NORDVIK

Holmendammen terrasse 30

4 soverom | 314 kvm | Enebolig

Velkommen til

Holmendammen terrasse 30

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
31	Om boligen
44	Nabolagsprofil
46	Tilstandsrapport
74	Egenerklæringsskjema
82	Andre vedlegg
125	Vedlegg
130	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
133	Forbrukerinformasjon om budgivning
134	Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.04.2026

Nøkkelinformasjon



Stor og innholdsrik enebolig med tomt på hele 1 343 m² -
Idylliske og barnevennlige omgivelser - Dobbelgarasje - Solrikt

Prisantydning	**25 500 000,-**
Omkostninger	**638 880,-**
Totalpris	**26 138 880,-**
BRA-i	**314 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1942**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Holmendammen terrasse 30 - En stor og innholdsrik enebolig med BRA på hele 377 m² i stille og populært villaområde. Boligen har pent opparbeidet tomt i solrike og barnevennlige omgivelser. Her bor du tilbaketrukket og skjermet, men med kort vei til skole (Holmen)/barnehage og en rekke servicetilbud.

Høydepunkter:
- Bergvarmeanlegg
- Barnevennlig beliggenhet
- Dobbelgarasje med elbillader
- 2 bad, badstue og 2 separat wc
- 4 gode soverom på samme plan
- Idyllisk og pent opparbeidet hage
- Rett ved Holmendammen og Gressbanen
- Kort vei til marka med flotte turmuligheter
- Godt med lagringsplass på loft og i flere boder
- Fleksibel planløsning som gir mulighet for ulike romløsninger
- Store rom og vindusflater som gir vakkert lysinnslipp hele dagen

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 96 kvm
Total BRA: 117 kvm

Holmendammen Terrasse 30

Underetasje



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

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 128 kvm
Total BRA: 128 kvm

Holmendammen Terrasse 30

1. etasje



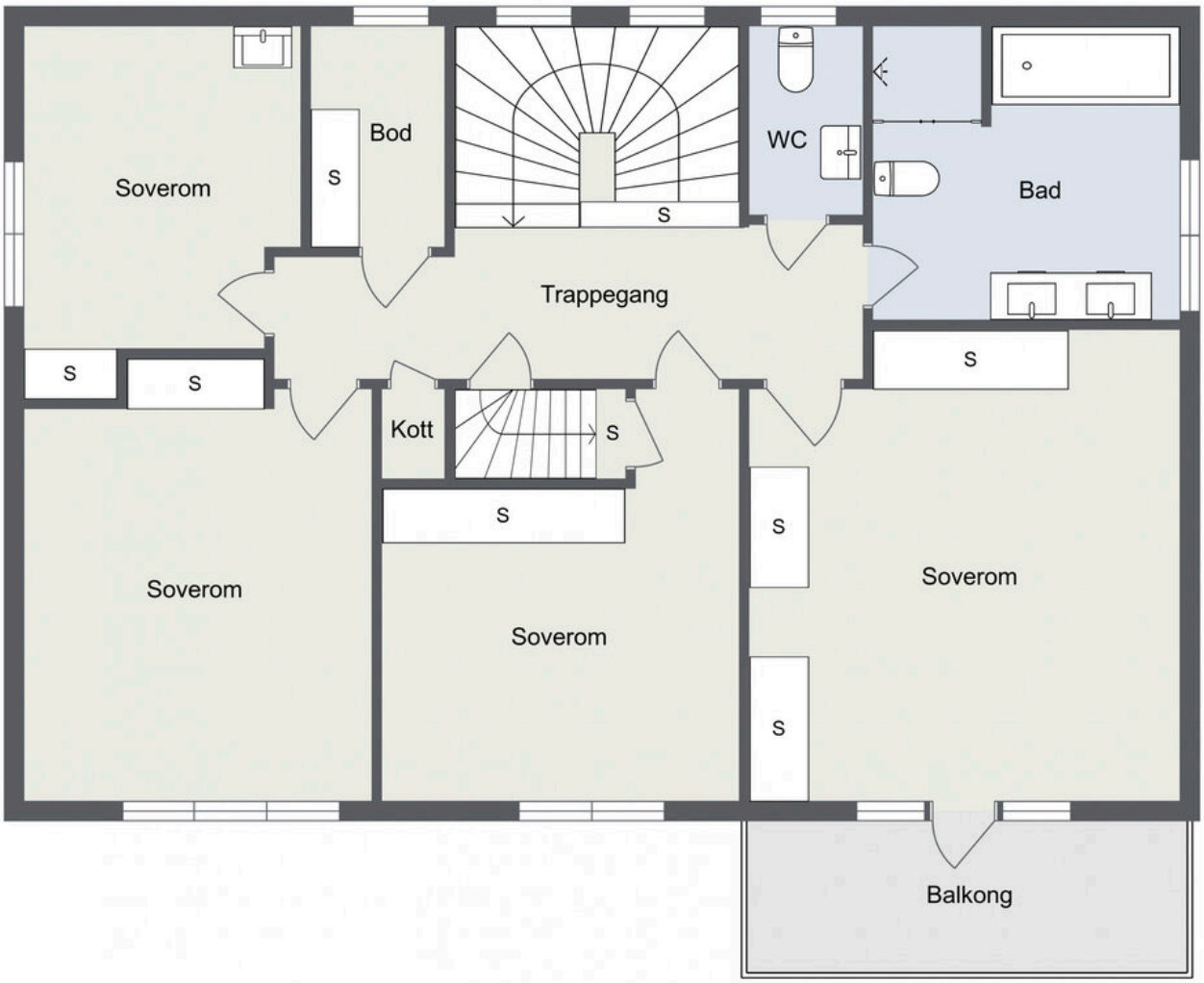
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.
Utført av Makeløs AS.

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 90 kvm
Total BRA: 90 kvm

Holmendammen Terrasse 30

2. etasje



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










































































Wilson


30











Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0083/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Holmendammen terrasse 30, 0773 OSLO
Gnr 27, bnr 643 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Vigdis Slaatta
Bjørn Slaatta

Kjøpesum og omkostninger
25 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
637 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
638 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
658 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
26 138 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
26 158 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1942

Etasje
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 314 kvm
BRA-e: 63 kvm
Totalt BRA: 377 kvm
TBA: 43 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 96 kvm. Hall m/trapp, gang, kjellerstue, toalettrom, bad, badstue, boder og teknisk rom.
BRA-e: 21 kvm. Bod under terrasse
Total BRA: 117 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 128 kvm. Trapperom, spise kjøkken med anretning, stue med peis og utgang til terrasse, spisestue og tv-stue.
Total BRA: 128 kvm.
TBA: 36 kvm. Terrasse belagt med skifer på 19 m² og terrasse over garasje på 17 m².

2. etasje:
BRA-i: 90 kvm. Trapperom, gang, bad/wc, toalettrom, bod og 4 soverom, ett med utgang til balkong.
Total BRA: 90 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong.

Garasje
Underetasje:
BRA-e: 42 kvm. Dobbelgarasje.
Total BRA: 42 kvm.

Innhold
Boligen inneholder:
2. etasje: Trapperom, gang, bad/wc, toalettrom, bod og 4 soverom, ett med utgang til balkong.
1. etasje: Trapperom, spise kjøkken med anretning, stue med peis og utgang til terrasse, spisestue og tv-stue.
Underetasje: Hall m/trapp, gang, kjellerstue, toalettrom, bad, badstue, boder og teknisk rom.

Standard
Kjøkken:
Profilert malt innredning fra Huseby, takoppforing, lyslist, armatur, fliser over benk, heltre benkeplate med nedfelt kum og keramisk topp, dobbel integrert komfyr,

oppvaskmaskin, micro, separat integrert kjølerom og fryseskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Eldre innredning, eldre rør føringer, manglende waterguard og komfyrvakt.

Bad, 2. etasje:
Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil, armatur, downlights, dobbel servant med innredning, dusj hjørne med glass skyvedør, innmurt badekar, vegghengt toalett.

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

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Bad, underetasje:
Flislagt bad med varmekabler, avtrekk, speil, armatur, downlights, servant med innredning, dusj hjørne med innfellbare glassdører.

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

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Toalettrom, 2. etasje:
Toalettrom med flislagt gulv, varmekabler, malt panel på vegger, belysning, avtrekk, vegghengt toalett, speilskap.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Toalettrom, underetasje:
Flislagt toalettrom, panelovn, radiator, belysning, avtrekk, toalett, servant, speil.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Badstue:
Badstue med benker, ovn, belysning.

