PRIVATMEGLEREN
PREMIUM

# VOKSENKOLLVEIEN 55 B

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

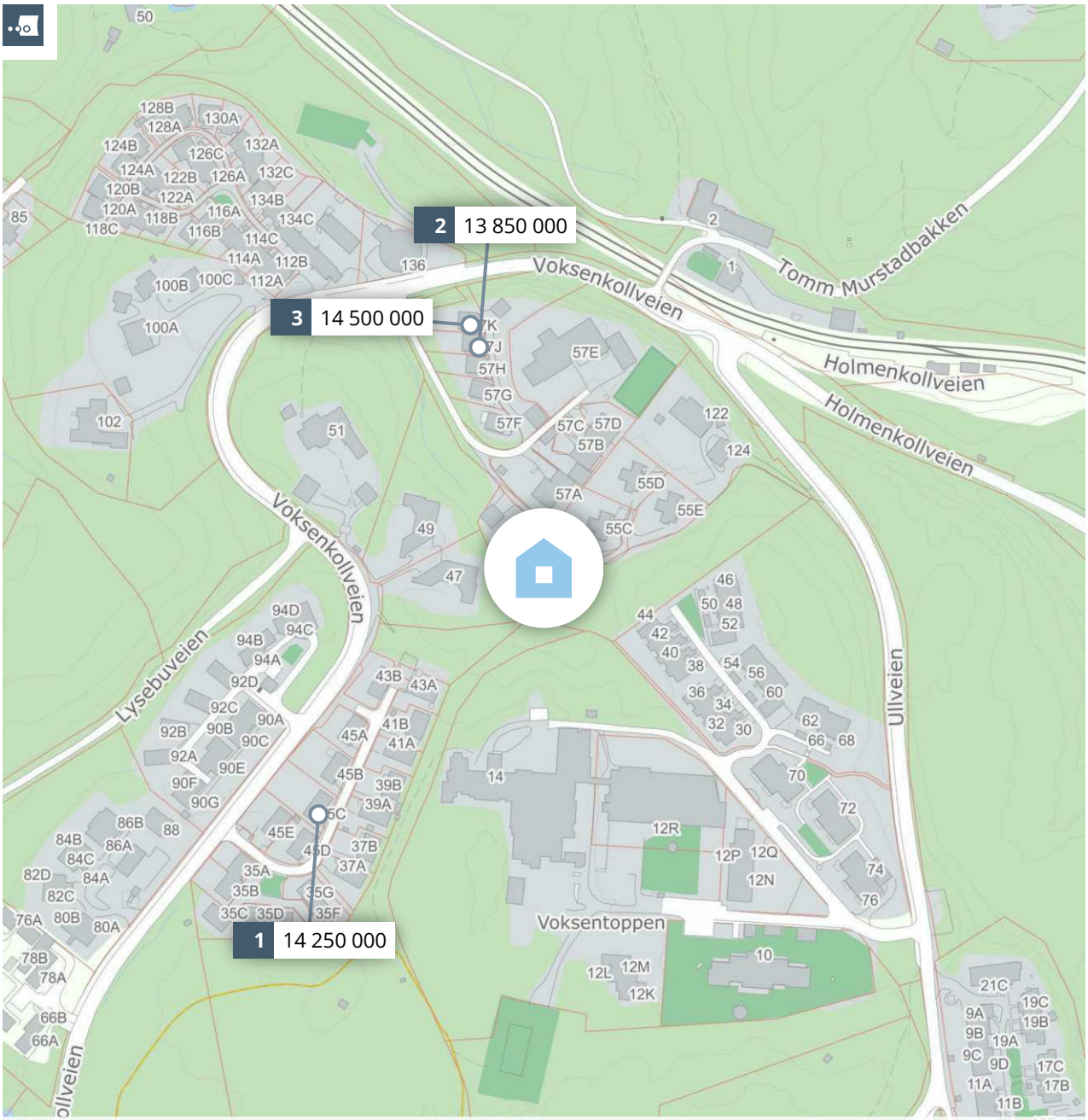
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# VOKSENKOLLVEIEN 55 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premium den 16.08.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Christine Røthe.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Voksenkollveien 55 B, 0790 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1997

GNR 33 BNR 2721 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS VOKSENÅSEN

Verdivurdert til

**15 000 000**

| - | 15 000 000 | 99 338 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 151 m² | 28 m² | - m² | 68 m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | | 985 m² |
| Byggeår | | | | | | 1997 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 3 |
| Etasjer | 2 |

Parkering Peis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Voksenkollveien 45 C<br>210 m² 2016 618 m² 5 sov | 16.01.2024 | 14 200 000 | **14 250 000** | 0 | 14 250 000 | **67 857** |
| 2 Voksenkollveien 57 J<br>171 m² 2015 354 m² 3 sov | 19.04.2024 | 13 800 000 | **13 850 000** | 0 | 13 850 000 | **80 994** |
| 3 Voksenkollveien 57 K<br>172 m² 2015 445 m² 4 sov | 28.09.2025 | 14 800 000 | **14 500 000** | 0 | 14 500 000 | **84 302** |

Drømmer du om å bo på terskelen til Nordmarka i en klassisk og laftet tømmervilla? Da er denne eiendommen noe for deg. Her bor du usjenert til, øverst i Voksenkollen med direkte tilgang til uendelig turmuligheter. Samtidig er det kun få minutters gange til T-banen som tar deg til Majorstuen på ca. 25 minutter.

Boligen byr på moderne løsninger, vakre rom, og en åpen stue med kjøkkenløsning på 50 m² med gedigen peis. Totalt tre romslige soverom, toalett, vaskerom og bad, samt ekstra rom (kontor/bibliotek). Loftstue med peis og utgang til balkong. Den sydvendte terrassen på 50 m² byr på unik stemning, sommersol, utekjøkken med grill og flere sitteplasser med direkte utgang fra stue via doble fløydører. Stor garasje med hems og skjermet hagestue.

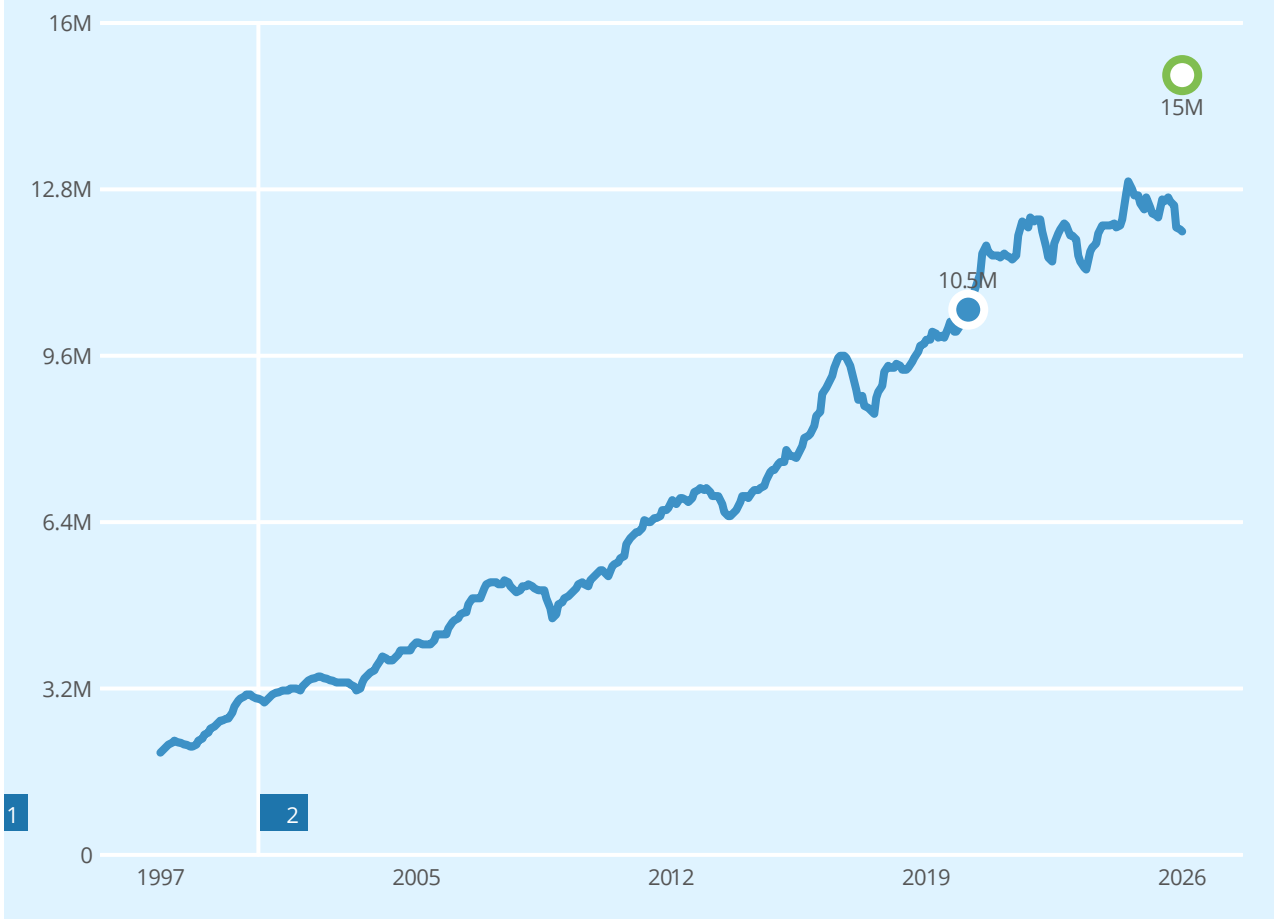
- Klassisk tømmervilla med gress på taket
- Stor og usjenert hage mot skogen og terrasse på 50 m² med fine solforhold
- Nærhet til marka og direkte tilgang til turstier
- Tre minutter gange til T-bane
- Garasje med elbillader
- Rolig område

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

## Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 09.06.2020 | 28.08.2020 | 06.11.2020 | 10 900 000 | 10 500 000 | 0 | 10 500 000 | 3 |
| 07.10.1998 | | 07.10.1998 | - | 2 591 785 | - | 2 591 785 | 4 |

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

## Eneboliger til salgs i VOKSENÅSEN grunnkrets nå

4
eneboliger til salgs

22.9M
22.3M
**21 475 000** Prisantydning i snitt
21.1M
20.5M
19.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
125
dager

## Eneboliger solgt i VOKSENÅSEN grunnkrets siste 12 mnd

11
eneboliger solgt

16.4M
15.9M
15.4M
**14 794 000** Prisantydning i snitt
14.4M
**14 340 000** Salgspris i snitt
13.9M
13.4M

Solgt i snitt i løpet av
40
dager

for 2.9% under prisantydning

## Analyse m²-priser

**99 338** Voksenkollveien 55 B
Totalpris 15 000 000

**76 224** Vestre Aker bydel i snitt siste 12 mnd

**71 359** VOKSENÅSEN grunnkrets i snitt siste 12 mnd

Tyder

# Tilstandsrapport

## Voksenkollveien 55B, 0790 Oslo

| | |
|---|---|
| **Befaringsdato:** | Tirsdag 11. august 2026 |
| **Utskriftsdato:** | Fredag 14. august 2026 |
| **Referanse:** | 13977 |

## Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder

post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Magnus Rokke

# Oppsummering avvik

# Enebolig

| Element | Utdrag fra vurdering | Kostnadsestimat | | TG 3 |
|---|---|---|---|---|
| **Helhetsvurdering bad**<br>Våtrom | Døren er plassert i dusjens våtsone. (<1 m fra dusj). Det skal ikke benyttes treverk (organisk materiale) i våtsoner, da dette kan medføre fukt skader. Vanntett sjikt på gulvoverflater har oversteget forventet levetid. Det er ikke vanntett sjikt på... | FRA<br>TIL | kr. 300 000,-<br>kr. 450 000,- | Side 21 |
| **Helhetsvurdering vaskerom**<br>Våtrom | Det er registrert for svakt fall mot sluket, i henhold til gjeldende forskrifter. Vanntett sjikt har overgått forventet levetid, og våtrommer er derfor vurdert til TG 3 i sin helhet. | FRA<br>TIL | kr. 200 000,-<br>kr. 300 000,- | Side 23 |

