd under skifer mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.

Noe svertetemerker mm på rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Noe fremtidig vedlikehold må forventes på rekkverk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Terrengforhold

Tildels flat opparbeidet eiendom.

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

Grunnmurspapp har løsnet og ligger under terreng

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Fremtidig vedlikehold må forventes.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1998. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1998. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

TG 2 Andre tomteforhold

Belegningsstein på gårdsplass.

Vurdering av avvik:

Voksenkollveien 13 E, 0790 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2954
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Noe ujevnheter mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

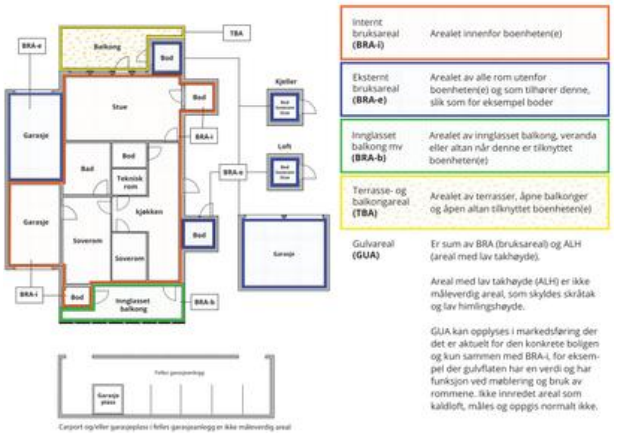
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Voksenkollveien 13 E, 0790 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2954
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Enebolig med integrert garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kaldt loft					
2 etasje	63			63	1
Hovedetasje	63			63	21
Kjelleretasje	89			89	
SUM	**215**				**22**
SUM BRA	**215**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kaldt loft			
2 etasje	Trapperom/loftstue, 3 stk. soverom, et m/ utg balkong, bad/wc, bad/wc		
Hovedetasje	Entré, toalettrom, spise kjøkken, stue m/peisinnstas og utg uteplass/hage, trapperom		
Kjelleretasje	Trapperom, gang, vaskerom, bad gjeste del, stue/kjøkken gjeste del, badstue, soverom gjeste del, bod, garasje		

Kommentar

2. etasje:
Trapperom, 1,91 x 2,51
Loftstue, 5,1 x 2,59
Soverom 1 + deler av bad, 4,1 x 3,61
Soverom 2, 4,1 x 2,69
Soverom 3, 2,52 x 3,58
Bad, 2,49 x 2,69

Hovedetasje:
Entré + toalettrom, 3,44 x 2,47
Trapperom, 2,54 x 1,92
Spise kjøkken, 5,16 x 2,80, nisje 2,59 x 1,19
Stue, 6,41 x 4,58

Kjelleretasje:
Trapperom, 1,91 x 2,67
Gang, 6,0 x 1,0 (1,51)
Vaskerom/badstue, 4,62 x 1,95
Vindfang, 1 x 1
Stue/kjøkken, 7,18 x 2,46
Soverom, 2,49 x 2,41
Bad, 1,95 x 1,50
Garasje, 4,83 x 5,42 (ca. 30 kvm.)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Rominndeling stemmer ikke med byggetegninger i kjeller.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ref. eier:
- Støttemur ute mot hage er den tatt ned, utbedret og bygget opp igjen. Ferdig i mai 2025, har sendt inn dokumentasjon på det.
- Kjøkkenet i hybel er fra Epoq(Elkjøp), nytt i 2022. Dusj og servant m/ skap i hybel er også fra 2022
- Bad i 2 etg. (det lille) er fra Viking bad ble ferdigstilt des- 2023, sendt inn dokumentasjon på det også

Hele huset ble malt i 2018, da ble også de fleste rekkverkks stengene skiftet. Ble lagt nye skiferfilser på terrasse v/ inngangsdør, trappeoppgang og i garasje.

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig med integrert garasje	180	35

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2025	Andreas Grønstad Jahnsen	Takstingeniør
	Inger Helene Bolin Arctander	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	33	2954		0	289 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Voksenkollveien 13 E

Hjemmelshaver
Arctander Hanna Bolin, Arctander Inger Helene Bolin

Kommentar

Boligselskap
Voksentunet Huseierforening

Forretningsfører
Intern v/styreleder

Organisasjonsnr
980809277

Voksenkollveien 13 E, 0790 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2954
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på oversiden av Holmenkollen riksanlegg for ski med marka som nærmeste nabo. Her finnes et utall av aktiviteter sommer som vinter, høst og vår. Et unikt aktivitetstilbud i nærområdet. Med kort vei til marka, lysløypa og velpreparerte løyper i Tryvann skisenter. Fellesområdet i sameiet er opparbeidet med grøntområder, beplantning, asfalterte intern veier, lekeplass mm. Skole, barnehage og ridesenter i nærheten, samt nærbutikk i Holmenkollveien. Gangavstand til Holmenkollbanen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Opparbeidet eiendom med uteplasser, belegningsstein og bruksplen, beplantninger.

Tinglyste/andre forhold

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som er nevnt i dette dokumentet. Ifølge eier foreligger det ingen offentlige krav eller påbud. Denne opplysning er ikke kontrollert av takstmannen. Generelt vil det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i taksten, dette er likevel hensyntatt i vurderingen. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P- arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene som bestemmer betegnelsen og om de defineres som P-rom eller som S-rom, men i mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P- Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2022	Annet

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind				

Kommentar
Bygningsforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.09.2025	
2	22.09.2025	
3	23.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Voksenkollveien 13 E, 0790 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2954
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

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 retninglinjer 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 bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen 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 Rapportsammendrag 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 bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler 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 tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler 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 dampsperren 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 bygningsdeler 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 brannetekniske 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 bygningsdeler 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, 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.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold 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, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• 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 takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/ZK9916

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Dobbel garasje på ca. 30 kvm. Flislagt gulv, malte flater på vegger 2 stk. elektriske leddporter.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Arctander, Inger Helene Bolin	9578-5998-4-893585	2025-09-19 14:05:49
Arctander, Hanna Bolin	9578-5999-4-3704769	2025-09-18 14:16:19

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
18. sep. 2025

Oppdragsnummer
22-0175/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Voksenkollveien 13E, 0790 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Inger Helene Bolin Arctander, Hanna Bolin Arctander

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
25. mai 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 25930160
Forsikret i: DnB

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: Opppussing av bad i 2 etg , kjøpt hos Viking Bad Installert av Stanislavas Krasaukas AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Stanislavas Krasaukas AS

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

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: Staislavas Krasaukas AS

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Oppgradering ifhbtilninnatalerig av El-bil lader