Innvendige overflater:
Gulv: parkett, heltre eike stav i mønster, merbau heltre gulv, fliser, tepper, belegg.
Vegger: malte flater, fliser.
Himling: malte flater, malt panel.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Noe bom/hullyd under fliser, noe ujevnheter, noe sprekker i gulv mm.

Etasjeskille:
Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt dekke i kjeller.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Rom under terreng:
Gulvet er tregulv, har belegg og er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Innvendige trapper:
Boligen har malt tretrapp. Boligen har tretrapp.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Innvendige dører:
Innvendig har boligen malte glatte dører.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Eldre dører.

Pipe/ildsted:
Boligen har mursteinspipe og åpen peis.

Vinduer I:
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer II:
Blyglass vinduer.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
-Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Ytterdør:
Bygningen har lakkert hovedytterdør, spesiallaget fra Trevaren i Eidehavn.

Balkong:
Balkong i treverk, tekket med sink.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Terrasse:
Terrasse belagt med skifer fliser. Det ble lagt smøremembran på terrasse og nye skiferfliser ca. 2012. Selger bygde tak over deler av terrassen i 1996. Terrasse over garasje, malt støpt dekke. Ref eier: 1996 var lagt takpapp med oppbrett mot veggkonstruksjon som er beskyttet fra ellers normal slitasje med overliggende påstøp og forhøyet beslag langs veggkonstruksjoner

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Noe bom/hullyd under skifer, ingen kapilærsjikt mot grunnmur, noe ujevnheter mm.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Utvendige trapper:
Trapper i naturstein.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Noe skjevheter mm.
- Skjevheter i konstruksjon.

Andre utvendige forhold:
Asfalteret adkomst og gårdsplass.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Ujevnheter, sprekker, telehiv mm.

Vannledninger I:
Innvendige vannledninger er av kobber.

Vannledninger II:
Innvendige vannledninger er av jern.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Avløpsrør:
Det er antatt avløpsrør av støpejern. Ligger skjult i konstruksjonen.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmesentral:
Det er installert jordvarme.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Boligen har to garasjeplasser i del av boligens underetasje. Det er montert elbillader.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. hhv Bærum Rørleggerbedrift AS 1996 og 2003 og Jonas Rør AS 2011.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Begge bad er fullt renovert/oppgradert med nye sluk og membran som for øvrig opplyst.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei. Eventuell kommentar: Har imidlertid noen bilder fra Bærum Rørleggerbedrift AS sin oppgradering av membran og sluk i 2003.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Helt nytt tak med ny papp, ny takstein, snøfangere og takrenner samt pipe hette lagt /påsatt i 2012 av Henry Hansen & Sønn AS. Ny innvendig og utvendig vegg/fasade kledning lagt på balkong i april 2026 av Kreativt Bygg AS.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ukjent - arbeidene utført før vår eiertid. Muligens av Maskinentreprenør Øyvind M. Olsen AS.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo El

Installasjon AS (1999) og i hovedsak av Hafslund Installation AS (2007 m /omfattende samsvarserklæring) samt ved mindre løpende utskiftinger ved behov i vår eiertid av hhv Abilsø Elektrisk AS, Kampen Elektriske AS og Røa Elektriske AS, knyttet til spotter, brytere, termostater, utebelysning på portstolper mm. og Bærum Elektriske AS (div stikk mm i vaskerom, i garasje til sentralstøvsuger mm, spotter i tak i TV stue).

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? Løpende av ulike elektrikere for arbeid de har utført - ref over, senest i 2007, men det har ikke vært noen offentlig kontroll.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Levert via Møller Bil av en underleverandør av de som del av en kampanje/tilbud fra Møller Bil til bilkjøpere (Audi).

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt avløpsrør må være lagt da de gamle kummene i hagen ikke lengere er i bruk). Dette skjedde uansett før vår eiertid og av ukjent utførelse og entreprenør.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei. Eventuell kommentar: Så vidt vi vet er boligen bygget slik den er godkjent i 1942, evt er TV stue/garasje bebygd noe senere, men det er ukjent for oss utover det som fremgår av dokumenter i plan og bygningsetaten. Utover dette så har vi etter vårt kjøp av boligen i 1995 løpende endret noe på den opprinnelige løsningen på kjøkkenet (fjernet en vegg og en dør og laget et større kjøkken av det gamle kjøkkenet, et anretningsrom og et koldt rom/spiskammers samt erstattet en dør fra veranda over garasjen til spiskammerset med et vindu samt at vi har lagt vannbåren varme i kjøkkengulvet), i gangen (fjernet en dør og laget ett større entre rom), fjernet en vegg og slått sammen to rom til et større baderom i 2. etg), oppgradert et vaskerom/badstue med nytt baderom og oppgradert badstuen, installert bergvarmeanlegg med egen varmtvanns tank til erstatning for gammelt oljebrenner anlegg og varmtvanns beholder for radiatorer.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: offentlig vann og avløp.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon?
Ja. Beskriv: Oljetank fjernet i forbindelse med etablering av bergvarmeanlegg i 2017.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rolf Berntsen Håndtverktjeneste, org.nr 864544932 (som hadde alt arbeider for oss over flere måneder etter at vi kjøpte huset i 1995 og etterfølgende år, herunder og spesielt alt av utskifting av vinduer levert av Friva AS og innvendig snekkerarbeider. A.Høstad AS, org.nr 986 716 726 (ytterdør, badstue mm).

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Vi har ikke gjort det.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Beskriv: Elektriker som utførte arbeider i forbindelse med bygging av nytt kjøkken perforerte membran i overliggende baderom. Ukjent for oss hva feilen var utover at han bommet på overliggende sikringsskap og perforerte membran på baderommet. Bærum Rørleggerbedrift AS fant feilen etter å ha byttet begge sluk og testet. Ny membran og helt nytt gulv lagt som følge av dette i 2003. Utover det så har vi ikke registrert sprekker, lekkasje , råte eller soppskader eller andre feil ved bad/vaskerom.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Nei. Merk at vi i 2025 hadde besiktigelse av pipe, peis/illsted av brannvesenet. Det er kasset inn på baksiden av peisen i TV stue, som er kommentert men ikke gitt noe pålegg om rivning - se vedlagt kopi av rapport i Tilstandsrapport.

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja. Beskriv: Det er en noe eldre drenering rundt huset fra før vår eiertid,og mot kjellerbod under terrassen kan det, men likevel svært sjeldent, medføre noe fukt inntrengning i sydvestre hjørne i kjellerboden mot gulvet. Vi har ikke kjennskap til eller registrert sopp eller råteskader i u.etg.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei. Eventuell kommentar: Det er noen sprekker/riss i det støpte gulvet i den øverste garasjen, samt sprekker i en eldre glassrute i kjellerstue.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei. Eventuell kommentar: Nei - ikke noe som vi hverken kjenner til eller har erfart.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: Det er en gammel utbedret setning i murveggen under terrasse. Videre er det noen slisser i

gulv i en av garasjene (se over), og antakelig en noe dårlig drenering mot gulv ved innkjøring til garasje ved spesielt store nedbørsmengder.

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Et sluk i baderom i 2. etg ble staket opp i 2000 av Rørleggervakta AS.

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Gammel oljebrenner skiftet med nytt bergvarmeanlegg som fungerer helt utmerket.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport er utarbeidet per april 2026. Det ble i 2011 avdekket og utbedret en skade på soilrøret i 2.etg. som ble meldt som skade til vårt forsikringsselskap - DNB Nor Skadeforsikring AS, hvoretter skaden ble utbedret, ved utskifting av deler av soilrøret. Skaden ble håndtert av og via Detektor VVS, som en forsikringssak uten følgeskader på boligen.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Arealoppmåling av boligen fant sted i forbindelse med vårt kjøp av boligen i 1995 av takstmann/tømmermester Svein Fossnes, og senest i tilstandsrapport i forbindelse med vårt pågående boligsalg.

Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei. Eventuell kommentar: Se ellers tilstandsrapport mht dette punkt.