**Totalt kostnadsestimat:** 500 000kr - 750 000kr

| Element | Utdrag fra beskrivelse | TG 2 |
|---|---|---|
| **Vinduer**<br>Utvendige bygningsdeler | Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. | Side 15 |
| **Ytterdører**<br>Utvendige bygningsdeler | Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. | Side 16 |
| **Etasjeskiller**<br>Innvendige hovedkonstruksjoner | Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 40 mm i ett soverom TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter over15 mm på 2 meter og skjevheter over 30 mm på hele gulvets lengde til TG 2. | Side 17 |
| **Ildsteder - 2.etasje**<br>Innvendige hovedkonstruksjoner | Det er krav til avstand på 30 cm til brennbart materiale fra ildsted. Kravet er ikke oppfylt og det er derfor gitt TG 2. | Side 17 |
| **Vann- og avløpsrør**<br>Tekniske anlegg | I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn ha... | Side 19 |
| **Varmtvannsbereder**<br>Tekniske anlegg | Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. | Side 20 |
| **Sanitærutstyr bad**<br>Våtrom | Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. | Side 22 |

| Element | Utdrag fra beskrivelse | TG 2 |
|---|---|---|
| **Ventilasjon - WC-rom**<br>Andre rom | I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til TG 2. | Side 25 |

# Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, større vedlikehold, påbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i gjeldende byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Opplysningene er gitt av eier.

| Årstall | Oppgradering |
|---|---|
| 2021 | Ny baderomsinnredning, dusjkabinett/SPA-dusj og mikrosement på gulv. |
| 2021 | Ny knotteplast, membran og torv, og tilhørende takbeslag på bolig. |
| 2022/2023 | Ny terrasse og ny terrasse/trapp ved inngang. |
| 2024 | Montering av ny peis i 2.etasje. |
| 2024 | Ny utvendig bod |
| 2024 | Bod i ekstern garasje er innredet, med teppe og ny dør. |
| 2024 | Ny hekk plantet mot vei og nabo |
| 2025 | Montering av el-bil lader, samt oppgradering av sikringsskap. |
| 2025 | Ny knotteplast, membran og torv og tilhørende takbeslag på garasje. |
| 2026 | Kjøkkenhage anlagt. |

## Konklusjon

Bolig over to etasjeplan med henholdsvis 1.- og 2. etasje.
Frittstående garasje med el-bil lader.
Frittstående utebod bakomliggende garasjen.
Boligen er velholdt.

## Referansenivå

Boligen er oppført i 1997 , og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

## Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Helen Camilla Lid Furu og Gaute Lid Larssen å lage en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen beskrevet i denne rapporten.

# Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

**Tilstandsgrad IU** gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

**Tilstandsgrad 0** Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

**Tilstandsgrad 1** gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

**Tilstandsgrad 2** gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, vesentlig slitasje eller nedsatt funksjon. TG 2 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold/tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når bygningsdelen er eldre og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til a overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

**Tilstandsgrad 3** gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

# Arealer - Enebolig

## Norsk Standard : NS 3940:2023

| Etasje | Intern Bruksareal (BRA-i) | Eksternt Bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | Balkong/terrasse (Åpent areal) | Gulvareal (GUA) |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. etasje | 85 | | | 68 | |
| 2. etasje | 66 | | | | |
| **Sum** | **151** | **0** | **0** | **68** | **0** |
| **Sum BRA** | **151** | | | | |

## Romfordeling

| Etasje | Intern Bruksareal (BRA-i) | Eksternt Bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | Entré/hall, Kjøkken, Soverom, Stue, Vaskerom, Wc-rom | | |
| 2. etasje | Stue, Tre soverom, Bad, Bod | | |

**Kommentar til arealer:**
Innvendige arealer er oppmålt på stedet. 2. etasje er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal inkludert trappeåpning og innervegger er oppmålt til ca. 84 m².

# Arealer - Garasje

## Norsk Standard : NS 3940:2023

| Etasje | Intern Bruksareal (BRA-i) | Eksternt Bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | Balkong/terrasse (Åpent areal) | Gulvareal (GUA) |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. etasje | | 28 | | | |
| **Sum** | **0** | **28** | **0** | **0** | **0** |
| **Sum BRA** | **28** | | | | |

## Romfordeling

| Etasje | Intern Bruksareal (BRA-i) | Eksternt Bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | | Innredet rom, Garasjerom | |

**Kommentar til arealer:**
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

# Arealer - Utebod

## Norsk Standard : NS 3940:2023

| Etasje | Intern Bruksareal (BRA-i) | Eksternt Bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | Balkong/terrasse (Åpent areal) | Gulvareal (GUA) |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. etasje | | | | | |
| **Sum** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **Sum BRA** | **0** | | | | |

## Romfordeling

| Etasje | Intern Bruksareal (BRA-i) | Eksternt Bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | | Ekstern bod | |

**Kommentar til arealer:**
Innvendig areal er oppmålt på stedet. Boden er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde iht.retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal er oppmålt til ca.5,5 m².

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

**Internt bruksareal (BRA-I):** Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

**Eksternt bruksareal (BRA-E):** Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

**Innglasset balkong (BRA-B):** Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

**Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal):** Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

**Gulvareal (GUA):** Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

**Areal av lav romhøyde (ALH):** Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

# Befaring og eiendomsopplysninger

### Befaring

| | |
|---|---|
| Kunde: | Helen Camilla Lid Furu |
| Takstmenn: | Magnus Rokke |
| Tilstede: | Magnus Rokke<br>Helen Camilla Lid Furu<br>Gaute Lid Larssen |

### Eiendomsopplysninger

| | |
|---|---|
| Eiend.betegnelse: | Enebolig |
| Tilknytning vann: | Offentlig, via privat stikkledning |
| Tilknytning avløp: | Offentlig, via privat stikkledning |

### Matrikkeldata

| | |
|---|---|
| Matrikkel: | Kommune: 301 Gnr: 33 Bnr: 2721 |
| Tomteareal: | 983.6 m² |
| Eier/Hjemmelshaver: | Gaute Lid Larssen og Helen Camilla Lid Furu |
| Eierform: | Annet |

# Enebolig

## Utvendige bygningsdeler — Enebolig

### Grunnforhold — TG IU

*Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.*

Beskrivelse: Byggegrunnen består av sprengsteinsfylling.
Tilstandsvurdering er ikke utført da grunnforhold ikke er synlig og derfor ikke direkte kan vurderes ved visuell befaring.

Er grunnforholdene under bygningen kjent?
*Nei*

### Fundamenter — TG 1

Beskrivelse: Betongplate mot grunn. Grunnmur av betong og murkonstruksjoner. Ringmur fylt med lecakuler

Er det synlig utglidning under fundament?
*Nei*

### Drenering — TG 1

*Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt en innvendig visuell vurdering på innsiden av grunnmuren, hvor dette er tilgjengelig. Den visuelle vurderingen omhandler i hovedsak og så etter fuktmerker, supplert med målinger der dette er mulig og hensiktsmessig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen. Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.*

Beskrivelse: Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur fra byggeår.

### Drenering - *Terrengforhold rundt bygningen* — TG 1

*Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.*

Beskrivelse: Terrengforhold rundt boligen er visuelt besiktiget og vurdert tilfredsstillende i forbindelse med helning ut fra grunnmur.

## Yttervegger

TG 1

*Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader fra bakkenivå og balkonger/terrasser. Vurderingen omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.*
*Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.*
*Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.*
*Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.*
*Byggeåret er referansenivået for vurdering av kledningen og utførelsen.*

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Bygningen har yttervegger i laftet tømmer. |
| Vurdering: | Det er registrert stedvis tørkesprekker, TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. |

## Takkonstruksjon

TG 1

*På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom bygningen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.*
*Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.*
*Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.*

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Saltak i trekonstruksjon.<br>Lufting i gesimser (synlig fra utisden) |
| Vurdering: | Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon.<br>Det er innvendige skråhimlinger, som ikke gir mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen. Fuktmålinger direkte i konstruksjonen er derfor ikke utført. Det er utført stikkprøver i himlingsoverflater med pigger i treverk, og overflate søk, det er ikke funnet indikasjoner på fult.<br><br>Det er etablert lufting ved gesims, og luftespalter er synlige fra utsiden. Takkonstruksjonen er ikke synlig fra innvendig side, og oppbygning/lufting på innsiden av takkonstruksjonen kunne derfor ikke kontrolleres |

## Takkonstruksjon - *Taktekking*

TG 1

Beskrivelse: Yttertaket er tekket med torv.
Det er lagt ny knotteplast, membran og torv i 2022.
Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer.

Er taktekkingen utvendig synlig fra bakkenivå?
*Ja*

Er det snø på yttertaket som forhindret besiktigelse fra bakkenivå?
*Nei*

Hvilket år er taket tekket om?
*2022 Årstall*

Er taket tekket om?
*Ja*

## Takkonstruksjon - *Takrenner og beslag på yttertaket*

TG 1

Beskrivelse: Takrenner er utført med kobberbeslag i trekonstruksjon. Rennekonstruksjonen har begrenset synlighet og kontrollmulighet

# Vinduer og ytterdører

*Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom*

## Vinduer og ytterdører - *Vinduer*

TG 2

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1995. |
| Vurdering: | Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.<br>TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. |
| Årsak: | Årsaken er normal aldring og normal slitasje. |
| Konsekvens: | Vinduene har overgått halvparten av forventet levetid , og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc. |

Er noen av vinduene synlig punktert
*Nei*

Er det synlig råte i vinduer
*Nei*

### Vinduer og ytterdører - *Ytterdører* TG 2

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1995.<br>Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 1995.<br>Entrédør. |
| Vurdering: | Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.<br>TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. |
| Årsak: | Årsaken er normal aldring og normal slitasje. |
| Konsekvens: | Ytterdørene har overgått halvparten av forventet levetid , og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc. |

### Terrasser/balkonger TG 1

*Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.*
*Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke*
*er styrkeberegnet*

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Terrasse i trekonstruksjon i forbindelse med inngangspartiet til boligen, ca.8 m²<br>Trapper og rekkverk i trekonstruksjon.<br><br>Terrasse i trekonstruksjon med adkomst fra stue i 1.etasje., ca.55 m²<br>Terrassebord på bjelkelag. Det er montert utekjøkken i tilknytning til terrassen.<br><br>Veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra stue i 2.etasje, ca.5 m². Terrassebord på bjelkelag, og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 105 cm. |
| Vurdering: | Terrassebordene og tilhørende bygningsdeler har normal slitasje, enkelte sprekkdannelser. |

## Innvendige hovedkonstruksjoner Enebolig

### Gulv på grunn TG 1

*Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen*
*reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.*
*Dersom det ikke er skrevet om disse nevnte avvikene, betyr det at dette ikke er observert under befaringen.*

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: Stue, kjøkken og ett soverom i 1.etasje. |
| Vurdering: | Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. |

## Etasjeskiller

TG 2

*Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.*

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Etasjeskiller i trebjelkelag.<br>Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, og to soverom. |
| Vurdering: | Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 40 mm i ett soverom TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter over15 mm på 2 meter og skjevheter over 30 mm på hele gulvets lengde til TG 2. |
| Årsak: | Årsaken er vanligvis setninger i grunnen som har påvirket fundamentene, og setninger i selve bygget gjennom tiden. |
| Konsekvens: | Konsekvensen av forholdet er at gulvene kan oppleves skjeve, og det kan gi innvirkning på plassering av møbler og løsøre. |

## Piper

TG 1

*Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.*

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Elementpipe med pusset og malte overflater. |
| Vurdering: | Ved bruk av bruk av peis og kjøkkenventilator samtidig, trenger rommet tilsig av luft. |

## Ildsteder

TG 1

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | 1.etasje:<br>- Åpent ildsted på flislagt felti stue fra byggeår |