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

Når ble kontrollen utført? 2018

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Cirkle K

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Tilbakeslag fra kum på fellesområde inn i kjeller desember 2021. Ble utført kameraundersøkel i rør fra mitt hus. Ingen feil der , tilbakeslaget skyltes en « svanke» mellom 2 kummer lenger bort på fellesområde. Forsikringssak og ble utbedret

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja

Beskriv: Hybel del ble laget i forbindelse med bygging av huset som sto ferdig i 1998

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Hadde takstmann som laget tilstandsrapport på huset i desember 2021 forbindelse med arveoppgjøret etter min ektemann

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

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

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

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

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

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

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

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

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
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: 22-0175/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Arctander, Hanna Bolin	**2025-09-18**	**Arctander, Inger Helene Bolin**	**2025-09-19**

Identifikasjon

bankID Arctander, Hanna Bolin

Identifikasjon

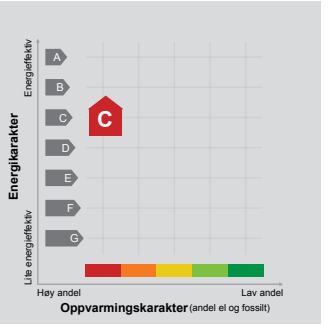
bankID Arctander, Inger Helene Bolin

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Voksenkollveien 13E
Postnummer	0790
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	2954
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81613109
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-173294
Dato	25.09.2025



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 innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs
- Montering tetningslister
- Vask med fulle maskiner
- Montere automatikk på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1998
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	215
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

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/).

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.

Plikten til 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: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: 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 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: 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 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

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

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

V E D T E KT E R
FOR
VOKSENSETERTUNET HUSEIERFORENING

Org nr 980 809 277

1. NAVN OG FORMÅL

Huseierforeningens navn er Voksensetertunet Huseierforening.

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

Huseierforeningens formål er:

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

2. ÅRSMØTE

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

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

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

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

Ordinær generalforsamling skal behandle:

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

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

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

Generalforsamlingen vedtar vedtekter og ordensregler.

Revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil annen revisor velges.

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

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

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

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

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

3. STYRET

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

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

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

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

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

4. DISPOSISJONS- OG RÅDERETT

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

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

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

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

5. FELLESUTGIFTER

Huseierforeningens felles utgifter skal fordeles likt på medlemmene.

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

6. OM FORSTÅELSE AV VEDTEKTENE

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

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

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

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

Sted: **Frognerseteren**.
Tid: Mandag 5.5.2025, 19.00-21.00

Agenda:
1. Valg av møteleder og referent.
2. Godkjenning av innkalling.
3. Styrets årsberetning med rapport fra ute-komitéen 2024.

4. Innkomne forslag
- Styret har ikke mottatt forslag til saker for generalforsamlingen

5. Ordensregler på tunet.
Bilkjøring, dyrehold, måke- og plenklipperliste.

6. Regnskap for 2024.

Regnskapet for 2024 ble sendt ut til alle huseiere den 9. januar 2025.
Det tas en kort gjennomgang på på Generalforsamlingen.

7. Vedtak av budsjett 2025.
Budsjett fremlegges på Generalforsamlingen.

Forslag:
Styret foreslår å si opp eksisterende kontrakt av snømåketjeneste med 1Hjelpende Hånd og etablere ny kontrakt med ny leverandør.

8. Valg.
- Styreleder
- 4 styremedlemmer
- Varamedlemmer til styret
- Revisor
- Valgkomite

9. Eventuelt.

For styret
Ottar Henanger
Styreleder

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

Styrets årsberetning - Voksensetertunet Huseierforening (Org. Nr. 980 809 277)
Gjennom 2024 har Huseierforeningen hatt følgende styre, komiteer og styremøter:

Styret:
Styreleder: Ottar Henanger
Kasserer: Marit A. Laulo
Styremedlemmer: Antje Duca-Ingeberg, Njål Høstmælingen og Vidar Bakke.
Styremedlem & Leder av Utekomiteén: For 2024 har det ikke vært egen utekomite.

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

Styremøter:
Det har vært gjennomført 4 styremøter i 2024. Møtene har vært preget av godt samarbeid og det har vært konsensus i sakene som er behandlet. Etter hvert styremøte er det sendt ut møtereferat. Takk for innkomne forslag som er behandlet i perioden.

Årsrapport fra utekomiteén og aktiviteter i 2024.
Alle vedlikeholds aktiviteter inkl. dugnader har blitt koordinert av styret.

Spyling av avløpsrør
Det var planlagt å få gjennomført spyling av avløpsrør høsten 2024. Pga. sykdom hos leverandør ble dette ikke gjennomført før første snøfall som planlagt. Planen er å få gjennomført dette våren 2025.

Dugnader: Det ble gjennomført vår- og høstdugnad ila 2024

Snømåking – 1 Hjelpende Hånd
Snømåking ble gjennomført av 1 Hjelpende Hånd.

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

Plen- og kantklipping er fordelt etter tilsvarende lister. Styret oppfatter at plen- og kantklipping på øyene og volleyballbanen har fungert tilfredsstillende sommeren 2024.

Etter styrets oppfatning har snømåkingen fungert med varierende resultat vinteren 24/25. Snøfallet denne sesongen har vært preget av mye snøfall på kort tid som har skapt perioder med utfordringer. Som tidligere år har det vært utfordring med is-dannelse i veien. Styret mener kvaliteten på brøytingen levert av 1 Hjelpende Hånd har vært av varierende kvalitet gjennom sesongen, men likevel levert i henhold til kontrakt.

Tunfest
Tunfesten for 2024 ble avlyst pga. dårlig vær.

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

Redegjørelse for Årsregnskap 2024.

Likviditeten er god og vi har god budsjett- og kostnadskontroll. Økning av felleskostnadene vedtatt på generalforsamling 2024 ble innført 1. juli 2024.

Alle husstander mottok årsregnskap 2024 den 9. januar 2025, med revisors bekreftelse. Alle husstander mottok individuell status fellesutgifter pr. 31.12.2024 den 20. januar 2025.

Regnskapet for 2024 ble sendt ut til alle huseiere den 10. januar 2025.