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/?byggegodkjenninger /?byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei. Eventuell kommentar: Kommer vel ny småhusplan og ny kommunal arealplan for Oslo, som pt er ukjent for oss. En nabotomt (nr 28) er kjøpt av en utbygger som for noen år siden byggemeldte et nytt boligprosjekt som naboer fikk stoppet. Såvidt vites har lite eller intet skjedd siden det. Boligen er idag utleid, men en eller annen form for utbygging på nr 28 må forventes,. Utover dette er det kun Ready og Ready sine planer og ønsker som pr dags dato har medført bygging av Eckbo- banen i 2025. Ready må antas å ha ønsker og planer knyttet til sin eiendom rundt Gressbanekrysset og ønsker om løpende oppgraderinger/utvidelser av sitt anlegg som alle idrettsklubber. Se for øvrig tinglyste erklæringer og tomtekart om offentlig veiareal (Holmendammen terrasse og for stikkvei til nr 28.).

Vet du om det er påbud/?heftelser/?krav/?manglende tillatelser ved eiendommen?
Ja. Beskriv: Vanlig villaklausul som for hele området er tinglyst på eiendommen. Videre er tinglyst en såkalt vei erklæring om grunnavståelse for veigrunn til Oslo kommune ved vedtak/pålegg om utvidelse av Holmendammen Terrasse, som er vanlig i store deler av Oslo og her for hele Holmendammen terrasse. Veirett for nr 28 - se tomtekart.

Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei. Eventuell kommentar: Nei - men Ready banen med aktiviteter og turneringer ligger nært med det det medfører, men det har aldri vært sjenerende for oss.

Vet du om sameiet/?borettslaget/?selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei. Eventuell kommentar: Vi har ingen konflikter eller uenighet med naboer, men har som nevnt over vært involvert i å midlertidig stoppe en utbygging av den bakenforliggende eiendommen (nr 28).

Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei. Eventuell kommentar: Den ble fjernet i 2017.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei. Eventuell kommentar: Det er noen synlige riss i taket i stuen i 1.etg.

Bygningssakkyndig
Andreas Grønstad Jahnsen

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

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Nedløp og beslag:
Renner og nedløpsrør i stål utførelse. Ved lite takutstikk er det ikke montert snøfangere, ingen stor fare for store snømengder.

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

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik: Noen bobler i maling mm.

Veggkonstruksjon II:
Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Eldre murkonstruksjon.

Takkonstruksjon:
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist noen eldre fuktskjolder på undertak samt på gulvet under takvindu.

Byggegrunn:
Det er byggegrunn av fjell.

Fuktsikring og drenering:
Dreneringen er antatt fra 1942.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Grunnmur og fundamenter:
Bygningen har betonggrunnmur.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Det er påvist noen sprekker i murte/pussede fasader.

Forstøtningsmurer:
Forstøtningsmurer er av naturstein.

Følgende er gitt tilstandsgrad 3:
- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Terrengforhold:
Noe skrånet eiendom.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Byggemåte, garasje:
Garasje oppført i mur/betong, støpt dekke, himling i betong, 2 stk. elektriske leddporter i lakkert utførelse, taket er tekket med papp/støpt malt dekke, beslag. Tekking er utført i ca. 1995/96 iht eier.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: Alle hvitevarer på kjøkken.

Følgende hvitevarer følger ikke med boligen:
Vaskemaskin og tørketrommel i vaskerom.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Krystall lamper i spisestue, speil over peis, hengelampe i soverom, taklampe i gang i underetasje og hengelampe i 2. etasje.

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

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel, men kan leies ut i sin helhet.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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

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

Oppvarming
Oppvarming med jordvarme. Elektriske varmekabler på bad. Peis i stuen.

Informasjon om strømforbruk
Selger brukte ca. 29 500 kWh i år 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler etc.

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

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 38 464,-pr. 2026

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

- Årlig forsikring i Fremtid kr. 15 816,-
- Alarm fra Sector Alarm kr 674,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra ca. 1 000,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 15 971,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 10 747 400,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 20 421 482,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring
Fremtind Forsikring
Polisenr: 00021547759HUS

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 343 kvm (Eiertomt)
Boligen har stor tomt som omkranser boligen. Det er asfaltert innkjørsel og gårdsplass, ellers plenarealer og beplantning.

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

Deler av tomten utgjør del av adkomstvei opp til Holmendammen terrasse 26 og 28 (stikkveien fra Holmendammen terrasse). Se arealbekreftelsen og vedlagte servitutter i salgsoppgaven.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Rolig, barnevennlig, solrik og idyllisk beliggenhet i Holmendammen terrasse, med så å si umiddelbar nærhet til Gressbanen (Ready idrettsanlegg) samt kun få minutters gange til blant annet Holmen barneskole, barnehage, Holmenkollen Tennisklubb og Holmendammen.

Nærområdet er kjent for sitt meget barnevennlige miljø, med nettopp Gressbanen som naturlig samlingspunkt for barn og ungdom i alle aldre. Ready har et variert idrettstilbud for konkurranse, allsidig trening, lek og moro. Her finnes ballbinger og to kombinasjonsanlegg med kunstis om vinteren og kunstgress om sommeren.

Holmendammen som ligger rett ved, er et stort parkområde for turgåing, fritidssysler og rekreasjon i grønne omgivelser. Holmendammen har normalt en ørretbestand og har helt siden 1930-årene vært tilholdssted for den tradisjonsrike klubben Oslo Sportsfiskere.

Nærmeste dagligvarehandler er søndagsåpne Joker i Holmenhavna og nye Meny i Holmenkollveien. Det er for øvrig kort vei til Slemdal senter som i tillegg til dagligvareforretninger har post, apotek, lege, tannlege og øvrige butikker.

Det er flere barnehager i nærområdet, blant annet Villa Utsikten Frilufts- og idrettsbarnehage i Binneveien, Arnebråtveien barnehage og Davinas Barnehave i Frognerseterveien.

Eiendommen sogner til Holmen skole. Skolegrensene er veiledende og revideres jevnlig av Utdanningsetaten. Foresatte vil få plass til sitt/sine barn ved skolen de tilhører iht. skolegrensene, eller ved den nærmeste skolen med ledig plass. Foresatte kan også søke sitt/sine barn over til en annen skole. Dersom et barn har to adresser er det den folkeregistrerte adressen som gjelder.

Av offentlig kommunikasjon finnes buss 46 fra Holmenhavna og buss 45 fra Holmenenga. Linje 1 (T-bane) fra Slemdal stasjon og linje 2 fra Makrellbekken.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for våningshus med garasje datert 07.01.1942.

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

Det foreligger approbasjon for tilbygg datert 05.05.1953, men ikke ferdigattest på arbeidende.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Tv-stue i underetasjen står i bygningstegningene oppført som bodega, og det foreligger en servitutt fra 1941 som sier intet rom i kjeller godkjent til eller tillatt benyttet til varig oppholdsrom eller nattopphold. Bruksendring er ikke omsøkt eller godkjent, kjøper påtar seg all risiko i forbindelse med en evt. bruksendring og kostnadene med dette.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220), også kalt «småhusplanen». Småhusplanen styrer hvordan det kan bygges og fortettes på eiendommer som er omfattet av planen. Den legger også begrensninger for hvor mye det er lov å bygge på eiendommene.

Plan- og bygningsetaten har igangsatt revidering av småhusplanen, den reviderte planen skal bidra til å skjerme småhusområdene for ytterligere fortetting, og sørge for et sterkere vern av de grønne verdiene når det bygges innenfor småhusplanen.

Oslo kommune har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak i de områdene småhusplanen gjelder. Vedtaket forbyr alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, og gir blant annet sterke begrensninger i muligheten for rivning, oppføring og bygningsmessige endringer. Det er gjort enkelte unntak fra forbudet. Det er for eksempel tillat å gjøre innvendige tiltak, som bruksendring, så lenge det ikke innebærer opprettelse av en ny boenhet. For mer informasjon se https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022072153&fileid=10231629.

Pågående byggesaker i området:
Holmendammen terrasse 28 - ulovlig trefelling
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202506546

Holmenkollveien 43A - oppsetting av virksomhetsskilt - Kanelsnurren, Vitusapotek, Musti og Petrus
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202511399

Holmenkollveien 43 B - endring av brannskille
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casede

t.asp?caseno=202510909

Holmenkollveien 43 B - bruksendring til servering og ombygging av fasade
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202505843

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/27/643:
05.12.1939 - Dokumentnr: 16793 - Best. om vann/kloakkledn.