## Ildsteder - 2.etasje

TG 2

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | 2.etasje:<br>- Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue i 2.etasje, ildfast plate er for kort for kravet. |
| Vurdering: | Det er krav til avstand på 30 cm til brennbart materiale fra ildsted. Kravet er ikke oppfylt og det er derfor gitt TG 2. |
| Konsekvens: | For kort avstand til brennbart materiale medfører økt risiko for varmepåvirkning og antennelse, |

### Innvendige trapper

TG 1

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Innvendig trapp i trekonstruksjon. |
| Vurdering: | Det er registrert noe knirk i trappen. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. |

## Tekniske anlegg — Enebolig

### Elektriske anlegg

*Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.*
*Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.*
*Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.*
*I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.*

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.<br>Sikringstavle med automatsikringer.<br><br>Det er fremvist samsvarserklæring for<br>- Ladestasjon og sikringskap. Datert 05.12.2025 og tilsendt fra Elektrokonsept AS.<br><br>Det er fremvist samsvarserklæring for:<br>- Ekstra jobb: Montere kundens dimmer i utebod, montere og felle inn ny stikkontakt på kjøkken, kjøkken stikk fra tidligere manglet jording. Byttet<br>kabler for kjøkken stikk slik at jording ble etablert. Anbefaler kunde å ta EL sjekk. Datert 12.12.2025 og tilsendt fra Elektrokonsept AS.<br><br>Det er fremvist samsvarserklæring for:<br>- Ladestasjon. Datert 24.11.2024 og tilsendt fra Elektrokonsept AS.<br><br>Det er fremvist samsvarserklæring for :<br>- EL ARBEID IHT AVTALE:<br>- BAD 2 ETG.<br>- SJEKKET TO KOBLINGSBOKSER. Datert 13.08.2026 og tilsendt fra Haltuff Elektro AS<br><br>Ifølge eier er det lagt varmekabler i følgende rom:<br>- Hall/entré, vaskerom, WC og bad.<br>Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen. |
| Vurdering: | Deler av anlegget er fra byggeåret(eldre dato) Det anbefales at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. |

Løser sikringene ofte ut
*Nei*

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
*Nei*

Er det kursfortegnelse
*Ja*

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen
*Ja*

Har det El. tilsyn på boligen
*Nei*

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
*Anlegget er fra før det ble krav om samsvarserklæring, så dette er derfor ikke relevant.*

## Varme, ventilasjons, sanitær

*Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.*
*Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.*
*Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.*
*Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.*

### Varme, ventilasjons, sanitær - *Vann- og avløpsrør* TG 2

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Ledningsnett for vann i kobber og rør i rør systemer.<br>Fordelerstokk i vaskerom.<br>Hovedstoppekran i vaskerom.<br>Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. |
| Vurdering: | I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2. |
| Konsekvens: | Eldre røranlegg medfører risiko for funksjonssvikt og lekkasjer som følge av materialtretthet og innvendig korrosjon (rust). Siden rørene har oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid, øker sannsynligheten for skjulte rørbrudd i vegger og etasjeskillere. |

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet
*Ja, det er testet og funnet i orden*

Er vanntrykket funksjonstestet?
*Testet og funnet i orden*

## Varme, ventilasjons, sanitær - *Ventilasjon*

TG 1

Beskrivelse:

1.etasje:
Vaskerom:
-Elektrisk avtrekksvifte.
-Luftespalte i dørblad.

Kjøkken:
-Kjøkkenventiatlor med avtrekk gjennom yttervegg.

Øvrige rom:
- Friskluft via spalteventiler i vinduer.

2.etasje:
Bad:
- Mekanisk avtrekk i himling..
- Luftespalte i dørblad.

Øvrige rom:
- Friskluft via spalteventiler i vinduer.
- Friskluftsventil på yttervegg i stue.

## Varme, ventilasjons, sanitær - *Varmtvannsbereder*

TG 2

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 1997, montert i vaskerom. |
| Vurdering: | Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. |
| Årsak: | Ingen årsak utover normal aldring. |
| Konsekvens: | Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer. |

Produksjonsår for berederen
*1997*

Har berederen fast strømtilkobling
*Ja*

Er varmtvannsberederen montert i rom med sluk?
*Ja, overløp fra berederen er ledet til sluk*

# Våtrom Enebolig

*Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.*
*Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.*

## Bad

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Våtrom fra byggeår.<br>Forventet levetid på vanntett sjikt på gulvoverflater har oversteget forventet levetid, og det er ikke vanntett sjikt på veggoverflater.<br>Eier opplyser om at det er brukt dusjakbinett på badet, og vegger er ikke blitt utsatt for direkte vannsøl fra eksempelvis dusjing. |

## Bad - *Dokumentasjon våtrom* TG 1

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Boligen innehar ferdigattest, som tilfredsstiller krav til dokumentasjon i henhold til ns3600:2025. |

## Bad - *Helhetsvurdering bad* TG 3

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Mikrosement.<br>Sluk/avløpsrør er under dusjkabinett og derfor ikke besiktiget. Det er registrert fall mot sluket.<br>Veggoverflater flater av tømmer og trepanel, uten vanntett sjikt. |
| Vurdering: | Døren er plassert i dusjens våtsone. (<1 m fra dusj). Det skal ikke benyttes treverk (organisk materiale) i våtsoner, da dette kan medføre fukt skader.<br>Vanntett sjikt på gulvoverflater har oversteget forventet levetid.<br>Det er ikke vanntett sjikt på veggoverflater.<br>TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. |
| Årsak: | Ingen årsak utover normal aldring på gulvkonstruksjon.<br>Mangel på vanntett sjikt på veggoverflater. |
| Konsekvens: | Forholdet medfører forhøyet risiko for vannlekkasjer og fuktskader, og badet er derfor vurdert til TG 3 i sin helhet. |
| Utbedring/Tiltak: | Det bør påregnes å etablere fuktett sjikt på vegger, rehabilitere våtromsgulvet, og tilgjengeliggjøre sluket. |
| Kostnadsestimat: | kr. 300 000,- til kr. 450 000,- |

Har badet oppnådd forventet levetid?
*Ja*

### Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 1

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Dusjkabinett med to dusjhoder, gulvstående klosett og to servanter. |

### Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 2

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Dusj i badekar. |
| Vurdering: | Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. |
| Årsak: | Ingen årsak utover normal slitasje alders- og bruksslitasje. |
| Konsekvens: | Dersom utstyret er av eldre dato, og/eller har slitasje, kan konsekvensen være at utstyret slutter å fungere som tiltenkt, og det kan oppstå lekkasjer fra installasjonene. |

### Bad - *Fast inventar bad* TG 1

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter. |

### Bad - *Hulltaking bad* TG IU

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Hulltaking er ikke foretatt da veggkonstruksjon er av tømmer. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" stedvis i rommet, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier |

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
*Nei, fuktmåling er foretatt på annet vis*

## Vaskerom

*Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.*
*Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, eller vurdert som unødvendig av forskjellige årsaker, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Det blir normalt ikke boret hull i forbindelse med vaskerom som ikke har overflater eksponert for vann som dusj eller lignende. Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.*

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Våtrom fra byggeår. Våtrommet har oppnådd forventet levetid. |

### Vaskerom - *Dokumentasjon våtrom* TG 1

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Boligen innehar ferdigattest, som tilfredsstiller krav til dokumentasjon i henhold til ns3600:2025. |

### Vaskerom - *Helhetsvurdering vaskerom* TG 3

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Fliser på gulv, og sokkelflis. Sluk i plast.<br>Veggkonstruksjon av laftet tømmer<br><br>Vaskerom ligger under kategorien våtrom. I våtrom er det krav til fukttett sjikt på hele gulvet, 5 cm opp fra gulv på alle vegger og i våte soner. Våte soner i våtrom er rundt dusj og servant. |
| Vurdering: | Det er registrert for svakt fall mot sluket, i henhold til gjeldende forskrifter.<br>Vanntett sjikt har overgått forventet levetid, og våtrommer er derfor vurdert til TG 3 i sin helhet. |
| Årsak: | Ingen årsak utover normal aldring på gulvkonstruksjon. |
| Konsekvens: | Forholdet medfører forhøyet risiko for vannlekkasjer og fuktskader, og badet er derfor vurdert til TG 3 i sin helhet. |
| Utbedring/Tiltak: | Rehabilitering av gulv konstruksjonen og øvrig vanntett sjikt. |
| Kostnadsestimat: | kr. 200 000,- til kr. 300 000,- |

### Vaskerom - *Hulltaking vaskerom* TG IU

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Hulltaking er ikke foretatt da grunnet veggkonstruksjon, som er av tømmer og overflater ikke er eksponert for vann fra dusjing. Rommets våtsone er kun rundt servant/kum og på gulvet.<br>Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" stedvis i rommet, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier |

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?
*Nei*

## Bygningsdeler generelt Enebolig

### Gulvoverflater TG 1

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Entré/hall og wc-rom er belagt med skifer.<br>Øvrige gulv er belagt med gulvbord. |
| Vurdering: | Det er registrert noe bom under skiferflisene. På øvrige gulvoverflater er det registrert noe knirk samt enkelte hakk og merker. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. |

### Veggoverflater TG 1

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Veggkonstruksjon av laftet tømmer |
| Vurdering: | Det er enkelte tørkesprekker. |

## Himlingsoverflater

TG 1

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Malt panel.<br><br>Himlingshøyder:<br>Ca. 2,32 m målt i stue i 1.etasje.<br>Himlingshøyden i 2. etasje varierer som følge av takets utforming. I stuen er det målt en høyeste himlingshøyde på ca. 3,0 meter. På soverommene er himlingshøyden målt til ca. 2,48 meter på høyeste punkt og ca. 1,29 meter på laveste punkt. |

## Kjøkkeninnredning

TG 1

*Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.*

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Heltre benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg. Gasskomfyr, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl/frys er integrert i innredningen. |
| Vurdering: | Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår velholdt og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 1. |

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert
*1997*

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen
*Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.*

Er det komfyrvakt
*Ikke relevant da innredningen ble montert før dette var et krav*

Er det automatisk vannstopper i benkeskap
*Ikke relevant da innredningen ble montert før dette var et krav*

## Innvendige dører

TG 1

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Profilert dør med glassfelt mellom entrè/hall og stue.<br>For øvrig profilerte innvendige dører. |
| Vurdering: | Enkelte dører har behov for justering. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering |

## Andre rom — Enebolig

### WC-rom

#### WC-rom - *Sanitærutstyr WC* — TG 1

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Gulvstående klosett og servant. |

#### WC-rom - *Ventilasjon - WC-rom* — TG 2

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Oppdriftsventilasjon med ventil i himling.<br>Luftespalte i dør. |
| Vurdering: | I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til TG 2. |
| Konsekvens: | Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger. |

Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler
*Ja, det er testet og funnet noe svakt*

## Tekniske forhold på tomten — Enebolig

## Andre forhold uten tilstandsvurdering — Enebolig

### HMS

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene.<br>Nivåforskjeller på mer enn 0,5 m skal sikres med rekkverk. Nivåforskjeller større enn 0,5 meter fra balkong eller terrasse eller tilsvarende ned til terrenget eller til annet underliggende plan eller nivå, kan utgjøre en fare for skade på person ved fall. I dette tilfellet er det ikke rekkverk/håndløper rundt trappen i tilknytning til inngangspartiet.<br><br>Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for fallskader. |

### Lovlighet

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Avvik fra godkjente plantegninger:<br>- Soverom i 1.etasje er opprinnelig byggesøkt som garderobe.<br>Det er krav om byggemelding/søknad til Plan- og bygningsetaten i kommunen for godkjent endring av bodareal til oppholdsrom.<br><br>Rombeskrivelser er utført i henhold til dagens bruk av rom. |

## Dokumentasjon

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

Beskrivelse:

Det er fremvist faktura for
- Stikkontakt kjøkken, kjøkken stikk manglet jord og tatt bilder av tidligere arbeid. Dimmer og deksel i ute bod. Datert 27.11.2025, tilsendt fra Elektrokonsept AS.

Det er fremvist faktura for
- Defa Power. Datert 33.11.2025 og tilsendt fra Elektrokonsept AS.