Voksensetertunet Huseierforening
Voksenkollen, 01. mai 2025

Ottar Henanger Marit A. Laulo Antje Duca-Ingeberg

Njål Høstmælingen Vidar Bakke

Referat generalforsamling for Voksensetertunet Huseierforening

Org. nr. 980 809 277

Sted: Frognerseteren
Tid: 05.05.2024, kl. 19:00-21:00
Fremmøte: 13A, 13B, 13C, 13D, 15A, 15C, 15D, 15E. 15F, 17C, 17E, 17H, 17J (12 husstander)
Fullmakt: 13E, 15B, 17D, 17G (4 husstander)

1. **Valg av møteleder og referent**
   Ottar Henanger (styreleder) ble valgt til møteleder og Cornelius Korn som referent.

2. **Godkjenning av innkalling**
   Innkalling til generalforsamling ble sendt ut 21.04.2024 via epost.

   Innkallingen ble godkjent uten merknader.

3. **Styrets årsberetning 2024**
   Styreleder gikk gjennom årsberetningen fra styret.

   Årsberetningen for 2024 ble tatt til orientering.

4. **Godkjenning av regnskap 2024**
   Kasserer gikk gjennom regnskap 2024.

   Regnskap for 2024 ble tatt til orientering.

5. **Vedtak av budsjett 2025**
   Hovedtrekk i budsjett ble gjennomgått av kasserer.

   Styrets forslag til budsjett for 2025 ble vedtatt. Beslutning å bytte brøytekontrakt til Skandinavisk utemiljø. Strøing kjøpes av styre per gang ved behov.

6. **Valg**
   Valgkomiteens innstilling til nye kandidater ble vedtatt med akklamasjon.

   Følgende ble valgt:
   Styreleder: Ottar Henanger
   Kasserer: Marit Ann Laulo
   Styremedlem: Vidar Bakke
   Styremedlem: Njål Høstmælingen
   Styremedlem: Antje Christiane Duca-Ingeberg
   Styremedlem: Cornelius Korn

   Revisor: Ketil Solvik-Olsen
   Valgkomite: Torstein Spetalen, Camilla Berg-Pedersen, Cecilie Laeskogen
   Festkomite: Camilla Berg-Pedersen pluss flere

Eventuelt

- Styret får i oppdrag å undersøke mulighet for å skaffe forsikring for fellesområder for å dekke e.g. skader pga. tette rør.

Oslo, 05.05.2025

C. Korn

Cornelius Korn (referent, sign)

(sign) (sign)



Årsregnskap for 2024

Voksensetertunet Huseierforening

Org.nr. 980 809 277

Innhold: Årsberetning
Resultatregnskap. Balanse.
Noter
Budsjett 2024 sammenlignet med faktisk brukt/dokumentert ved Handelsbanken

Resultatregnskap for 2024

Voksensetertunet Huseierforening

	2024	2023	2022
Inntekter (fellesutgifter)	328 700	270 100	250 000
Forslag økning 2024			
Sum driftsinntekter	**328 700**	**270 100**	**250 000**
Kommunale avgifter, renovasjon	-128 808	-118 172	-104 577
Strøm	-4 379	-4 667	-4 153
Snøbrøyting/Strøing	-69 152	-57 159	-42 034
Nettbankgebyr	-2 862	-3 058	-2 780
Voksenkollen Vel medlemskap	-400	-400	-3 313
Sum faste kostnader	-205 600	-183 456	-156 856
Oppgradering fellesareal (lille og store øy)			
Oppgradering vei og kantstein			
Vedlikehold, utbedring av terrengsynkning		-49 913	-178 508
Drift & vedlikehold maskiner (gressklipper)	-6 497	-15 593	-5 091
Spyling av avløpsrør			
Sommerfest og sosiale sammenkomster			-4 213
Dugnad inklusive evtl. containerleie	-9 750	-4 875	-2 477
Vedlikehold uteområde (gjerde, hekk osv)	-15 278		
Sum variable kostnader	-31 525	-70 381	-190 290
Sum driftskostnader	**-237 125**	**-253 836**	**-347 146**
Driftsresultat	**91 575**	**16 264**	**-97 146**
Renteinntekter, bank	6 463	3 740	1 629
Sum finansinntekter	**6 463**	**3 740**	**1 629**
Netto finans	6 463	3 740	1 629
Ordinært resultat før skattekostnad	98 038	20 004	-95 517
Ordinært resultat	**98 038**	**20 004**	**-95 517**
Årsresultat	**98 038**	**20 004**	**-95 517**
Overføringer			
Annen egenkapital	98 038	20 004	-95 517
Sum	**98 038**	**20 004**	**-95 517**

Balanse per 31. desember 2024

Voksensetertunet Huseierforening

	Note	2024	2023	2022
EIENDELER				
Omløpsmidler Fordringer				
Fordringer på huseiere	1	4 400	7 000	11 000
Sum fordringer		**4 400**	**7 000**	**11 000**
Bankinnskudd, kontanter og lignende		243 215	145 177	125 173
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		243 215	145 177	125 173
Sum omløpsmidler		247 615	152 177	136 173
Sum eiendeler		**247 615**	**152 177**	**136 173**
EGENKAPITAL OG GJELD				
Egenkapital Opptjent egenkapital		246 615	148 677	135 173
Annen egenkapital				
Sum opptjent egenkapital		246 615	148 677	135 173
Sum egenkapital		246 615	148 677	135 173
Sum kortsiktig gjeld		1 000	3 500	1 000
Sum gjeld		**1 000**	**3 500**	**1 000**
Sum egenkapital og gjeld		**247 615**	**152 177**	**136 173**

Note 1 - Fordringer/gjeld huseiere per 31.12.2024

	Til gode	Skyldig
Samlet oversikt for alle husstander	1000	-4 400
Individuelle husstander får statusoversikt i januar 2025		

Sammenligning av godkjent budsjett for 2024 mot reelt.

År 2024

Voksensetertunet Huseierforening

	BUDGET 2024	ACTUAL 2024	KOMMENTAR
Inntekter (fellesutgifter)	280 700	328 700	
Forslag økning 2024	50 400		
Sum driftsinntekter	**331 100**	**328 700**	
Kommunale avgifter, renovasjon	-128 104	-128 808	
Strøm	-4 667	-4 379	
Snøbrøyting/Strøing	-44 784	-69 152	1HH fakturert hele vintersesongen 24/25
Nettbankgebyr	-3 058	-2 862	
Voksenkollen Vel medlemskap	-400	-400	
Sum faste kostnader	-181 012	-205 600	
Drift & vedlikehold maskiner (gressklipper)	-5 000	-6 497	
Spyling av avløpsrør	-5 000		Ikke utført
Sommerfest og sosiale sammenkomster	-3 500		Avlyst, dårlig vær
Dugnad inklusive evtl. containerleie	-9 750	-9 750	
Vedlikehold uteområde (gjerde, hekk osv)	-50 000	-15 278	Utbedret gjerdet i stedet for å bytte det
Sum variable kostnader	-73 250	-31 525	
Sum driftskostnader	**-254 262**	**-237 125**	
Driftsresultat	**76 838**	**91 575**	
Renteinntekter, bank	1000	6 463	
Sum finansinntekter	**1 000**	**6 463**	
Netto finans	1 000	6 463	
Ordinært resultat før skattekostnad	77 838	98 038	
Ordinært resultat	**77 838**	**98 038**	
Årsresultat	**77 838**	**98 038**	
Overføringer			
Annen egenkapital	77 838	98 038	
Sum	**77 838**	**98 038**	