27.12.1939 - Dokumentnr: 17716 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

- Kjøper av nåværende parsell forplikter seg til sammen med kjøper av parsellene nr. 26, 27 og 28 å vedlikeholde stikkvei. Den mot vest innenforliggende nabotomt nr. 28 har fått rett til å sette sin ene innkjørsels-portstolpe i spiss vinkel ca. 5 meter inn på nr. 29 sin grunn.

28.02.1940 - Dokumentnr: 1895 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

- Vei nr. 1070 godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde 4,5 meter. Grunn til stikkvei med svingplass må avgis.

12.07.1940 - Dokumentnr: 5424 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

26.03.1941 - Dokumentnr: 3167 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse

- Erklæring: I våningshus på g.nr. 33 b.nr. 807, Holmen, Ullern, er intet rom i kjeller godkjent til eller tillatt benyttet til varig oppholdsrom eller nattopphold. Jfr. bygningslovens §§ 104 og 105 samt bygningsvedtektenes § 27. Denne bestemmelse tinglyses som heftelse på eiendommen. Aker den 25 mars 1941: A. Wilhelmsen, eier og skjøtehaver.

09.02.2017 - Dokumentnr: 125244 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:2778
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

- ATKOMSTVEI:
Gnr. 27 bnr. 2778 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred) fra Holmenendammen terrasse over gnr. 27 bnr. 614, gnr. 27 bnr. 643 og gnr. 27 bnr. 619, som vist med blå skravur på kart.

10.02.1939 - Dokumentnr: 1841 - Fradelingsdokument
DENNE EIENDOMMEN ER FRADELT FRA GNR 27 BNR 367
HOVEDBRUKET ER UTGÅTT

Merk at eiendom gnr 27 bnr 643 opprinnelig hadde betegnelsen gnr 33 bnr 807, men ble endret til gnr 27 bnr 643 for lenge siden i forbindelse med sammenslåing av gamle bydeler i Oslo.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av disse.

Dersom annet ikke avtales sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt.

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

Verneklasse/SEFRAK
Boligen er ikke bevaringsverdig eller på Gul liste.

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik

Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 221 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 29 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Samlet skal selger betale kr. 316 800,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 2. mai 2026

Megler
Peter Björklund, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 94433335

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Holmendammen terrasse 30

Nabolaget Vestre Holmen/Gressbanen - vurdert av 118 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Holmen skole (1-7 kl.)	563 elever, 33 klasser	6 min, 0.5 km
Slemdal skole (1-7 kl.)	587 elever, 28 klasser	12 min, 1 km
Svendstuen skole (1-7 kl.)	371 elever, 16 klasser	18 min, 1.5 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	689 elever, 48 klasser	22 min, 1.8 km
Midtstuen skole (8-10 kl.)	482 elever, 28 klasser	23 min, 1.8 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	23 min, 2 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	6 min, 3.3 km

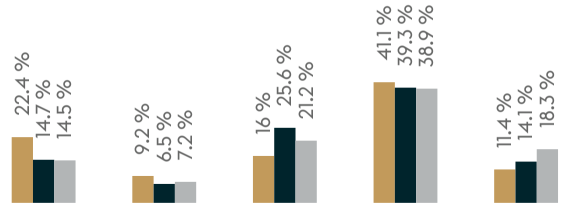
Offentlig transport

Holmenhavna	Linje 46	2 min, 0.2 km
Slemdal	Linje 1	13 min, 1 km
Gaustadalléen	Linje 17, 18	5 min, 2.5 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	8 min, 3.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	17 min, 9.7 km

Barnehager

Villa Utsikten Frilufts- og id...	27 barn	6 min, 0.5 km
Holmen Kanvas-barnehage (1-5 å...	44 barn	13 min, 1.1 km
Arnebråtveien barnehage (1-5 å...	67 barn	15 min, 1.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestre Holmen/Gressbanen	2 481	949
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss

Sport

Gressbanen	6 min
Holmenkollen Tennisklubb	6 min
SATS Njårdhallen	16 min
Heming Treningssenter	19 min

«Fint og trivelig»

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering
Lett 90/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Holmendammen terrasse 30, 0773 OSLO
OSLO kommune
gnr. 27, bnr. 643

Sum areal alle bygg: BRA: 377 m² BRA-i: 314 m²



Befaringsdato: 25.03.2026 **Rapportdato:** 27.03.2026 **Oppdragsnr.:** 18745-3264 **Eiendomsverdi ref nr:** CV1981

Autorisert foretak: Nyverdi AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Taksering næring/bolig/tilstand – Verdivurdering - Eiendomsrådgivning

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

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

Enebolig - Byggeår: 1942

UTVENDIG Gå til side

Enebolig over 3 plan samt kaldt loft. Beskrivelse av bygningsdeler bygger på kjente opplysninger for boliger i området samt det som var vanlig byggemåte da boligen ble oppført. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er risiko konstruksjoner, rom under terreng, membranløsninger, isolasjon i gulv, vegger og himling, vann og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: parkett, heltre eike stav i mønster, merbau heltre gulv, fliser, tepper, belegg.
Vegger: malte flater, fliser.
Himling: malte flater, malt panel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt dekke i kjeller.
Boligen har mursteinspipe og åpen peis.
Gulvet er tregulv, har belegg og er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Boligen har malt tretrapp.
Boligen har tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc
Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil, armatur, downlights, dobbel servant med innredning, dusj hjørne med glass skyvedør, innmurt badekar, vegghengt toalett.

Bad
Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil, armatur, downlights, servant med innredning, dusj hjørne med innfellbare glassdører.

KJØKKEN Gå til side

Profilert malt innredning fra Huseby, takoppforing, lyslist, armatur, fliser over benk, heltre benkeplate med nedfelt kum og keramisk topp, dobbel integrert komfyr, oppvaskmaskin, micro, separat integrert kjølerom og fryseskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Flislagt toalettrom, panelovn, radiator, belysning, avtrekk, toalett, servant, speil.
Badstue med benker, ovn, belysning.
Toalettrom med flislagt gulv, varmekabler, malt panel på vegger, belysning, avtrekk, vegghengt toalett, speilskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av jern.
Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er antatt avløpsrør av støpejern. Ligger skjult i konstruksjonen.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert jordvarme.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell.
Drenering antatt fra ukjent årstall.
Bygningen har betonggrunnmur.
Forstøtningsmurer er av naturstein.
Noe skrånet eiendom
Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Boligen er ikke utført med radonsperre, radonmålinger er ikke utført. Anbefales.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Rominndeling stemmer ikke med byggetegninger. Inngangsparti i u.etg - mellom dør mellom entre og rom innenfor fjernet, kjøkken. anretning og skaprom er slått sammen) og endring av baderom i 2. etg

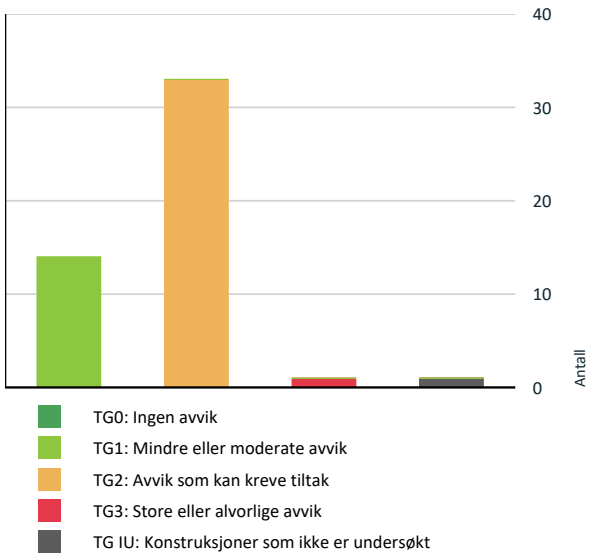
Garasje

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

Rominndeling stemmer med byggetegninger.