Det er fremvist samsvarserklæring for
- Ladestasjon og sikringskap. Datert 05.12.2025 og tilsendt fra Elektrokonsept AS.

Det er fremvist samsvarserklæring for:
- Ekstra jobb: Montere kundens dimmer i utebod, montere og felle inn ny stikkontakt på kjøkken, kjøkken stikk fra tidligere manglet jording. Byttet
kabler for kjøkken stikk slik at jording ble etablert. Anbefaler kunde å ta EL sjekk. Datert 12.12.2025 og tilsendt fra Elektrokonsept AS.

Det er fremvist samsvarserklæring for:
- Ladestasjon. Datert 24.11.2024 og tilsendt fra Elektrokonsept AS.

Det er fremvist samsvarserklæring for :
EL ARBEID IHT AVTALE:
BAD 2 ETG.
SJEKKET TO KOBLINGSBOKSER. Datert 13.08.2026 og tilsendt fra Haltuff Elektro AS

Det er fremvist rapport fra rørinspeksjon, datert 01.05.2023, tilsendt fra NRC Gravco.

Det er fremvist arbeidsbeskrivelse/tilbud for ny taktekking. Datert 25.04.2022, tilsendt fra KR johansen Blikkenslagerservice AS. Ifølge eier omhandler også denne ny taktekking på garasje som ble utført i 2025.

Det er ikke fremvist øvrig dokumentasjon.

## Radon

*Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.*
*Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.*
*Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.*

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Det er ukjent om det er utført radonmålinger.<br>Boligen ligger innenfor området "moderat til lav aktsomhetsgrad" i henhold til NGU og DSA aktsomhetskart.<br>På generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmålinger for å fastlslå om det bør utføres tiltak mot radon. |

Er det utført radonmåling i boligen?
*Nei*

# Garasje

## Generelle opplysninger



### Generelle opplysninger

TG IU

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Garasje i trekonstruksjon. |
| Vurdering: | Bygningen er en sidebygning som ikke er innredet til boligformål, og er derfor ikke tilstandsvurdert (enkel sidebygning). |

# Utebod

## Generelle opplysninger



### Generelle opplysninger

TG IU

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Utebod i metallkonstruksjon. |
| Vurdering: | Bygningen er en sidebygning som ikke er innredet til boligformål, og er derfor ikke tilstandsvurdert (enkel sidebygning). |

# Kilder og vedlegg

| Dokument/Kilde | Dato | Kommentar | Status |
|---|---|---|---|
| Godkjente plantegninger | 12-08-2026 | Godkjente plantegninger er uthentet fra byggesak: Voksenkollveien 55 seksjon B - Nybygg - Enebolig | |
| Egenerklæring | 13-08-2026 | Eiers egenerklæring er tilsendt på e-post. | |
| Eier | 11-08-2026 | Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger | |

# Forutsetninger

**Tilstandsrapport**
RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang:

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

NS 3600 er fulgt så langt det lar seg gjøre, men på enkelte punkter kan rapporten avvike fra standarden.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens og anbefalt tiltak for avvik med TG2 eller TG3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra det tidspunkt kjøperen binder seg til kjøpet, jf. forskrift til avhendingslova § 1-5. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i NS 3600:2025. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 13.08.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Premium | Oppdragsnr. | 321260101 |
| Addresse | Voksenkollveien 55 B | | |
| Postnr. | 0790 | Sted | OSLO |
| Selgers navn | Helen Camilla Lid Furu | | |
| Selgers navn | Gaute Lid Larssen | | |

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

2020

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

6

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Fremtind Forsikring

**Polise/avtalenr.:**

24201840

### Våtrom

Initialer selger:
H F
G L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☑ Nei ☐ Ja

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?**

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Hele badet er bygget av faglært da huset var nytt

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Vi har selv koblet opp dusjkabinett og lagt microsement på gulv over eksisterende fliser/membran. Elektriker har gjort/godkjent lys i skuffer på nyere baderomsmøbel, samt lys til speil på vegg. Skriftlig dokumentasjon på dette foreligger fra elektriker.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar**

Vi har selv gjort overnevnte arbeid. Øvrige arbeid er gjort av faglærte før vår tid som eiere.

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Membran er lagt på baderomsgulvet før vår tid ifølge forrige eier, som også bygget huset til seg og sin familie. Da gulvet ble lagt, ble også sluk montert.

**4. Ble sluk skiftet?**

☑ Nei ☐ Ja

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Eier har selv koblet opp lysskinne i skuff og bak speil, men godkjent av elektriker som sender brev om dette

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Dokumentet fra elektriker kommer i løpet av dagen

Initialer selger:
H F
G L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

☑ Nei ☐ Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Tett sluk på pga hår, som er løsnet med rens og Plumbo

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Sammen med eiere på nabotomt i Voksenkollveien 55 A har vi spylt/renset rør, for slagg og avleiringer fra hus til offentlig påkobling

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Kvittering for utført arbeid, 05.01.2023Trond GuttelvikProsjektlederGravco AS

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

☐ Nei ☑ Ja

**Av hvem og når?**

Ja. Nevnt over

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?**

Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Hele yttertaket/torvtaket på hus (2022) og garasje (2025) er lagt helt nytt fra membran/takpapp, knotteplast, torv og blikk på vindskier av KR Johansen Blikkenslagerservice

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Kvittering for utført arbeid og kostnad

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Ingen problemer med pipe. Pipeløk er bygget med største dimensjon for optimal trekk iflg forrige eier. Dersom det fyres i den store, åpne peisen i stuen og det samtidig benyttes avtrekksvifte over komfyren, bør det gis litt tilsig av luft utenfra

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Gulv utenfor det ene soverommet i andre etasje har et en liten skjevhet som ble stabilisert da huset ble bygget. Siden stabilt og uforandret

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Vi har bygget terassen selv, etter alle kunstens reguler, og forøvrig jevnlig malt og vedlikeholdt vinduer og fasade med kvalitetsmaling og Tyrilin Tjærebeis for optimal diffusjonsåpning

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Dette er arbeid vi selv har utført

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Loft

**20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Montering av DEFA Home billader, dimmer, stikk og full gjennomgang av sikringsskap og kurser utført av autoriserte elektrikerfirma, Elektrokonsept ASGodkjenning av elektrisk arbeid på badet - vedlegg kommer i løpet av dagen (13.8)

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Faktura/Kvitteringer for utført arbeid

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

☐ Nei ☑ Ja

**Av hvem?:**

I forbindelse med at Elektrokonsept AS monterte elbillader, ble det også tatt gjennomgang av hele sikringsskapet, installerer overspenningsvern og jordfeilbrytere på alle kurser iflg elektriker

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

jmf teksten over; sikringskap gjennomgått og avvik utbedret

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

☑ Nei ☐ Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

☑ Nei ☐ Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Hvilke endringer er gjort?:**

Vi har erstattet vindu i bod på garasje med en dør for å få stor nok inngang til lagring av utemøbler om vinteren og bruker samtidig rommet som et sommeranneks. Etter egen skjønnsmessige vurdering ble jobben ansett som ikke søknadspliktig.

**Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:**

☑ Nei ☐ Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Kun saken nevnt over, eller ingen andre endringer på hus eller garasje, trappen inn til huset er også bygget av oss, litt forstørret, men følger terrenget.

**Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☑ Nei ☐ Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Skadedyr/Sopp/Mugg

**33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Skjeggkre ble oppdaget i et rom i noen få tilfeller i 2025. Limfeller ble satt ut og disse forsvant

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☐ Nei ☑ Ja

**Hva er verdiene?:**

Radomåling er ikke foretatt. Men husbygger presiserer: "Ettersom huset er reist på en ringmur med betongplate over hele arealet, uten kjeller, er huset svært lite eksponert for det som måtte være av radon."

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☐ Nei ☑ Ja

**36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?**

☑ Nei ☐ Ja

**37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

☑ Nei ☐ Ja

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

**40. . Kjenner du til 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?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Adkomstveien, gnr 33/ bnr 2939, er eid sammen med Voksenkollveien 55A, mens Voksenkollveien 55 C,D,E har bruksrett til vei. Denne bruksretten og tomtegrensen er regulert i signert avtale mellom partene, som nylig også er sendt Kartverket for tinglysning

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Avtale om bruksrett til vei for naboeiendommer, nevnt i tidligere punkt

## Tilleggskommentar

**Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?**

☐ Nei ☑ Ja

**Øvrige kommentarer:**

Etter vårt skjønn er dette en bygning med god isolasjonsevne og et hus som samtidig "puster". Strøm rundt 20000 kWt pr år. Vi kjøpte huset fra personen som bygget dette til seg og sin familie og som har lagt ned mye ressurser i både helhet og detaljer

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 13.08.2026

Signert av *Helen Camilla Lid Furu*

Signert av *Gaute Lid Larssen*

Initialer selger:
H F
G L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Voksenkollveien 55B, 0790 OSLO** | |
| Dato for energimerking<br>**14.08.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-333049** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**81603081** |
| Gårdsnummer<br>**33** | Bruksnummer<br>**2721** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1997** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**151,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**151,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Betong** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**194,09 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**194,09 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**29 308 kWh** |




# Voksenkollveien 55B, 0790 OSLO

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Voksenkollveien 55B, 0790 OSLO

## Tiltak

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

#### Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Brukertiltak

#### Tiltak 3: 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 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

#### Tiltak 5: 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 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: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 8: 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 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 11: 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 12: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 13: 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 14: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 17: 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 18: Montere automatikk på utebelysning

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 19: Montering tetningslister

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

## Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

# Plan- og bygningsetaten

Dato: 05.08.2026
Kunde: Vilde Bråten Tischbein
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537290
Deres ref: 9380137

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 33, BNR. 2721.

Vi viser til bestilling av 05.08.2026 for eiendom gnr. 33, bnr. 2721.

**GNR. 33 BNR. 2721**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 17.08.1989.

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

**985 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
Seksjon Matrikkel

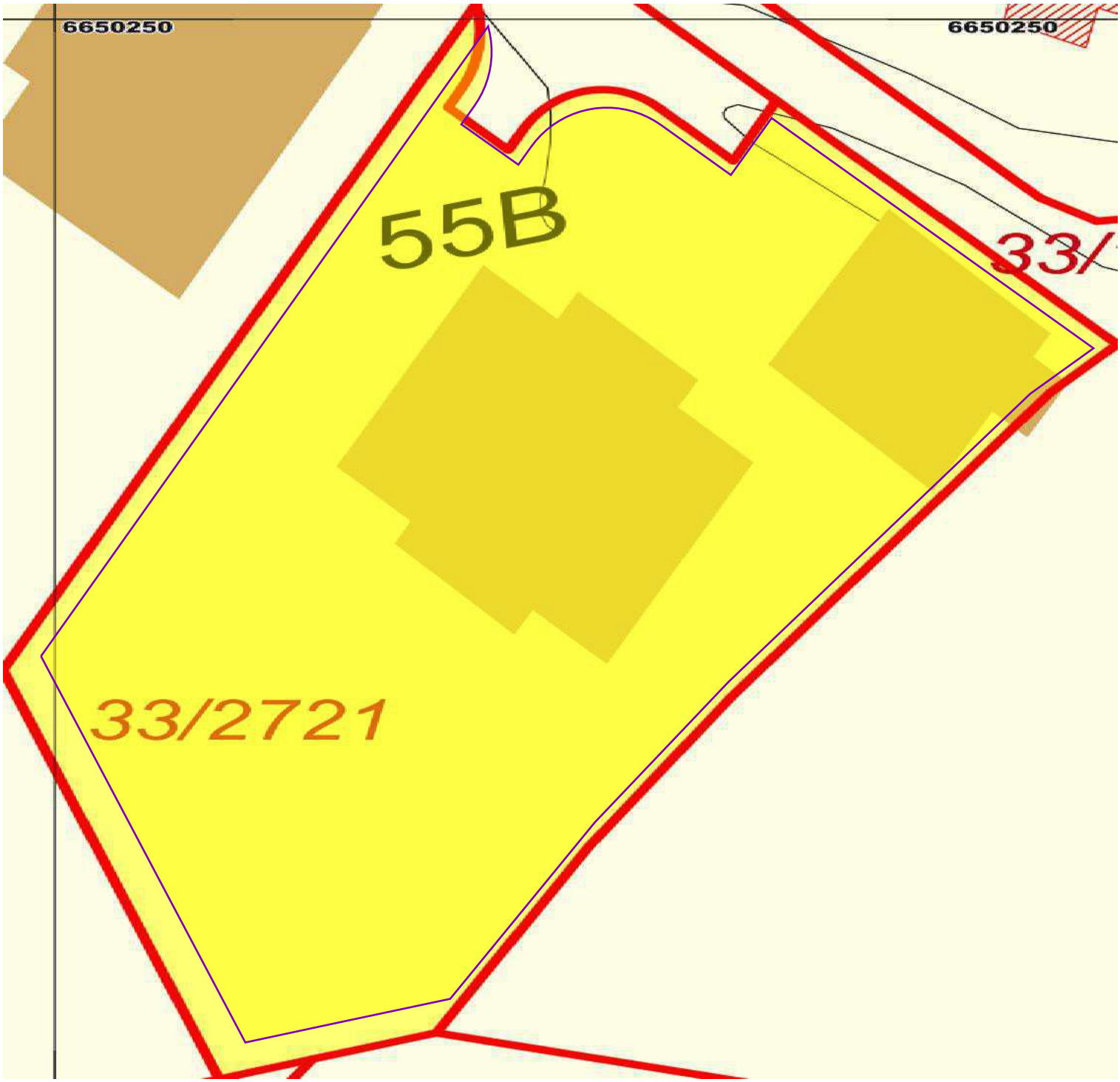
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