Oslo 9. januar 2025

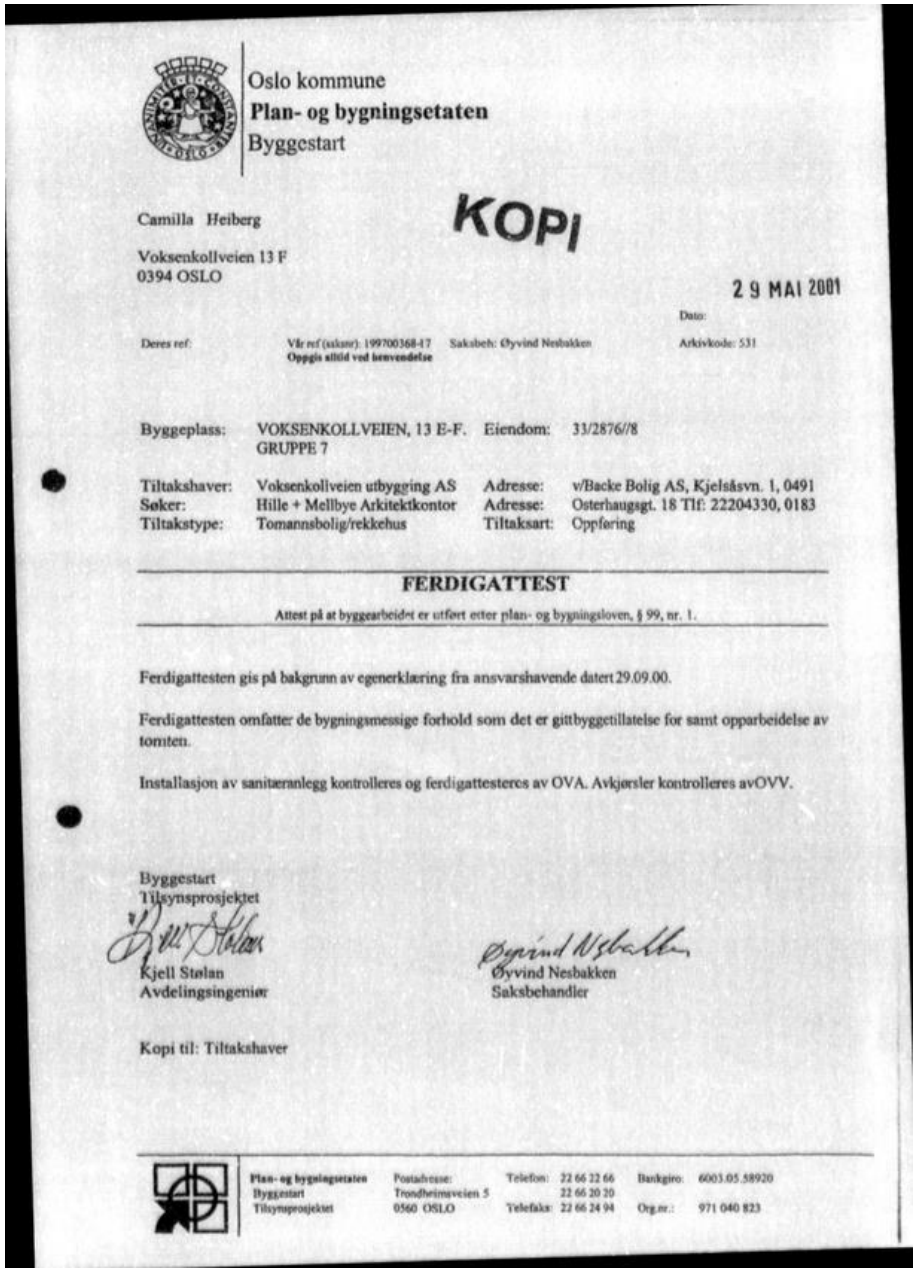
Ottar Henanger
Styrets leder

Marit A. Laulo
Styrets nestleder (styremedlem/kasserer)

Antje Christiane Duca-Ingeberg (styremedlem)

Vidar Bakke (styremedlem)

Njål Høstmælingen (styremedlem)



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Camilla Heiberg

KOPI

Voksenkollveien 13 F
0394 OSLO

29 MAI 2001

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199700368-17 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Øyvind Nesbakken | Arkivkode: 531

Byggeplass:	VOKSENKOLLVEIEN, 13 E-F. GRUPPE 7	Eiendom:	33/2876//8
Tiltakshaver:	Voksenkollveien utbygging AS	Adresse:	v/Backe Bolig AS, Kjelsåsvn. 1, 0491
Søker:	Hille + Mellbye Arkitektkontor	Adresse:	Osterhaugsgt. 18 Tlf: 22204330, 0183
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

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

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 29.09.00.

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

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

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Kjell Stølan
Avdelingsingeniør