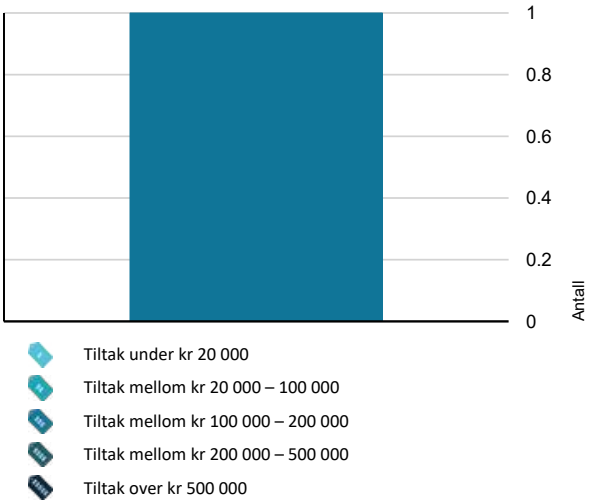
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjelleretasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon - 1	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Vinduer - 1** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper - 1** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper - 1** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Ventilasjon** Gå til side
- **Spesialrom > 2 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Kjøkken > Hovedetasje > Spise kjøkken m/anretning > Overflater og innredning** Gå til side
- **Spesialrom > Kjelleretasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjelleretasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjelleretasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1942

Anvendelse
Tatt i bruk

Standard
Gjennomgående god standard på overflater og utstyr. Boligen inneholder følgende etasjer og rominndeling:
Kaldt loft
2. etasje: trapperom, gang med skap, 4 stk. soverom hvorav et med utgang til balkong, toalettrom, bad/wc, bod.
Hovedetasje: trapperom, spise kjøkken med anretning, spisestue, stue med peis og utgang til terrasse, tv-stue.
Kjelleretasje: hall med trapp, toalettrom, kjellerstue, gang, bad, badstue, boder, teknisk rom.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er viktig å følge med på undertaket via kaldt loft, det er ingen straks tiltak som er nødvendig etter befaring.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Renner og nedløpsrør i stål utførelse.
Ved lite takutstikk er det ikke montert snøfangere, ingen stor fare for store snømengder.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

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

Noen bobler i maling mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe fremtidig oppgradering og vedlikehold må forventes. Maling kan flasse av dersom bobler/ujevnheter ikke utbedres. Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp.

TG 2 Veggkonstruksjon - 1

Beskrivelse
Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre murkonstruksjon

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Normalt fremtidig vedlikehold må forventes.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist noen eldre fuktskjolder på undertak samt på gulvet under takvindu.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eier bekrefter at de ikke har hatt problemer i deres eiertid, det var heller ingen synlige mangler på befaring.

Tilstandsrapport



Eier har opplyst at kondens fra vinduene i taket som drypper ned på gulvet, vinterstid skaper noe fukt på gulvet



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 1996 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.

TG 2 Vinduer - 1

Beskrivelse

Blyglass vindu

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har lakkert hovedytterdør, spesiallaget fra Trevaren i Eidehavn

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Beskrivelse

Balkong i treverk, tekket med sink.

Årstall: 1995 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.



Ca. 6,7 kvm., rekkverk på ca. 97 cm. høyde



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse belagt med skifer fliser.
Det ble lagt smøremembran på terrasse og nye skiferfliser ca 2012.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noe bom/hullyd under skifer, ingen kapilærsjikt mot grunnmur, noe ujevnheter mm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fremtidig vedlikehold må forventes, manglende kapilærsjikt kan forårsake at grunnmur trekker fukt.

Tilstandsrapport



Ca. 19 kvm., overbygget del på ca. 9 kvm.



Ca. 17 kvm.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Terrasse over garasje, malt støpt dekke.
Ref eier: 1996 var lagt takpapp med oppbrett mot veggkonstruksjon som er beskyttet fra ellers normal slitasje med overliggende påstøp og forhøyet beslag langs veggkonstruksjoner

Årstall: 1996 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapper i naturstein.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noe skjevheter mm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fremtidig vedlikehold må forventes.



TG 2 Utvendige trapper - 1

Beskrivelse

Trapper i naturstein

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Skjevheter i konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fremtidig oppgradering må foirventes.

Tilstandsrapport







TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Asfalteret adkomst og gårdsplass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ujevnheter, sprekker, telehiv mm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Oppgradering må forventes, se kommentar fra selger i egenerklæring.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: parkett, heltre eike stav i mønster, merbau heltre gulv, fliser, tepper, belegg.
Vegger: malte flater, fliser.
Himling: malte flater, malt panel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noe bom/hullyd innser fliser, noe ujevnheter, noe sprekker i gulv mm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Noe fremtidig vedlikehold og oppgraderinger må forventes. Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt dekke i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Nivellering hall, avvik ca. 10-20 mm



Nivellering stue + spisestue, avvik ca. 10-20 mm



Nivellering soverom 2 etasje, avvik ca. 15-30 mm

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og åpen peis.



Peis



Plater på baksiden av pipeløp, trolig siden 40 tallet. Dette har vært på inspeksjon, ingen anmerkninger. Eier har rapport fra 18.04.2024



Rapport, tilsyn fra feier

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er tregulv, har belegg og er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ref eier: Som nevnt i vår egenerklæring så har vi en sjelden gang hatt litt fuktinnsig i sydøstre hjørne i kjellerboden under terrassen. Dette er forøkt utbedret i 2025, og siden har det ikke vært synlige problemer med det.

Tilstandsrapport



Fuktsøk utført i bod, noe avvik registrert



Fuktsøk dekke i bod, ingen avvik



Fuktsøk utført i bod under terrasse, avvik



Fuktsøk utført i dekke under terrasse, gult nivå, risk

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.



TG 2 Innvendige trapper - 1

Beskrivelse

Boligen har tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Trapp opp til kaldt loft, ingen fremtidig oppgraderinger er nødvendige.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eldre dører

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må forventes normalt vedlikehold.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil, armatur, downlights, dobbel servant med innredning, dusj hjørne med glass skyvedør, innmurt badekar, vegghengt toalett.

Årstall: 1996 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport







Sluk i våtsonen



Slik på hovedgulv

2 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Årstall: 1996 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

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

2 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er Ukjent hvor membran slutter mot terskel.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse.
Ref eier: i 2003 ble lagt ny membran, nye varmekabler og nye gulvfliser.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

2 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Ref eier: i 2003 ny dusjvegg mellom badekar og dusj og ny dusjdør.

Årstall: 1996 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

2 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 1996 **Kilde:** Eier

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

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

2 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier



KJELLERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabler, avtrekk, speil, armatur, downlights, servant med innredning, dusj hjørne med innfellbare glassdører.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier



KJELLERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

KJELLERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 15 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 25 mm.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

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

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



KJELLERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

KJELLERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

KJELLERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

KJELLERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

KJØKKEN

HOVEDETASJE > SPISE KJØKKEN M/ANRETNING

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Profilert malt innredning fra Huseby, takoppforing, lyslist, armatur, fliser over benk, heltre benkeplate med nedfelt kum og keramisk topp, dobbel integrert komfyr, oppvaskmaskin, micro, separat integrert kjølerom og fryseskap

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eldre innredning, eldre rør føringer, manglende waterguard og komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes oppgraderinger på sikt. Det anbefales å montere waterguard og komfyrvakt.





HOVEDETASJE > SPISE KJØKKEN M/ANRETNING

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

2 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flislagt gulv, varmekabler, malt panel på vegger, belysning, avtrekk, vegghengt toalett, speilskap.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Tilluft i spalte i vindu

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilstandsrapport



KJELLERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Flislagt toalettrom, panelovn, radiator, belysning, avtrekk, toalett, servant, speil.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.



KJELLERETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue med benker, ovn, belysning.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger - 1

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av jern.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er antatt avløpsrør av støpejern. Ligger skjult i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
• Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Tilstandsrapport



Luke i gulv i kjellerstue, ingen synlig mulighet for lufting. Eldre rør antatt av betong/støpejern

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert jordvarme.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ref eier: totalrenovert - dvs sikringsskap og hovedledning (ikke alle innvendige ledninger) ble byttet i 2007 - ref dokumentasjon fra Hafslund Installasjon AS
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Ref eier: på store deler av det som er utført i dagens eiertid samt samsvarserklæring fra Hafslund Installasjon som forstod alt arbeidet i 2007.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er antatt fra 1942.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

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

Ref eier: Det er synlig fuktsperre på øst og nordsiden av huset, som er det eneste stedet hvor huset ligger av betydning under bakken. Dette ble utført i 1994.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist noen sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Noe fremtidig vedlikehold må forventes.



TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

• Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport





TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Noe skrånet eiendom

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dette kan gi muligheter for vannansamlinger. Terreng justeringer anbefales. det har iht eier ikke vært et problem i deres eiertid.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen er ikke utført med radonsperre, radonmålinger er ikke utført. Anbefales.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Tatt i bruk

Byggeår
1942

Kommentar

Standard
Grei standard

Vedlikehold
Fremtidig vedlikehold og oppgraderinger må forventes. Se kommentar fra selger i egenerklæring omhandlende fukt problematikk.