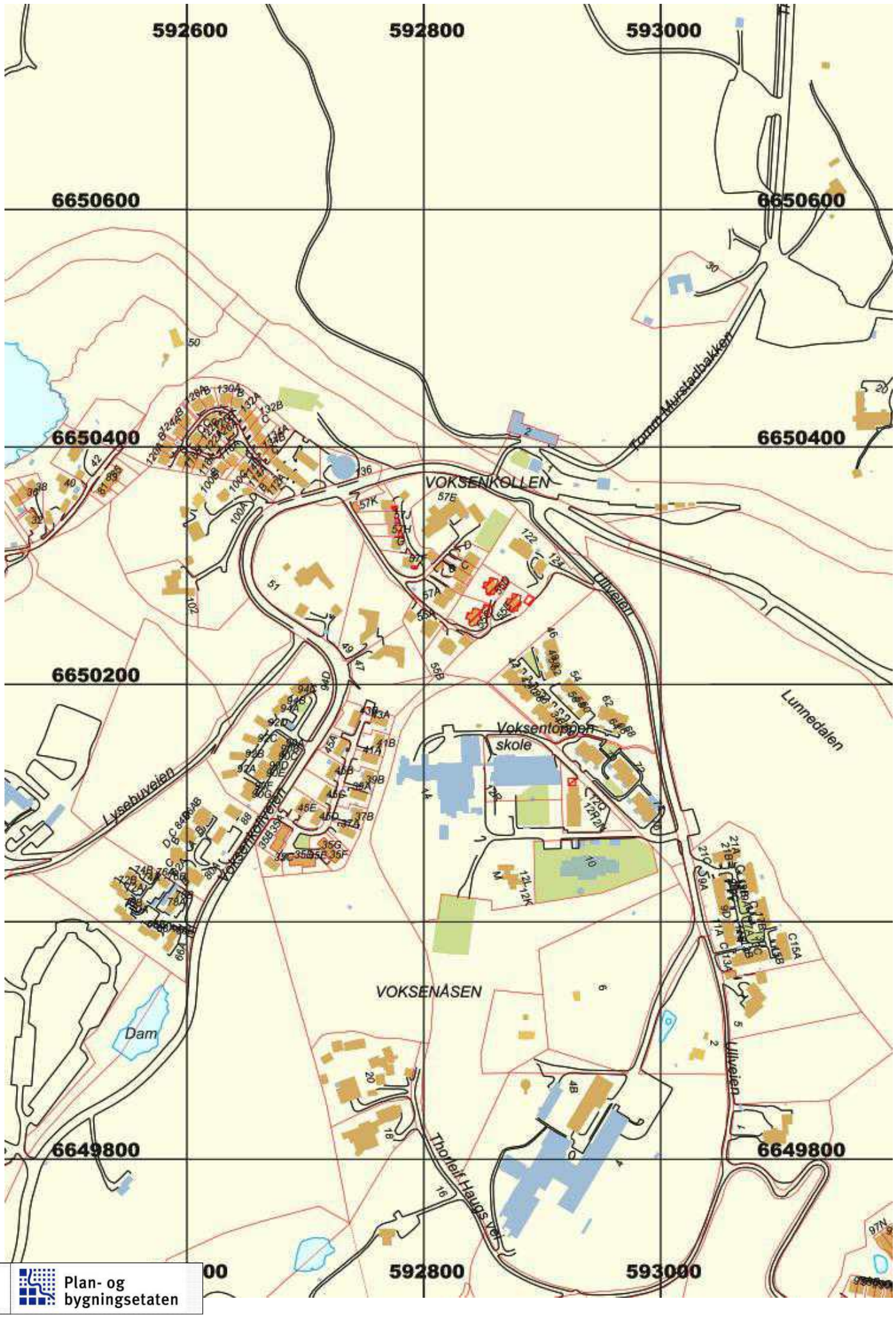
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



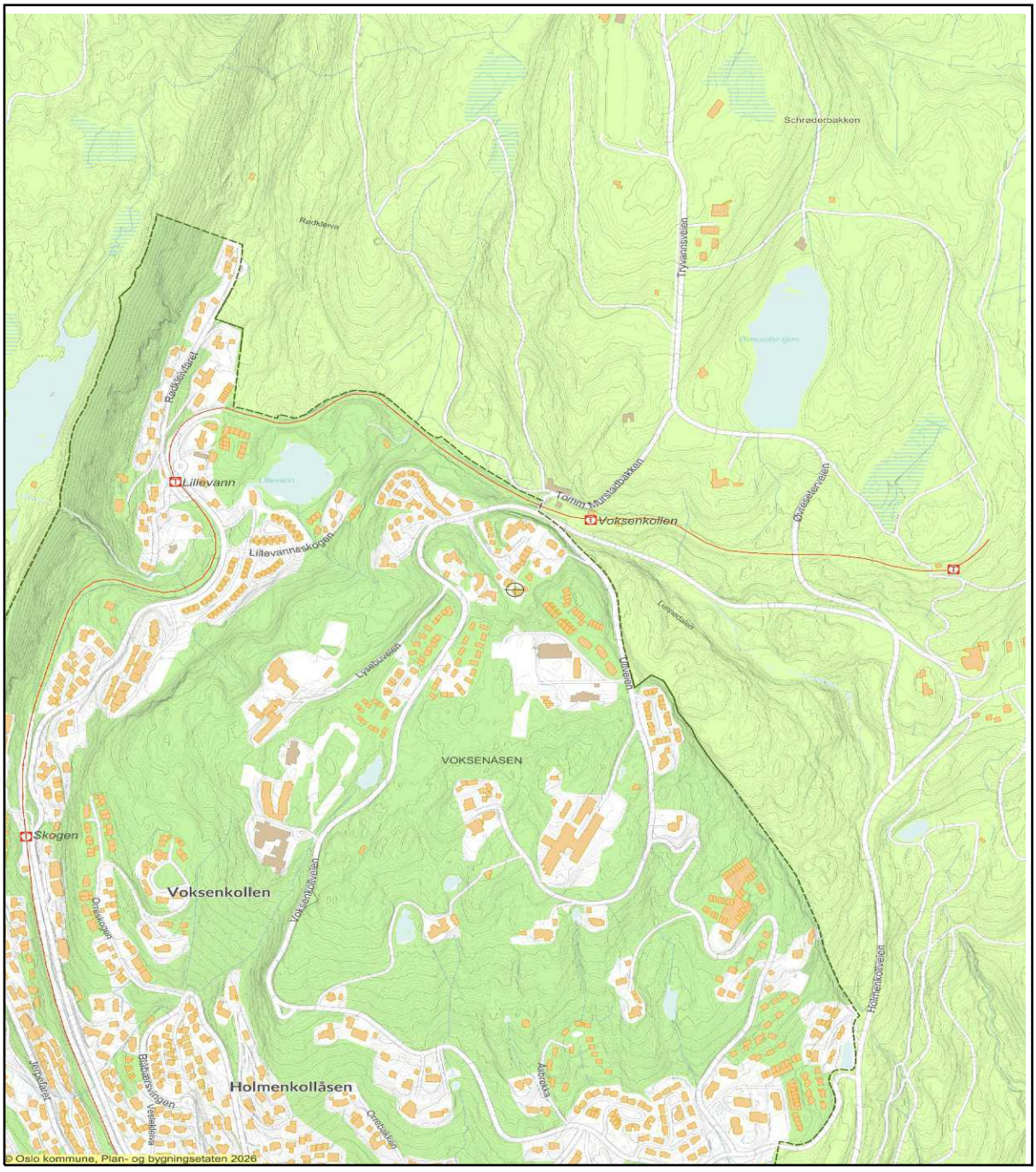

Plan- og bygningsetaten


592600
592800
593000
6650600
6650400
6650200
6649800
VOKSENKOLLEN
Tomm Alurstadbakken
Ullveien
Lunnedalen
Lysehuveien
Voksentoppen skole
VOKSENÅSEN
Dam
Thorleif Haugs vei
Plan- og bygningsetaten