Øyvind Nesbakken
Saksbehandler

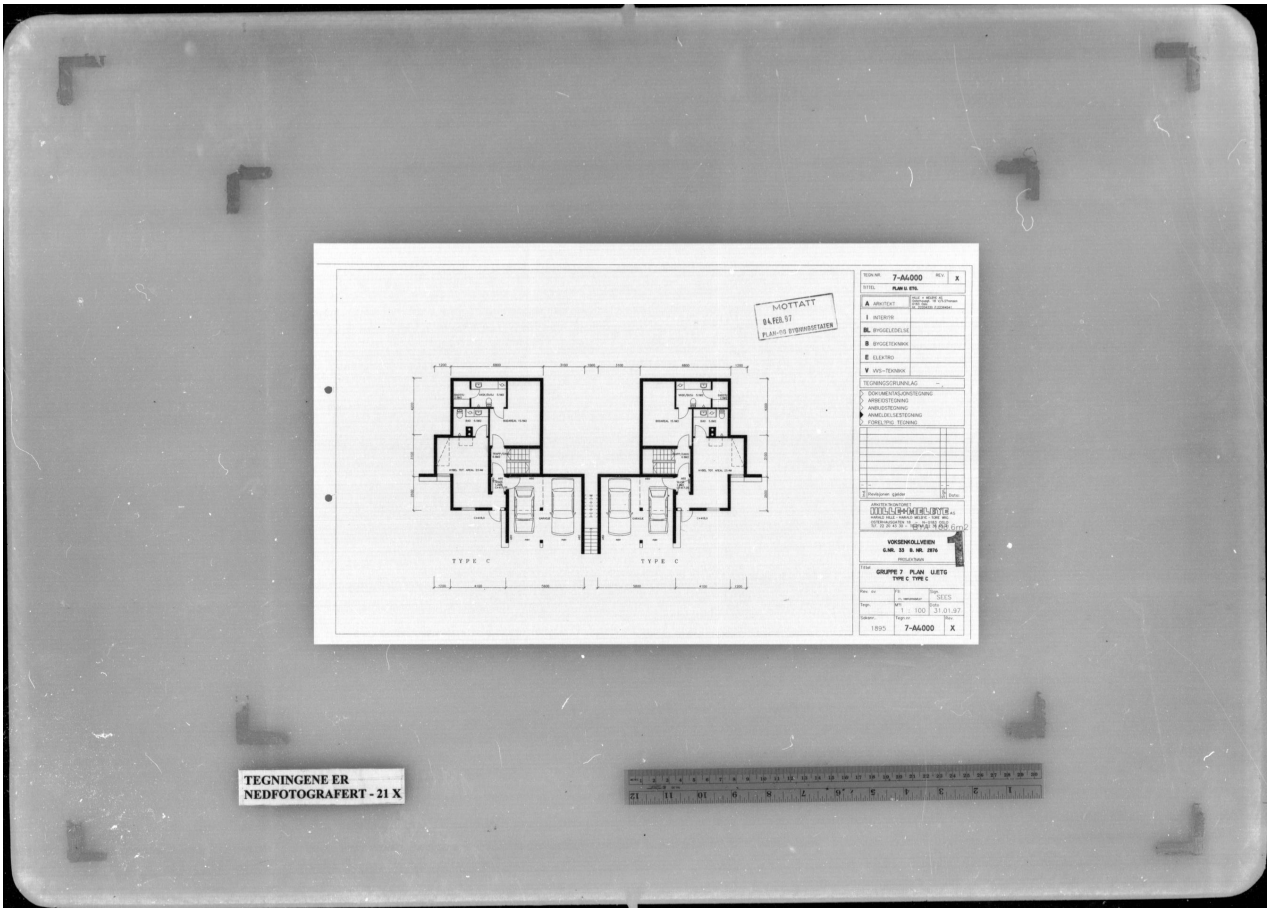
Kopi til: Tiltakshaver

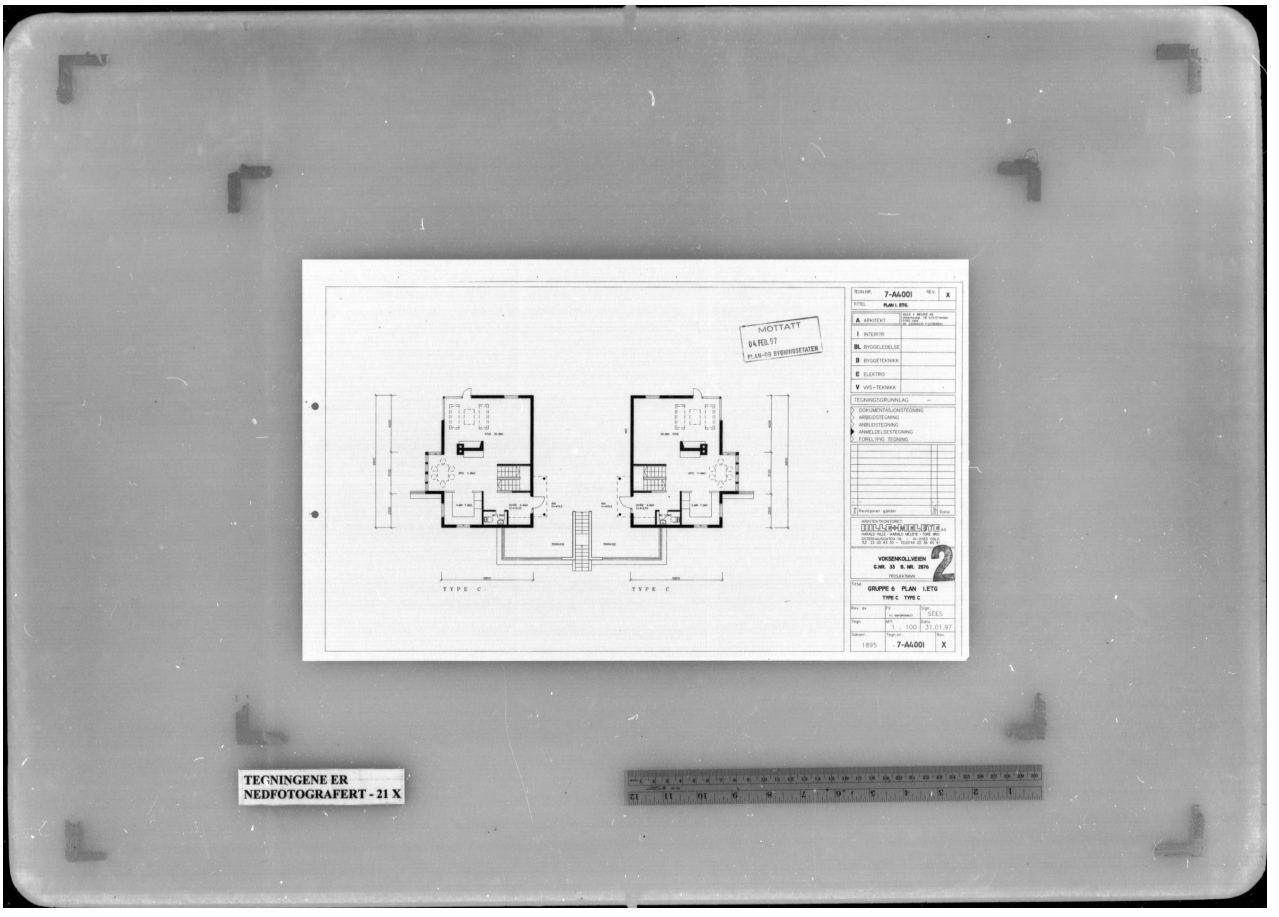
Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