Beskrivelse
Garasje oppført i mur/betong, støpt dekke, himling i betong, 2 stk. elektriske leddporter i lakkert utførelse, taket er tekket med papp/støpt malt dekke, beslag. Tekking er utført i ca. 1995/96 iht eier.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 etasje	90			90	7
Hovedetasje	128			128	36
Kjelleretasje	96	21		117	
SUM	**314**	**21**			**43**
SUM BRA	**335**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 etasje	Trapperom, 4 stk. soverom, et m/utg balkong, gang, bad/wc, toalettrom, bod		
Hovedetasje	Trapperom, spise kjøkken m/anretning, stue m/peis og utg terrasse, spisestue, tv-stue		
Kjelleretasje	Hall m/trapp, gang, kjellerstue, toalettrom, bad, badstue, boder, teknisk rom		

Kommentar

Lengde x bredde, 11,64 x 7,70 = 89,6 kvm.
Bod under terrasse er oppmålt til ca. 21 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Rominndeling stemmer ikke med byggetegninger. Inngangsparti i u.etg - mellom dør mellom entre og rom innenfor fjernet, kjøkken. anretning og skaprom er slått sammen) og endring av baderom i 2. etg

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2026: Det er satt inn nye spikerfester, lagt en horisontal bunnplanke og med et blikkbeslag under med drypplist på balkong i 2 etasje

Fra eier:
Av tiltak på boligen som er gjort de siste årene skal kort nevnes.

Dette er i all hovedsak løpende vedlikehold og utskiftninger mm.
2 service hvert annet år på og nye trykkbeholdere til bergvarmeanleget (okt 2025 - Fossum & Kristiansen AS),
maling av stakittgjerde (sept. 2025 - Multi Service Viken AS)
sandblåsing, oppmaling og nytt oppheng av stor og flott port (oktober 2024 Nordstrand Gjerdefabrikk AS)
maling av huset (mai 2021 - K.G. Vedlikehold & Service AS)
diverse småelektrisk som skifting av trafo i taklys, skifting av termostater til gulvvarme (hhv Abilsø Elektrisk og Kampen Elektrisk)
skifte pakninger til hengetoalett på bad i 2 etg (Comfort Skøyen)

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		42		42	

SUM		**42**
SUM BRA	**42**	

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Rominndeling stemmer med byggetegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	0	0
Garasje	0	42

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Andreas Grønstad Jahnsen	Takstingeniør
	Slaatta	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	27	643		0	1342.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Holmendammen terrasse 30

Hjemmelshaver
Slaatta Vigdis

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et veletablert og meget populært område på Slemdal, nær Holmendammen og Gressbanen. Boligen ligger i umiddelbar nærhet til Holmendammen, et populært sted for barnefamilier året rundt. Området har gode turmuligheter i umiddelbar nærhet. Turvei opp til bymarka, ned til Smestad eller bort til Vinderen. Området huser flere idrettstilbud med sin beliggenhet nær Gressbanen, Heming Treningssenter og Holmenkollen Tennisklubb. 15 minutter til Oslo Vinterpark. Kort vei til matbutikker med søndagsåpent. For utvidet tilbud er det større utvalg av butikker på Slemdal og Vinderen Sentrum. Gangavstand til barnehager og skoler i alle trinn.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Opparbeidet eiendom med bruksplen, beplantninger, asfaltert adkomst og gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind				

Kommentar
Bygningsforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.03.2026	
2	27.03.2026	
3	10.04.2026	
4	12.04.2026	
5	14.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/CV1981

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bjørn Slaatta	9578-5999-4-1059504	2026-05-02 11:51:17
Vigdis Slaatta	9578-5999-4-1462174	2026-05-02 12:59:06

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
2. mai 2026

Oppdragsnummer
13-0083/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Holmendammen terrasse 30, 0773 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Bjørn Slaatta, Vigdis Slaatta

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. november 1995

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 00021547759HUS
Forsikret i: Fremtind Forsikring

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: hhv Bærum Rørleggerbedrift AS 1996 og 2003 og Jonas Rør AS 2011.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Begge bad er fullt renovert/oppgradert med nye sluk og membran som for øvrig opplyst.

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

Nei

Eventuell kommentar: Har imidlertid noen bilder fra Bærum Rørleggerbedrift AS sin oppgradering av membran og sluk i 2003.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Helt nytt tak med ny papp, ny takstein, snøfangere og takrenner samt pipe hette lagt /påsatt i 2012 av Henry Hansen & Sønn AS. Ny innvendig og utvendig vegg/fasade kledning lagt på balkong i april 20026 av Kreativt Bygg AS.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ukjent - arbeidene utført før vår eiertid. Muligens av Maskinentreprenør Øyvind M. Olsen AS

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo El Installasjon AS (1999) og i hovedsak av Hafslund Installation AS (2007 m /omfattende samsvarserklæring) samt ved mindre løpende utskiftinger ved behov i vår eiertid av hhv Abilsø Elektrisk AS, Kampen Elektriske AS og Røa Elektriske AS, knyttet til spotter, brytere, termostater, utebelysning på portstolper mm. og Bærum Elektriske AS (div stikk mm i vaskerom, i garasje til sentralstøvsuger mm, spotter i tak i TV stue)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Løpende av ulike elektrikere for arbeid de har utført - ref over, senest i 2007, men det har ikke vært noen offentlig kontroll.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Levert via Møller Bil av en underleverandør av de som del av en kampanje/tilbud fra Møller Bil til bilkjøpere (Audi).

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt avløpsrør må være lagt da de gamle kummene i hagen ikke lengere er i bruk). Dette skjedde uansett før vår eiertid og av ukjent utførelse og entreprenør.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Så vidt vi vet er boligen bygget slik den er godkjent i 1942, evt er TV stue/garasje bebygd noe senere, men det er ukjent for oss utover det som fremgår av dokumenter i plan og bygningsetaten. Utover dette så har vi etter vårt kjøp av boligen i 1995 løpende endret noe på den opprinnelige løsningen på kjøkkenet (fjernet en vegg og en dør og laget et større kjøkken av det gamle kjøkkenet, et anretningsrom og et koldt rom/spiskammers samt erstattet en dør fra veranda over garasjen til spiskammerset med et vindu samt at vi har lagt vannbåren varme i kjøkkengulvet), i gangen (fjernet en dør og laget ett større entre rom), fjernet en vegg og slått sammen to rom til et større baderom i 2. etg), oppgradert et vaskerom/badstue med nytt baderom og oppgradert badstuen, installert bergvarmeanlegg med egen varmtvanns tank til erstatning for gammelt oljebrenner anlegg og varmtvanns beholder for radiatorer.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: offentlig vann og avløp

---

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

Ja

Beskriv: Oljetank fjernet i forbindelse med etablering av bergvarmeanlegg i 2017.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rolf Berntsen Håndtverktjeneste, org.nr 864544932 (som hadde alt arbeider for oss over flere måneder etter at vi kjøpte huset i 1995 og etterfølgende år, herunder og spesielt alt av utskifting av vinduer levert av Friva AS og innvendig snekkerarbeider. A. Høstad AS, org.nr 986 716 726 (ytterdør, badstue mm).

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi har ikke gjort det.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Elektriker som utførte arbeider i forbindelse med bygging av nytt kjøkken perforerte membran i overliggende baderom. Ukjent for oss hva feilen var utover at han bommet på overliggende sikringsskap og perforerte membran på baderommet. Bærum Rørleggerbedrift AS fant feilen etter å ha byttet begge sluk og testet. Ny membran og helt nytt gulv lagt som følge av dette i 2003. Utover det så har vi ikke registrert sprekker, lekkasje , råte eller soppskader eller andre feil ved bad/vaskerom

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei. Merk at vi i 2025 hadde besiktigelse av pipe, peis/illsted av brannvesenet. Det er kasset inn på baksiden av peisen i TV stue, som er kommentert men ikke gitt noe pålegg om rivning - se vedlagt kopi av rapport i Tilstandsrapport.

---

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

Ja

Beskriv: Det er en noe eldre drenering rundt huset fra før vår eiertid,og mot kjellerbod under terrassen kan det, men likevel svært sjeldent, medføre noe fukt inntrengning i sydvestre hjørne i kjellerboden mot gulvet. Vi har ikke kjennskap til eller registrert sopp eller råteskader i u.etg.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er noen sprekker/riss i det støpte gulvet i den øverste garasjen, samt sprekker i en eldre glassrute i kjellerstue.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei - ikke noe som vi hverken kjenner til eller har erfart.