# Oversiktskart

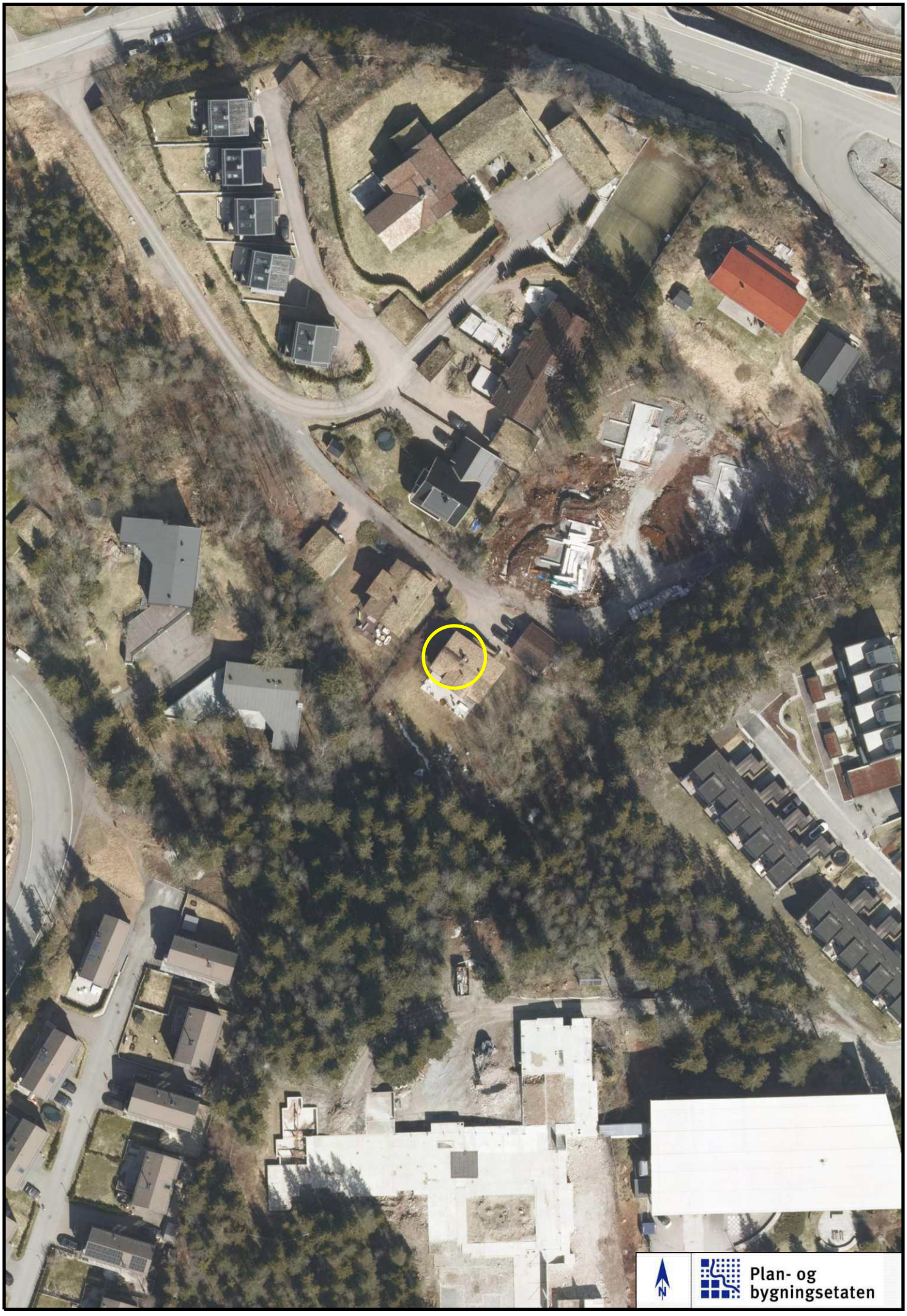
Adr.: Voksenkollveien 55 B

Gnr bnr : 33 / 2721



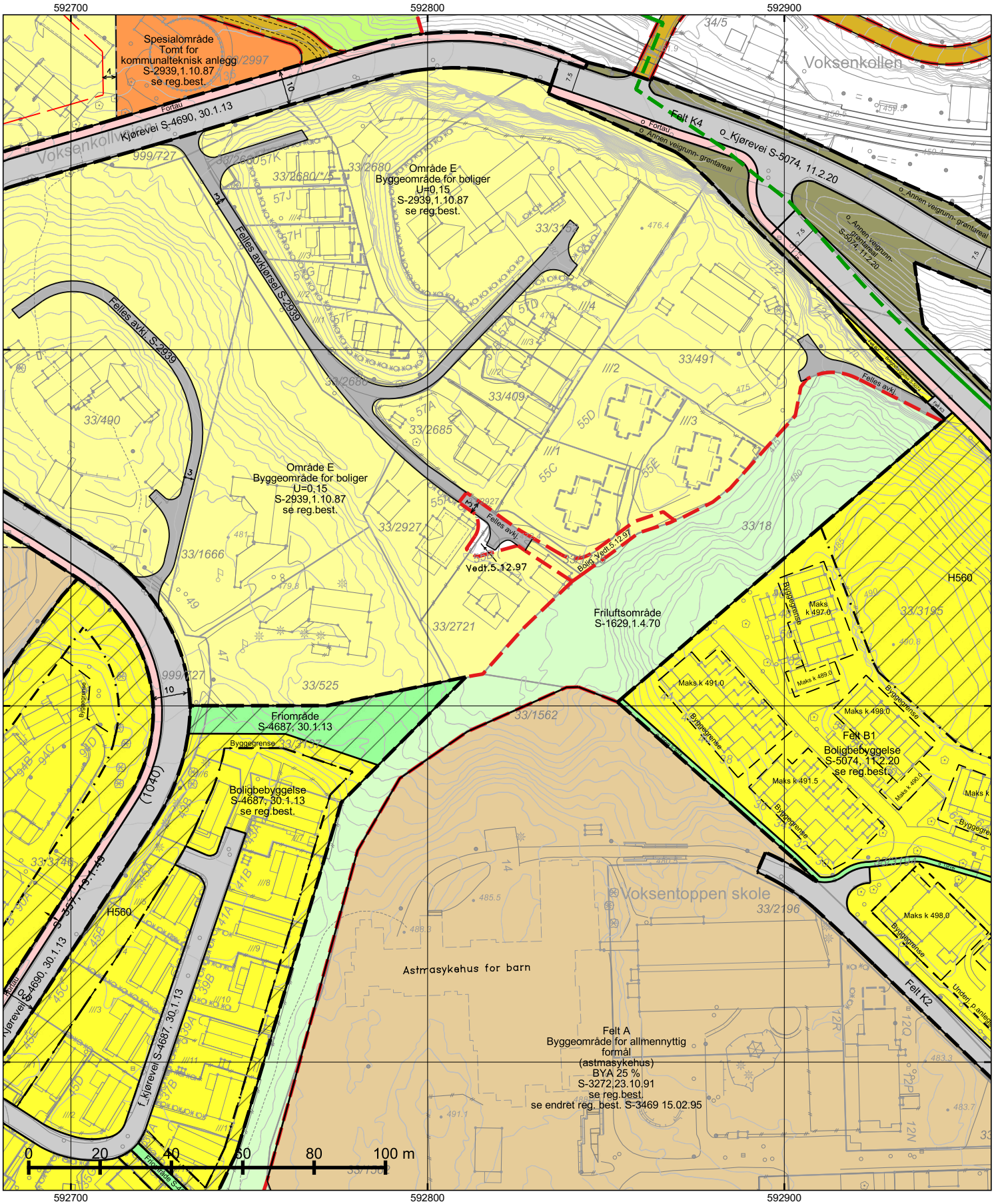

Dato: 06.08.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Off. bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom




Voksenkollveien 55 B

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 05.08.2026




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

# Reguleringskart

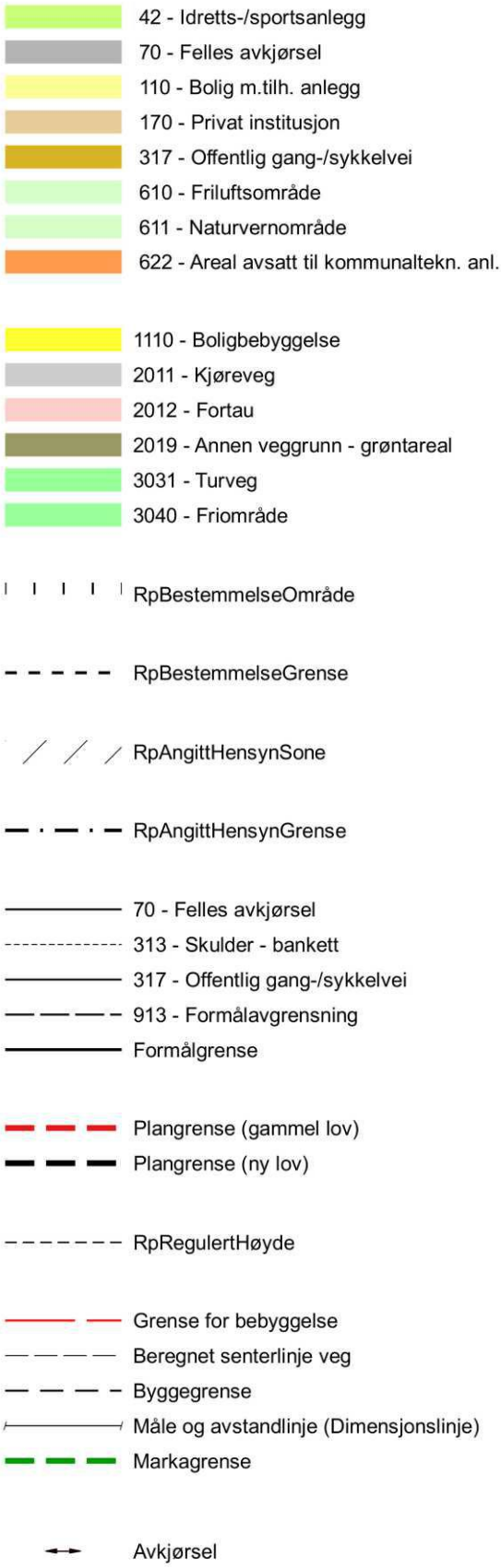
**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-19**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

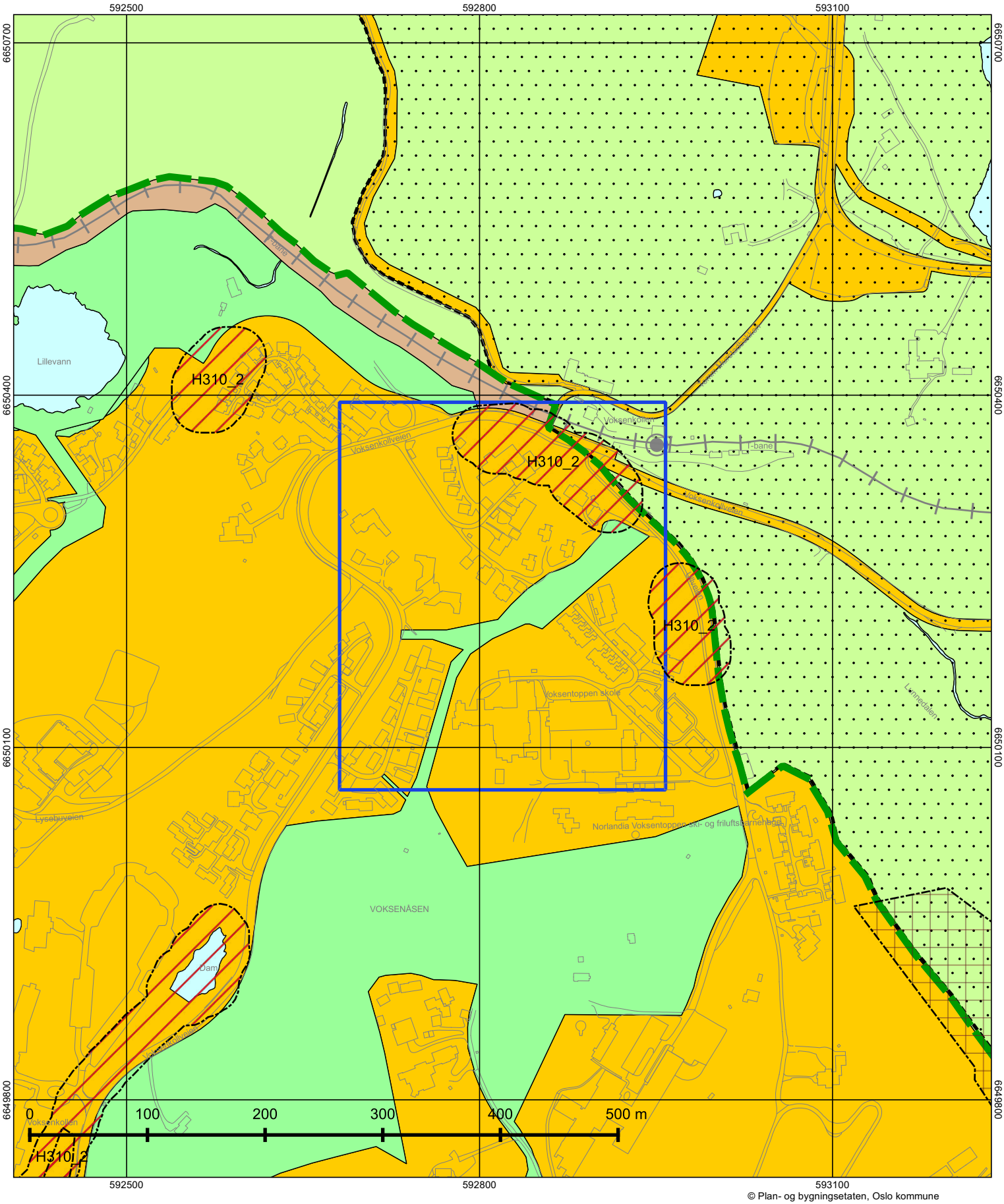
PlottID/Best.nr: 161083/ 86537290
Deres ref.:
Adresse: Voksenkollveien 55
Kommentar:
Gnr/Bnr: 33/2721

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)






© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161083/86537290
Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

# Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

# S-2939

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

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

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

**Se vedt.5.12.97 med endret § 7.**

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

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

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

§ 3.