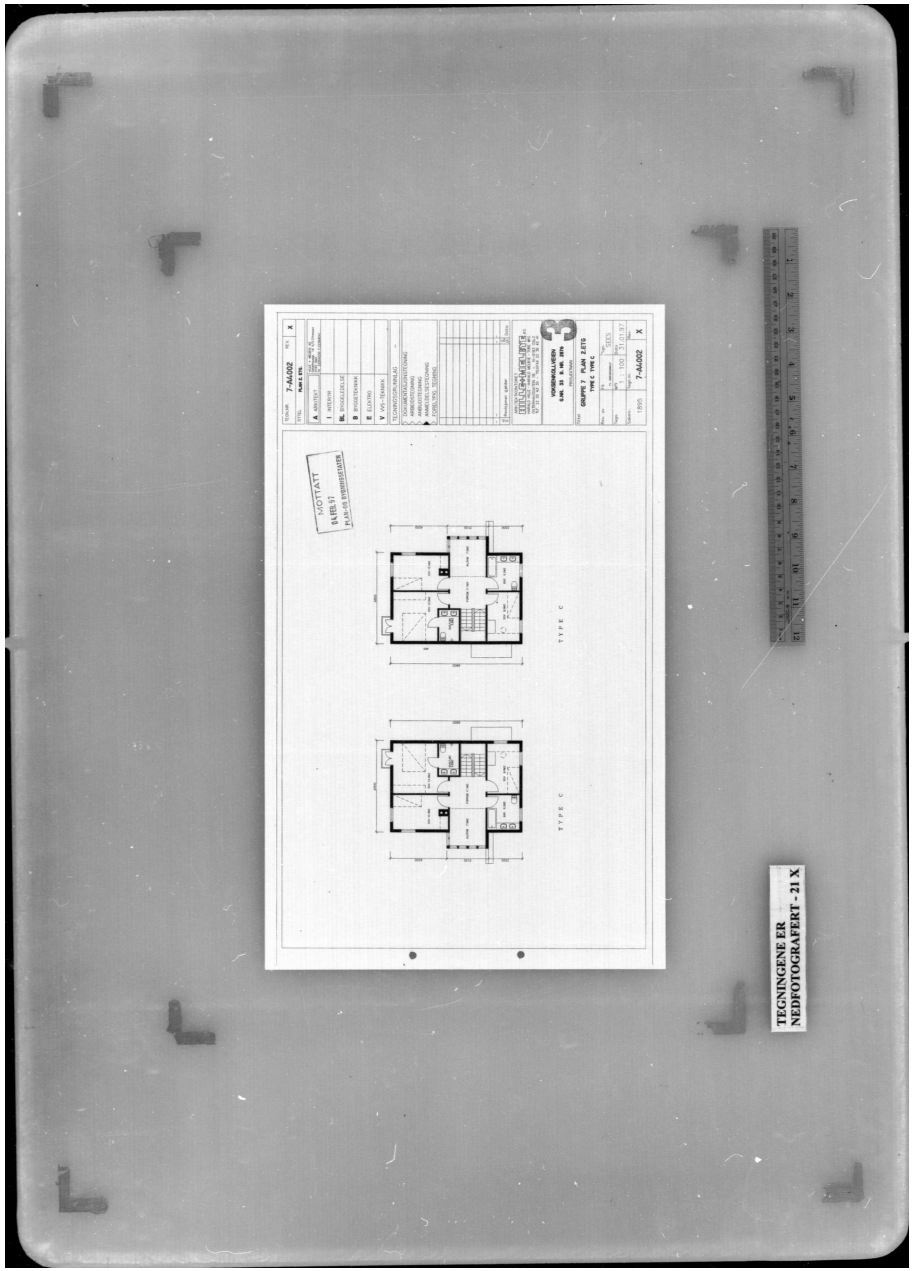
Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 24 94

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823


MOTTATT
14.FEB.97
PLAN-OG BYGNINGSETATEN
TYPE C
TYPE C
7-A4.000
PLAN U. ETG.
VOKSENKOLLVEIEN
GNR. 33 B. NR. 2876
GRUPPE 7 PLAN U.ETG
TYPE C TYPE C
1:100
31.01.97
1895
7-A4.000
X
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X



TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X


TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/12703/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-17 13:55

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

Doknr: 12703 Tinglyst: 12.03.1999 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
12 MAR 1999
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 12703

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 33/21,2876, 2941, 2942, 2943, 2944, 2945, 2946, 2947, 2948, 2949, 2950, 2951, 2952, 2953, 2954, 2955, 2956, 2957, 2958, 2959, 2960 og 2961.

1. LEDNINGER FOR VANN OG AVLØP M.V.:
   Fra og med gnr. 33 bnr. 2941 til og med gnr. 33 bnr. 2961 skal ha gjensidig rett til legging og vedlikehold av ledninger og kabler for vann, avløp EL-forsyning m.v. - der det er nødvendig.

2. FELLESAREAL:
   Fra og med gnr. 33 bnr. 2941 til og med gnr. 33 bnr. 2961 skal ha samme rettigheter og plikter til fellesarealet gnr. 33 bnr. 2876.

3. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
   Fra og med gnr. 33 bnr.2941 til og med gnr. 33 bnr. 2961skal ha gjensidig rett til bruk av nabogrunn for reparasjon og vedlikehold av egen bolig.

4. FREMTIDIG UTBYGGING:
   For eiendomene fra og med gnr. 33 bnr. 2941 til og med gnr. 33 bnr. 2954 skal det - der avstanden til nabo er mindre enn 8 meter - ikke gjøres bygningsmessige fasadeendringer uten samtykke fra nabo.

5. RETT TIL Å SETTE OPP GARASJE:
   Gnr. 33 bnr. 21 skal ha rett til å oppføre og bruke garasje på fellesareal gnr. 33 bnr. 2876.

6. RETT TIL BRUK AV GRUNN UNDER BAKKEN:
   Gnr 33 bnr. 2941,2943,2945,2947 og 2949 skal ha eksklusiv bruksrett til rom under bakken på gnr. 33 bnr. 2942,2944,2946,2948 og 2950,som vist med grønn farge på kart .
   Jfr. kartvedlegg.

7. BRUK AV GRUNN:
   Gnr. 33 bnr. 2942,2944,2946,2948 og 2950 skal ikke anlegge faste kostruksjoner o.l. som må festes til hus eller terrrassegulv i grønt område.

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

Gårdsnummer	Bruksnummer
33	2876, 2941, 2942, 2943, 2944, 2945, 2946, 2947, 2948, 2949, 2950, 2951, 2952, 2953, 2954, 2955, 2956, 2957, 2958, 2959, 2960 og 2961

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter etter fullmakt fra Edith Kongshem:

For eiend.gnr. 33
bnr.2876 og f.o.m.
bnr.2941 t.o.m. bnr.2961

Sted	Dato		Org.nummer
Oslo	16/12-98	Backe Bolig AS	976162331

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/12703/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-17 13:55

Kartvedlegg til erklæring
Saksnr 9802504



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lene Solem
VOKSENKOLLVEIEN 13E

Dato: 17.09.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86519344
8759480

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.33 BNR. 2954

Vi viser til bestilling av 20250917 for VOKSENKOLLVEIEN 13E.

GNR. 33 BNR. 2954

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.03.1999.

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

289 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

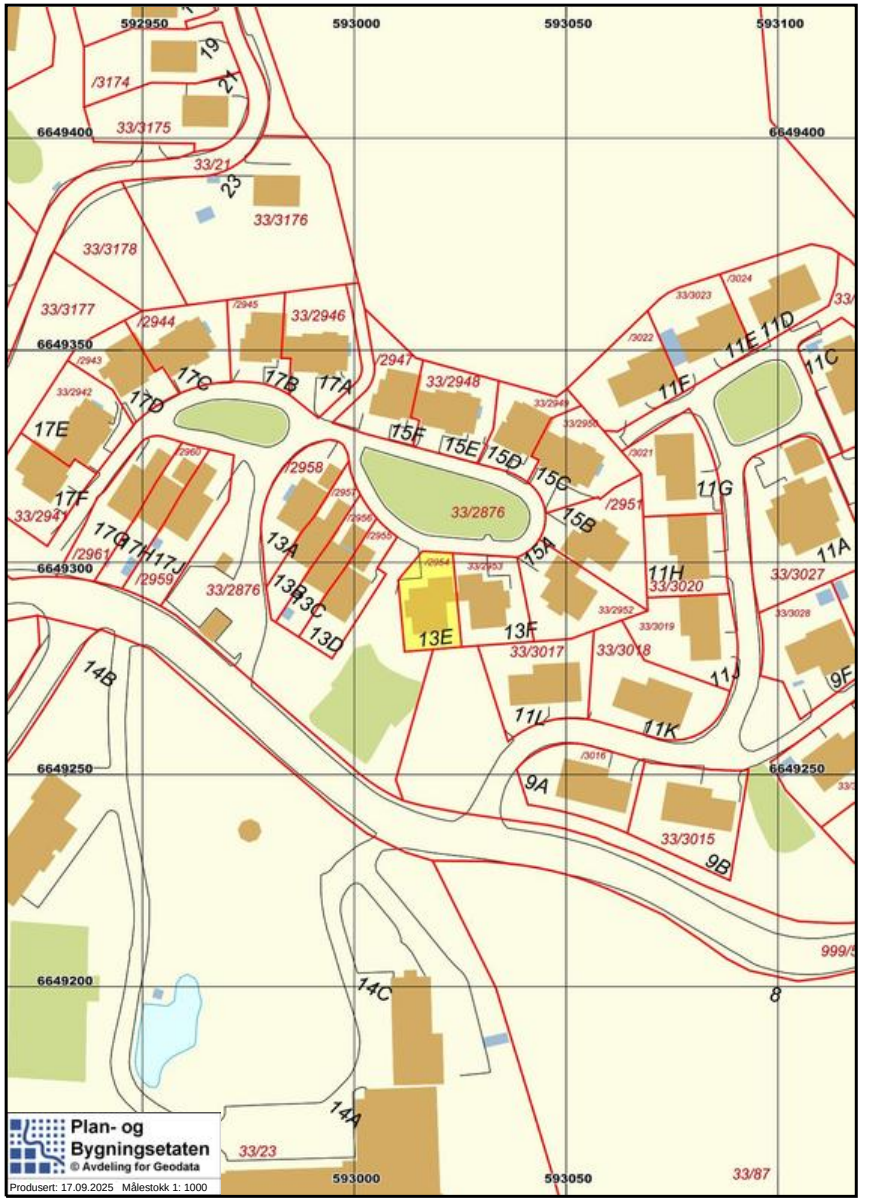
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-3272

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

HOLMENKOLLEN FELT 1 - REGULERINGSBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER.

PLANENS FORMÅL:

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

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

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

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

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

§ 1. AREALBRUKEN.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 2. LANDSKAP OG VEGETASJON

Byggeområdene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3. KRAV TIL VEIER OG TEKNISKE ANLEGG

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

B) Veianlegg

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

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

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

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

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

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

Lyse, dominerende og avvikende farger bør unngås.

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

Nærmere regler for bebyggelsesplan er gitt i bestemmelsenes §6.

§ 4. RAMMER FOR BEBYGGELSE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5 FELLESAREALER

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6. BEBYGGELSESPLAN

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

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

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

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

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

§ 7. FORENKLET SAKSBEHANDLING

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

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

* * * SLUTT PÅ S-3272 * * *

S-3469, 15.02.1995 Paragraf 1 - 7

HOLMENKOLLEN FELT 1 -
REGULERINGSBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER.

PLANENS FORMÅL:

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

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

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

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

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

§ 1. AREALBRUKEN.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 2. LANDSKAP OG VEGETASJON

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3. KRAV TIL VEIER OG TEKNISKE ANLEGG
UTGÅR

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

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

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

Lyse, dominerende og avvikende farger bør unngås.

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

Nærmere regler for bebyggelsesplan er gitt i bestemmelsenes § 6.