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

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

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

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

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

§ 4. Barnehagetomten kan bebygges med maks 400 m2.

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

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

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

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

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

§ 10. Nettstasjoner innpasses i samarbeid med Oslo Lysverker.

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

Oslo

# V051297

Mindre vesentlig endring av reguleringsplan (S-2939) for Voksenkollveien 55, gnr. 33 bnr. 2721 vedrørende endret utforming av felles avkjørsel fra Voksenkollveien 53.

**Vedtaksdato:** 05.12.1997
**Vedtatt av:** Plan- og bygningsetaten
**Vedtaksdokumenter:** 199606048
**Lovverk:** PBL 1985
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:** S-2939

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

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

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

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

§ 3.

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

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

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

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

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

§ 4. Barnehagetomten kan bebygges med maks 400 m2.

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

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

§ 7. Felles avkjørsel inn fra snuplass ved Lillevann stasjon er felles for eiendommene gnr.33, bnr. 1143 og gnr. 34, bnr. 1, 9 og 10. Den skal være åpen for allmenn ferdsel.
Felles avkjørsel inn ved Lillevannsveien 81 er felles for eiendommene gnr. 33, bnr. 885 og 886.
Felles avkjørsel inn ved Voksenkollveien 51 er felles for tomte- parsellene på gnr. 33, bnr. 490.
Felles avkjørsel inn ved Voksenkollveien 53 er felles for tomte- parsellene på gnr. 33, bnr. 409,525, 1735, 1666 **og 2721.**
Felles avkjørsel inn ved Voksenkollveien 59 er felles for tomte- parsellene på gnr. 33, bnr. 491.
Fellesareal - lek er felles for fremtidige beboere på område B.

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

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

§ 10. Nettstasjoner innpasses i samarbeid med Oslo Lysverker.

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

Oslo

Utskriftsdato: 12.08.2026

# Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

## Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

## Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

## Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

## Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 12.08.2026

## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

**0301-33/2721** DelNr. 1

| | |
|---|---|
| Eiendomsadresse: | Voksenkollveien 55B<br>0790 OSLO |
| Fakturamottaker: | Larssen Gaute Lid<br>Voksenkollveien 55b<br>0790 OSLO |
| Eiernavn: | Larssen Gaute Lid |

| | |
|---|---|
| Kommunale avgifter | NOK 37 167,58 |
| Eiendomsskatt | NOK 4 358,00 |
| Totalt | NOK 41 525,58 |

| År | Resk.År | Term | Skyldig beløp | Tilgode | KID-nummer | Faktura nr | Fakturadato | Forfallsdato |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026 | 2026 | 3 | **10 438,14** | **0,00** | 26060001012725024 | 12116588 | 25.06.2026 | 25.08.2026 |
| Totalt å betale | | | **10 438,14** | | | | | |

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

| ***Avgift*** | ***Beløp*** |
|---|---|
| Eiendomsskatt | 4 358,00 |
| Feie- og tilsynsgebyr | 237,00 |
| Renovasjonsgebyr | 20 318,46 |
| Vann- og avløpsgebyr | 16 592,12 |
| Renter | 20,00 |
| **Totale avgifter** | **41 525,58** |

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Byggestart

Ivar Rune Ansnes
Hvalstadveien 71
1395 HVALSTAD

KOPI

Dato: 24 APR. 2002

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199600898-19 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kjell Stølan | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | VOKSENKOLLVEIEN 55B | Eiendom: | 33/2721 |
| Tiltakshaver: | Næss, Espen | Adresse: | Voksenkollveien 55 B, 0790 OSLO |
| Søker: | Næss, Espen | Adresse: | Voksenkollveien 55 B, 0790 OSLO |
| Tiltakstype: | Enebolig | Tiltaksart: | Oppføring |

# Ferdigattest

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

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende og sluttbesiktigelse, der man ikke fant noe lovstridig.

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

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av VAV. Avkjørsler kontrolleres av Samferdselsetaten.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Øyvind Nesbakken
Avdelingsingeniør

Kjell Stølan
Saksbehandler

Kopi til: Espen Næss, Voksenkollveien 55 B, 0790 OSLO

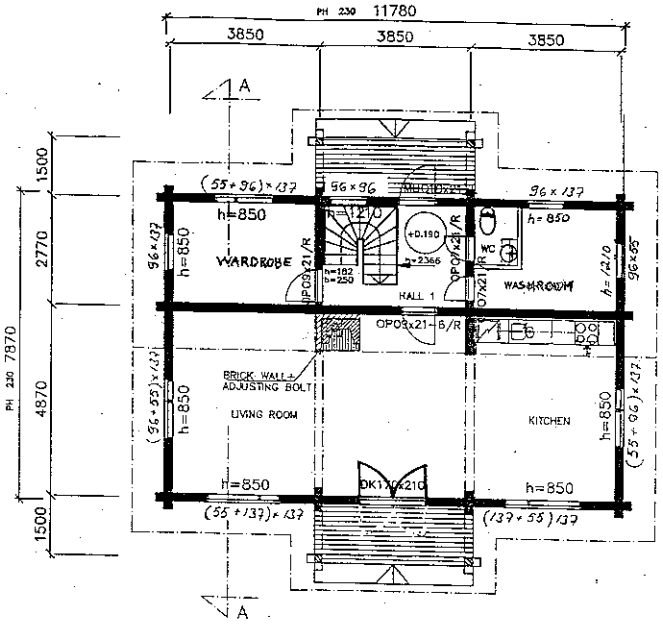
**Plan- og bygningsetaten**
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

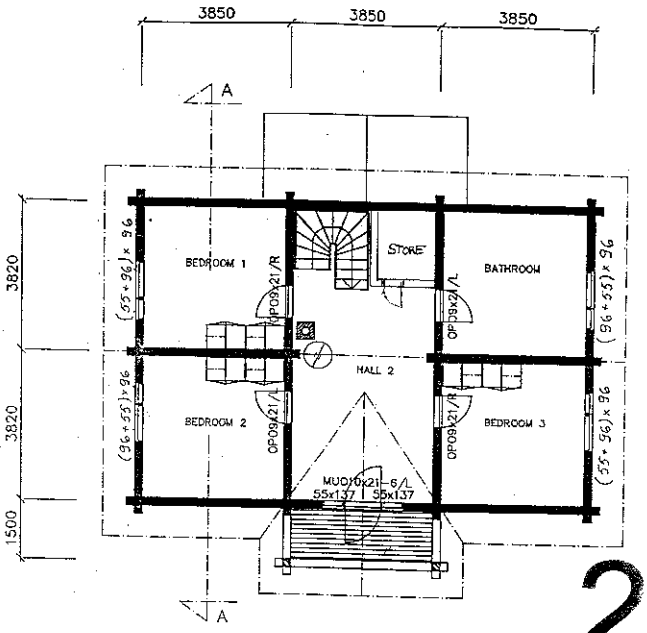
epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no




GROUND FLOOR

M 1 : 100

H J K L



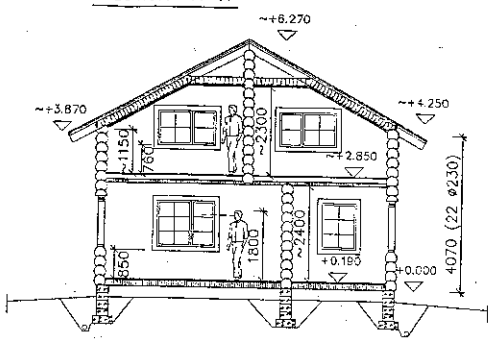

1 ST FLOOR

M 1 : 100

H J K L

2

SECTION A–A




SNITT A-A

3

Tilaus 880106

| MUUTOS TAI LISÄYS | PÄIVÄMÄÄRÄ | PIIRTÄJÄ |
|---|---|---|
| | | |

K.OSA/ALUE | KORTTELI/TILA | TONTTI/RN:O

RAKENNUSTOIMENPIDE: UUDISRAKENNUS

VIRANOMAISEN ARKISTOINTIMERKINNÄT LAATEN

PIIRUSTUSLAJI: PÄÄPIIRUSTUS | JUDK. NRO

RAKENNUSKOHDE: MILJÖ -HUS I
ESPEN NÆSS

PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ: JULKISIVUT | MITTAKAAVA: 1:100

SUUNNITTELIJA: HONKA DESIGN CENTER
PB 63 3478 NÆRSNES, NORGE
TEL. +47-32 28 84 11
FAX. +47-32 29 34 44

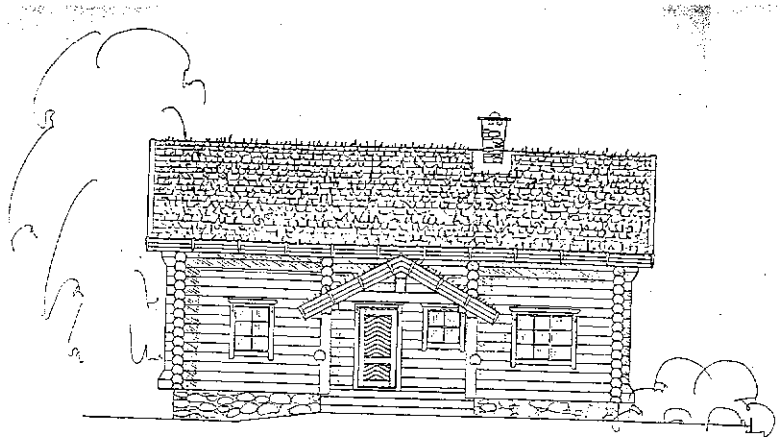
PIIRTÄJÄ | PVM 13.01.96

TYÖNRO | PÄIVÄYS: 16.01.96

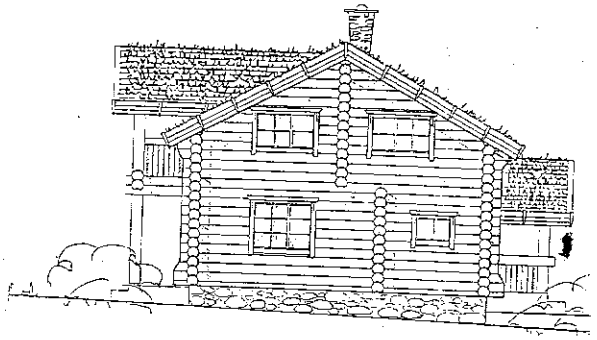
SUUNNITTELIJA: ARKKITEHTUURITOIMISTO KARI RAJNIO KY

ARK.NRO: 3

ARK

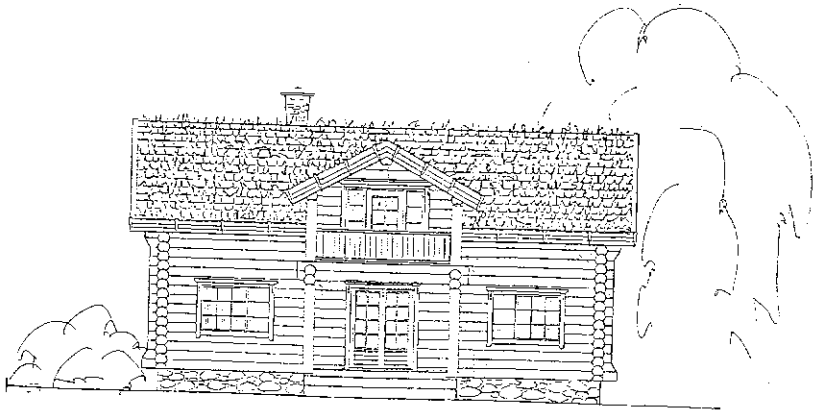


FASADE NORD



FASADE VEST.