§ 4. RAMMER FOR BEBYGGELSE

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer til § 5

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

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

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

§ 5 FELLESAREALER

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

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

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

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

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

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

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

6. BEBYGGELSESPLAN

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

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

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

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

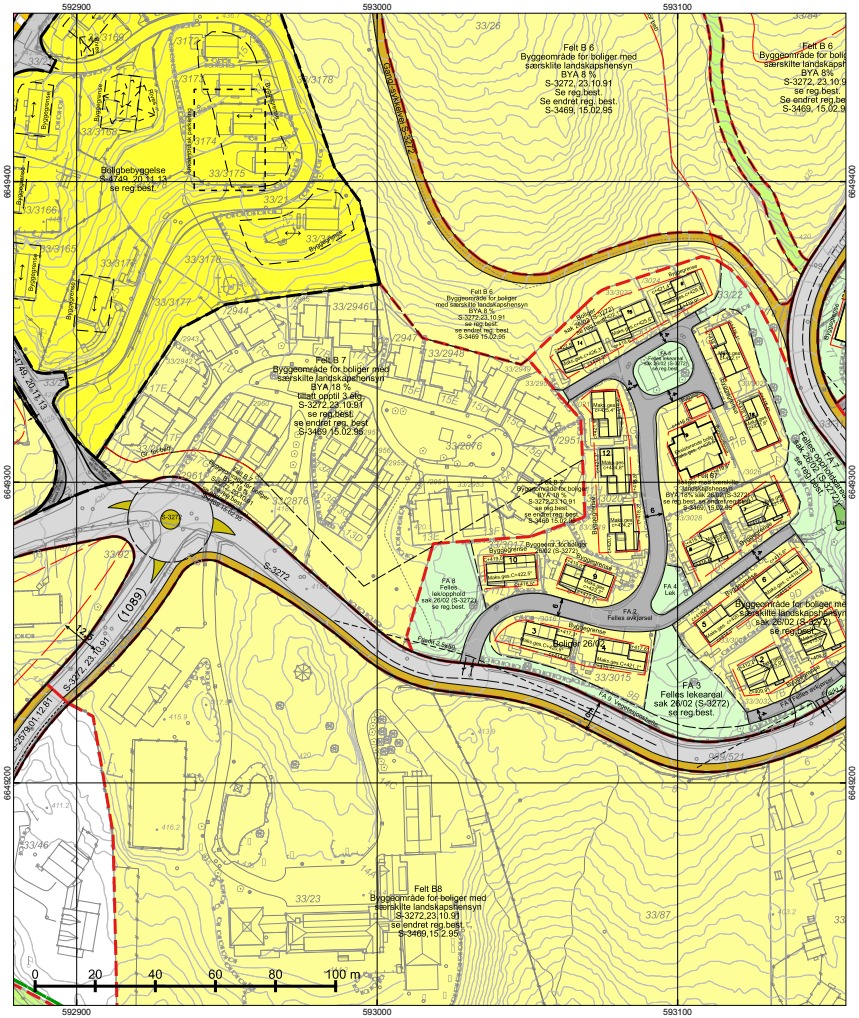
Retningslinjer til § 7
Bebyggelsesplan stiller omfattende krav til offentlighet og politisk behandling. Når det foreligger enighet mellom berørte eiere og naboer og utbyggingen ellers er i samsvar med reguleringsplanen, kan en forenklet saksbehandling være hensiktsmessig. Spørsmålet om bruk av forenklet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

§ 7. FORENKLET SAKSBEHANDLING

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

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

SLUTT PÅ S-3469 HOLMENKOLLEN FELT 1, REKKEFØLGEBESTEMMELSER



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.09.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 147470/ 86519344
Deres ref.:
Adresse: Voksenkollveien 13
Kommentar:
Gnr/Bnr: 33/2954

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 77 - Annet fellesareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg

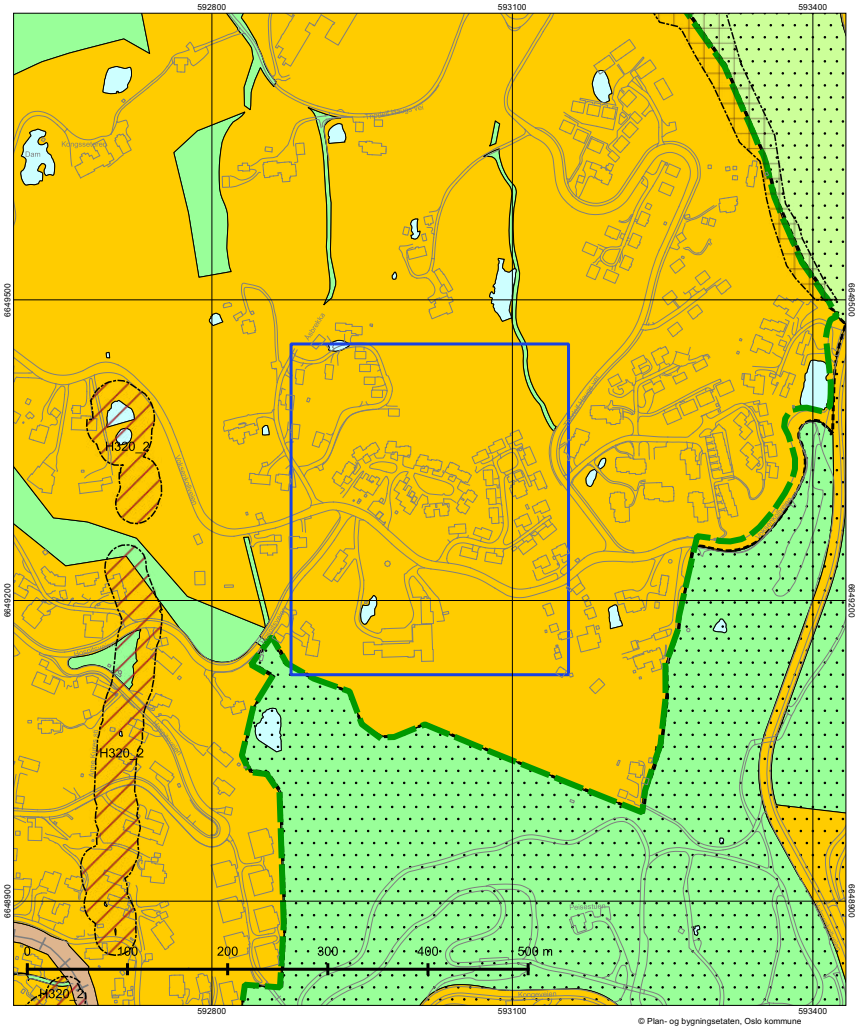
- RpBestemmelseGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

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

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Markagrense

- Avkjørsel
- Regulert møneretning



Oslo

Dato: 17.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 147470/86519344
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- 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 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.

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

22 22 55 00

storebrand

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

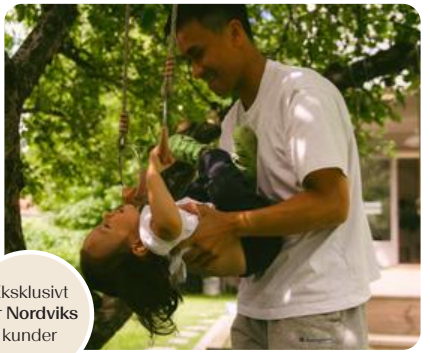
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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,-**

Storebrand

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

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

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

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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 forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 22-0175/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Voksenkollveien 13E 0790 OSLO

Betegnelse: Gnr 33, bnr 2954 (ideell andel 1/1) / Gnr 33, bnr 2876 (ideell andel 1/21) i Oslo kommune

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

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

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

NORDVIK

nordvikbolig.no