4



FASADE SØD

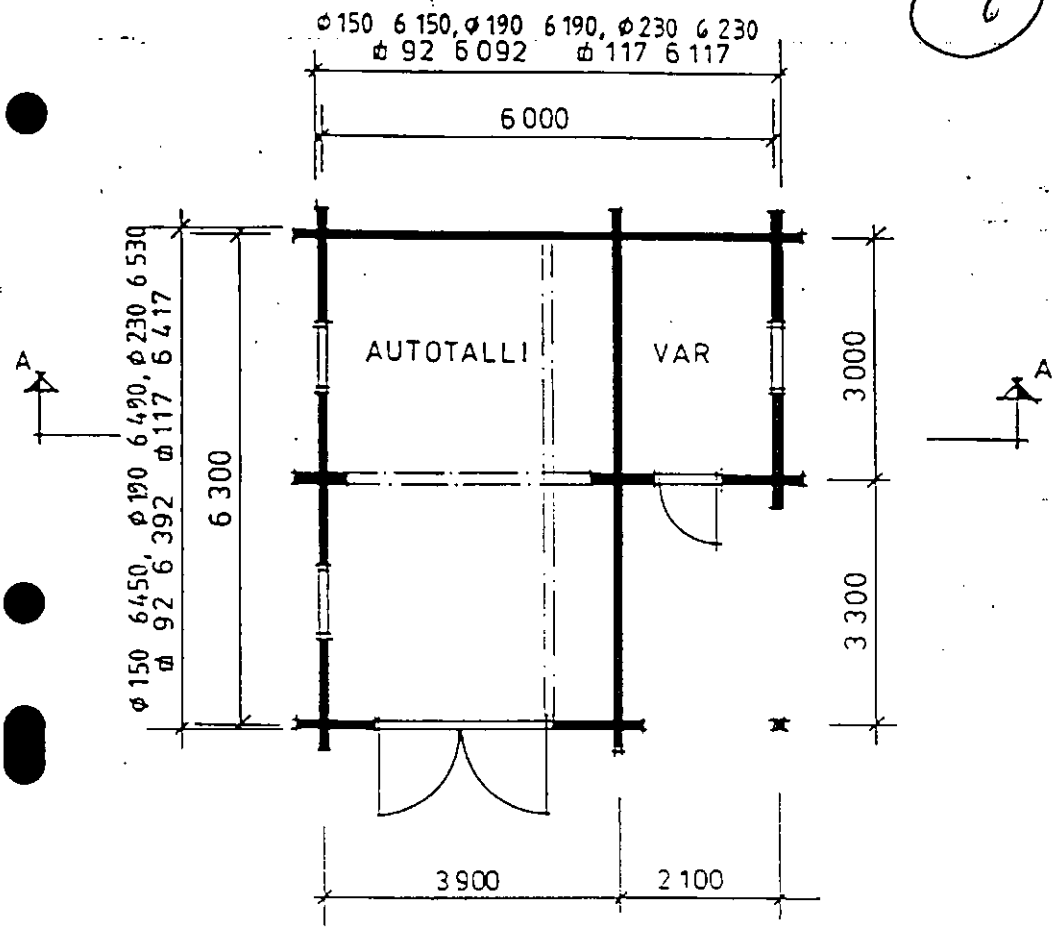
M 1:100

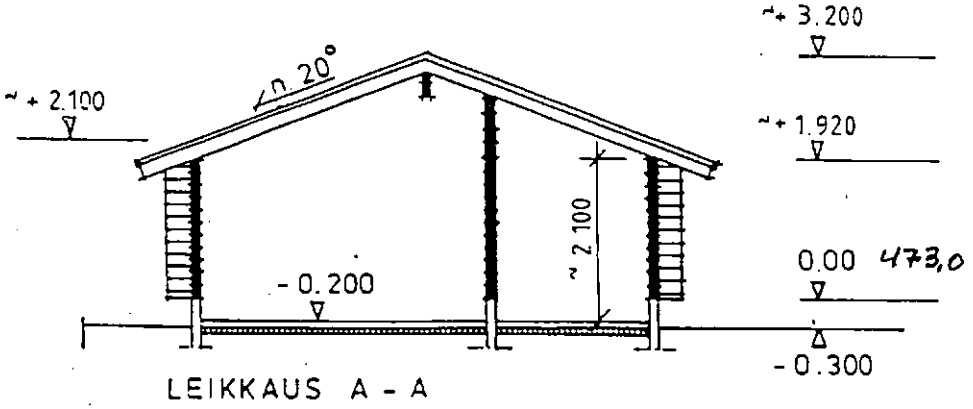


FASADE ØST

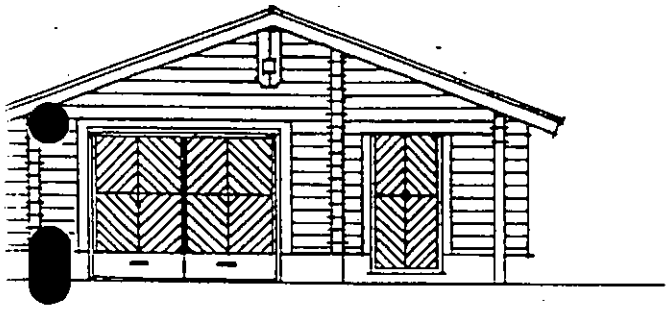
M 1:100

4

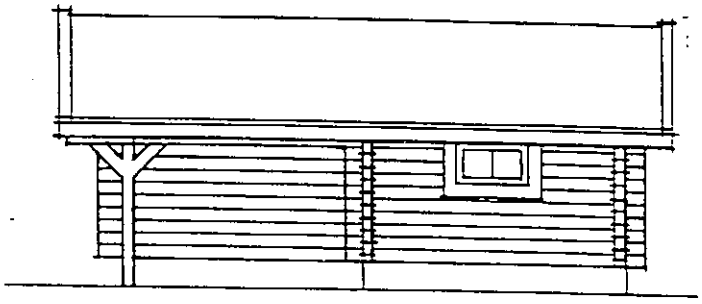


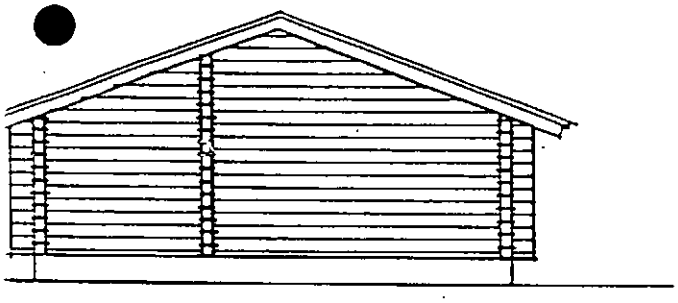

LEIKKAUS A - A



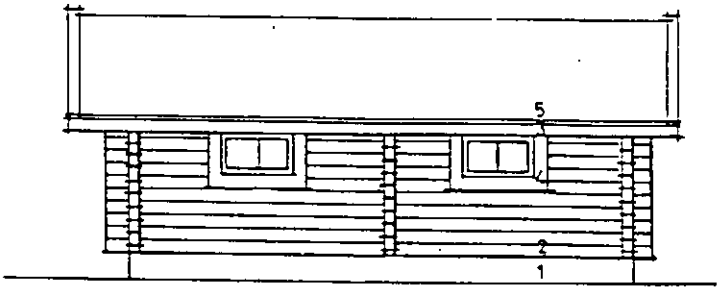
PÄÄTY 1



SIVU 1



PÄÄTY 2




SIVU 2

# Voksenkollveien 55B

Nabolaget Voksenåsen - vurdert av 49 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Svendstuen skole (1-7 kl.)<br>350 elever, 16 klasser | 7 min<br>5.2 km |
| Holmen skole (1-7 kl.)<br>567 elever, 32 klasser | 8 min<br>5.2 km |
| Voksen skole (1-7 kl.)<br>505 elever, 25 klasser | 8 min<br>5.3 km |
| Midtstuen skole (8-10 kl.)<br>531 elever, 31 klasser | 7 min<br>5 km |
| Hovseter skole (8-10 kl.)<br>699 elever, 42 klasser | 10 min<br>6 km |
| Persbråten videregående skole<br>650 elever, 25 klasser | 12 min<br>6.7 km |
| Ullern videregående skole<br>530 elever, 20 klasser | 14 min<br>8.9 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Voksenkollen<br>Linje 1 | 4 min<br>0.4 km |
| Besserud T<br>Linje 1N | 6 min<br>4.2 km |
| Skøyen stasjon<br>Totalt 9 ulike linjer | 16 min<br>9.1 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 25 min<br>15.3 km |
| Oslo Gardermoen | 48 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Voksenkollen fritidsbarnehage (2-5...<br>8 barn | 4 min<br>0.4 km |
| Tomm Murstad friluftsbarnehage (2-...<br>34 barn | 9 min<br>0.7 km |
| Voksentoppen ski- og friluftsbhg. ...<br>127 barn | 9 min<br>0.7 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Prix Besserud | 5 min |
| Joker Holmenkollen | 7 min |

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Røa Senter | 12 min |
| Boots apotek Slemdal | 9 min |
| Vinderen Vinmonopol | 12 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Voksenkollveien minifotballbane | 5 min |
| Voksentoppen spesialskole | 10 min |
| Holmenkollen Park - Fitness og Spa | 5 min |
| Hovseter Velvære | 9 min |

«Rent, trygt og pent»

— Sitat fra en lokalkjent

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 98/100

—

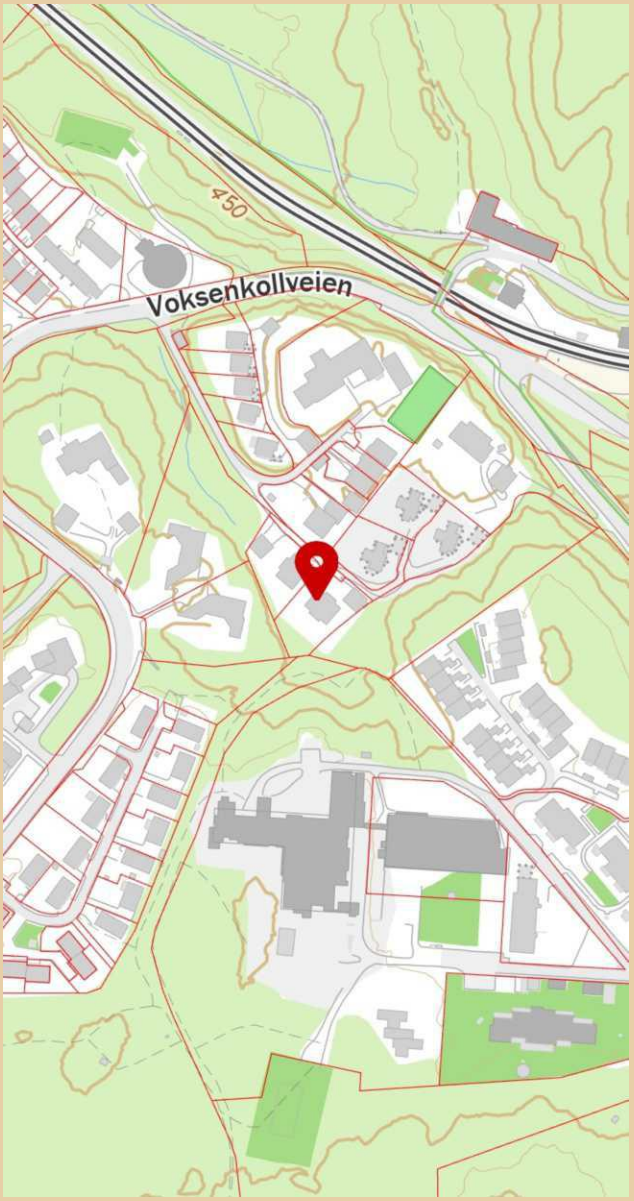
**Støynivået**
Lite støynivå 98/100

—

**Gateparkering**
Lett 90/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane




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

# LØSØRE OG TILBEHØR

## 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Voksenkollveien 55 B, 0790 Oslo
Gnr. 33, Bnr. 2721 og Gnr. 33, Bnr. 2939, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
321260101


**Meglerforetak:** Privatmegleren Premium

**Saksbehandler:** Christine Røthe

**Telefon / Mobil:** 226200000 / 920 31 186

**E-post:** christine.rothe@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

---