---

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

Ja

Beskriv: Det er en gammel utbedret setning i murveggen under terrasse fra før vår eiertid. Videre er det noen slisser i gulv i en av garasjene (se over), og antakelig en noe dårlig drenering mot gulv ved innkjøring til høyre garasje ved spesielt store nedbørsmengder.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Et sluk i baderom i 2. etg ble staket opp i 2000 av Rørleggervakta AS

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Gammel oljebrenner skiftet med nytt bergvarmeanlegg som fungerer helt utmerket

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport er utarbeidet per april 2026. Det ble i 2011 avdekket og utbedret en skade på soilrøret i 2.etg. som ble meldt som skade til vårt forsikringsselskap - DNB Nor Skadeforsikring AS, hvoretter skaden ble utbedret, ved utskifting av deler av soilrøret. Skaden ble håndtert av og via Detektor VVS, som en forsikringssak uten opplyste følgeskader på boligen.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Arealoppmåling av boligen fant sted i forbindelse med vårt kjøp av boligen i 1995 av takstmann/tømmermester Svein Fossnes, og senest i tilstandsrapport i forbindelse med vårt pågående boligsalg.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Se ellers tilstandsrapport mht dette punkt.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kommer vel ny småhusplan og ny kommunal arealplan for Oslo, som pt er ukjent for oss. En nabotomt (nr 28) er kjøpt av en utbygger som for noen år siden byggemeldte et nytt boligprosjekt som naboer fikk stoppet. Såvidt vites har lite eller intet skjedd siden det. Boligen er idag utleid, men en eller annen form for utbygging på nr 28 må forventes,. Utover dette er det kun Ready og Ready sine planer og ønsker som pr dags dato har medført bygging av Eckbo- banen i 2025. Ready må antas å ha ønsker og planer knyttet til sin eiendom rundt Gressbanekrysset og ønsker om løpende oppgraderinger/utvidelser av sitt anlegg som alle idrettsklubber. Se for øvrig tinglyste erklæringer og tomtekart om offentlig veiareal (Holmendammen terrasse og for stikkvei til nr 28.).

---

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

Ja

Beskriv: Vanlig villaklausul som for hele området er tinglyst på eiendommen. Videre er tinglyst en såkalt vei erklæring om grunnavståelse for veigrunn til Oslo kommune ved vedtak/pålegg om utvidelse av Holmendammen Terrasse, som er vanlig i store deler av Oslo og her for hele Holmendammen terrasse. Veirett for nr 28 - se tomtekart.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei - men Ready banen med aktiviteter og turneringer ligger nært med det det medfører, men det har aldri vært sjenerende for oss.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi har ingen konflikter eller uenighet med naboer, men har som nevnt over vært involvert i å midlertidig stoppe en utbygging av den bakenforliggende eiendommen (nr 28).

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Den ble fjernet i 2017.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er noen synlige riss i taket i stuen i 1.etg.

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 13-0083/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Vigdis Slaatta	**2026-05-02**	**Bjørn Slaatta**	**2026-05-02**

Identifikasjon

Vigdis Slaatta

Identifikasjon

Bjørn Slaatta

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Holmendammen terrasse 30, 0773 OSLO**	
Dato for energimerking **24.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-274469**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80057857**
Gårdsnummer **27**	Bruksnummer **643**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1940**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **335,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **295,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **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 **218,68 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **218,68 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **64 511 kWh**



Holmendammen terrasse 30, 0773 OSLO

Detaljering

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



Holmendammen terrasse 30, 0773 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: 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 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: 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.

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 14: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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 på varmeanlegg

Tiltak 23: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Marthe Skabo
HOLMENDAMMEN TERRASSE 30

Dato: 23.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531279
9153435

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.27 BNR. 643

Vi viser til bestilling av 20260423 for HOLMENDAMMEN TERRASSE 30.

GNR. 27 BNR. 643

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 10.02.1939.

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

1343 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 tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

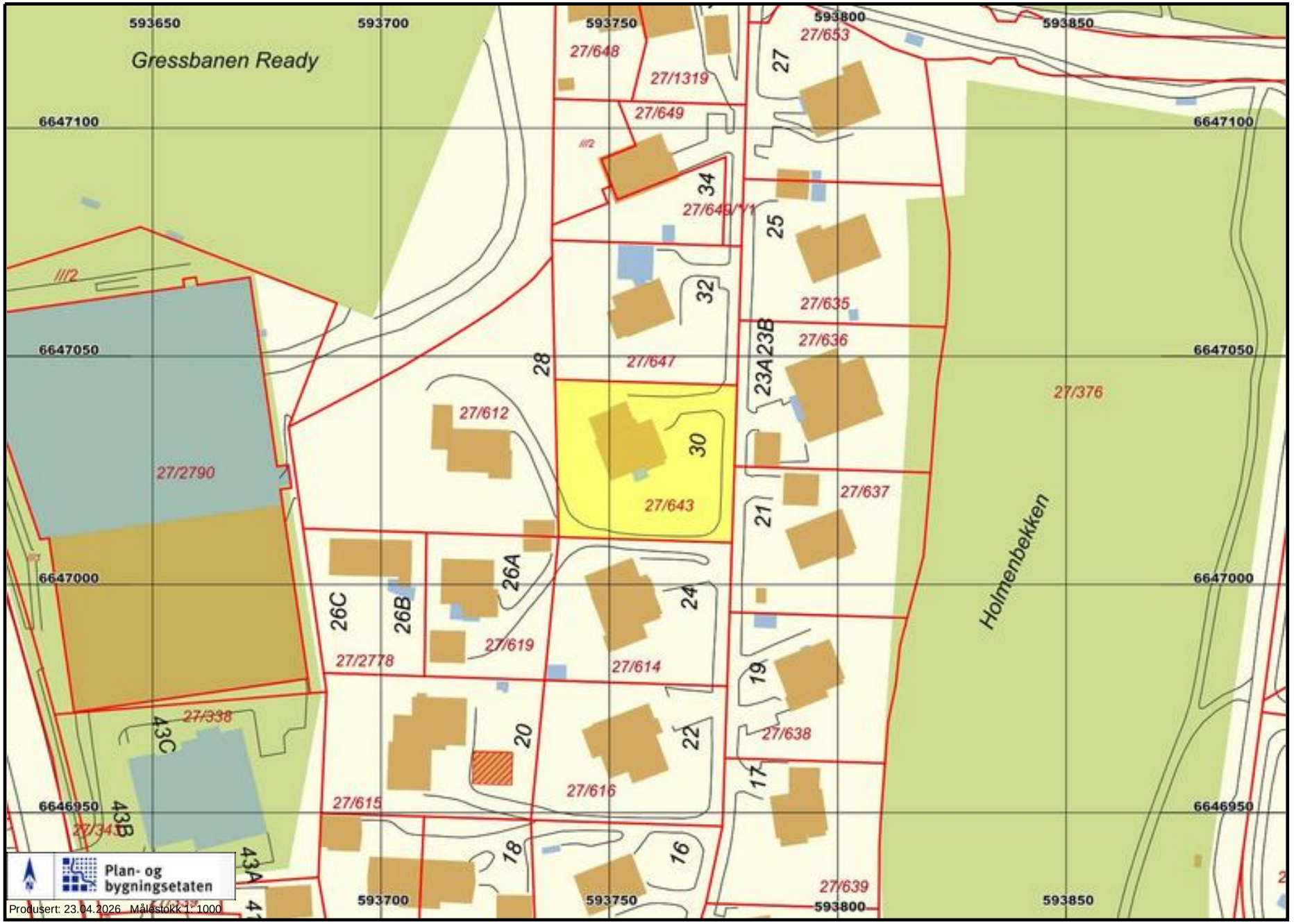
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


Gressbanen Ready
Holmenbekken
593650
593700
593750
593800
593850
6647100
6647050
6647000
6646950
27/2790
27/338
27/2778
27/612
27/647
27/643
27/619
27/614
27/615
27/616
27/638
27/639
27/635
27/636
27/637
27/376
27/648
27/1319
27/649
27/653
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 23.04.2026 Målestokk 1: 1000

AKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 1129-1939.

Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av herr arkitekt K r i s t o f e r L a n g e ,

under 28/7.1939, *anmeldte byggearbeide*

våningshus med garasje,

på gårds nr. 33, *bruks nr.* 807,

tomt nr. 30, *vei* Holmendammen Terrasse,

tilhørende skipsreder A . W i l h e l m s e n ,

er oppført under lovmessig tilsyn. Jfr. §§ 136 - 142 - 145 og 153 i bygn.lov av 22. febr. 1924.

Ved den avsluttende synsforretning den 10/9.40, *er der ikke funnet noget lovstridig ved selve bygningen.*

Attest innkom fra:

Veivesenet, den 8/8.1941.

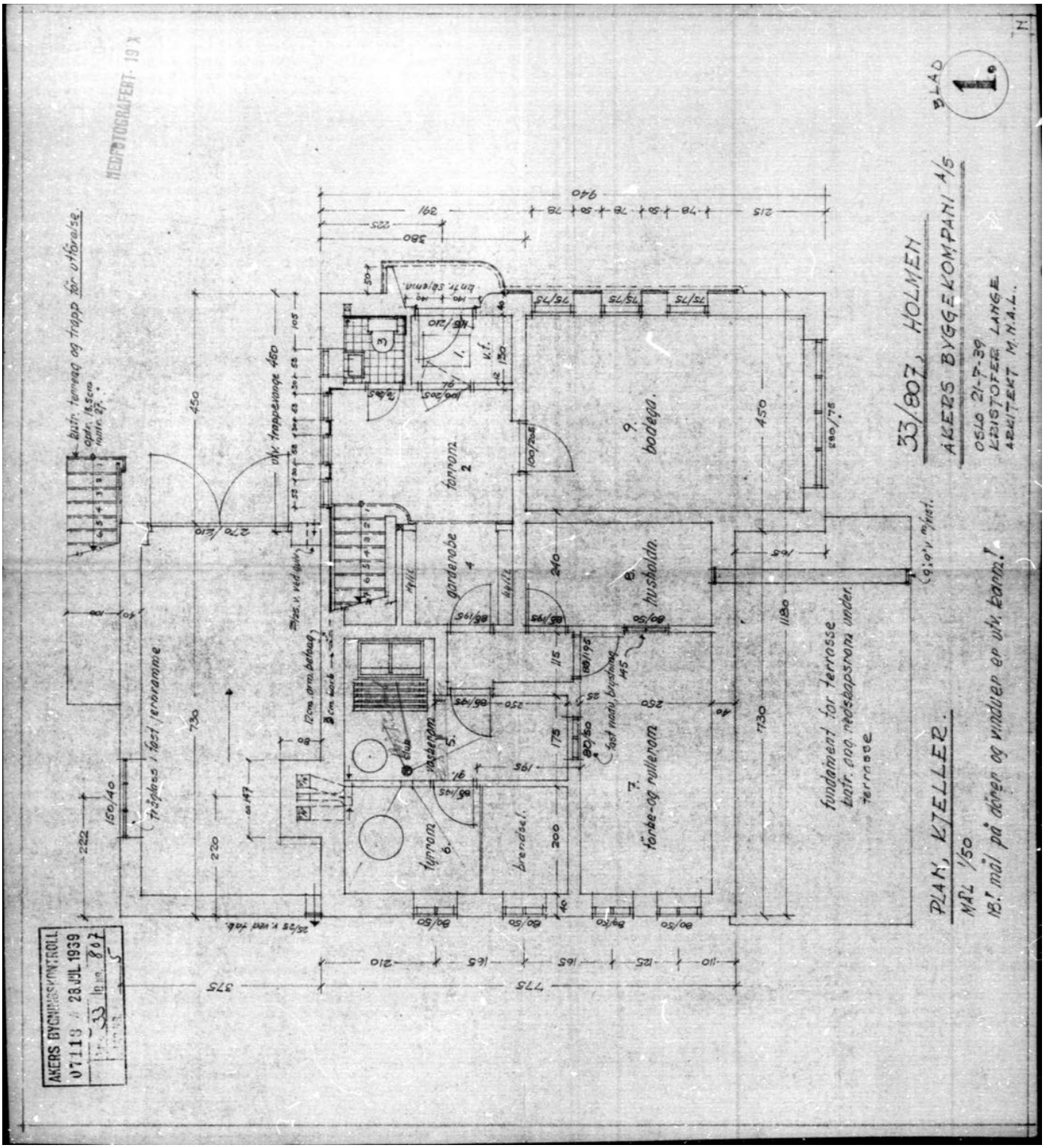
Vann- og Kloakkvesenet, den 24/12.1941.

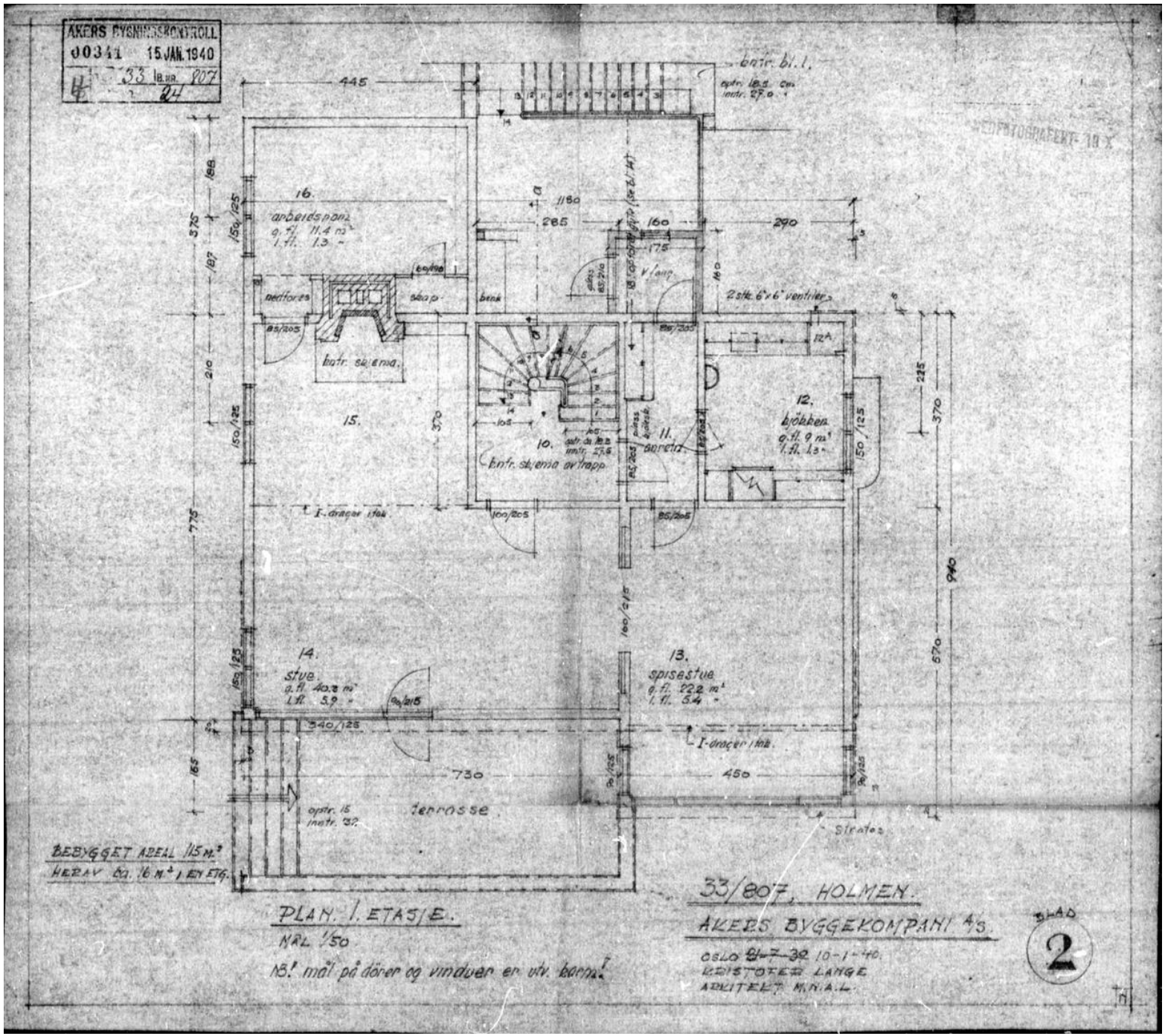
Fyrmesteren, den 20/9.1940.

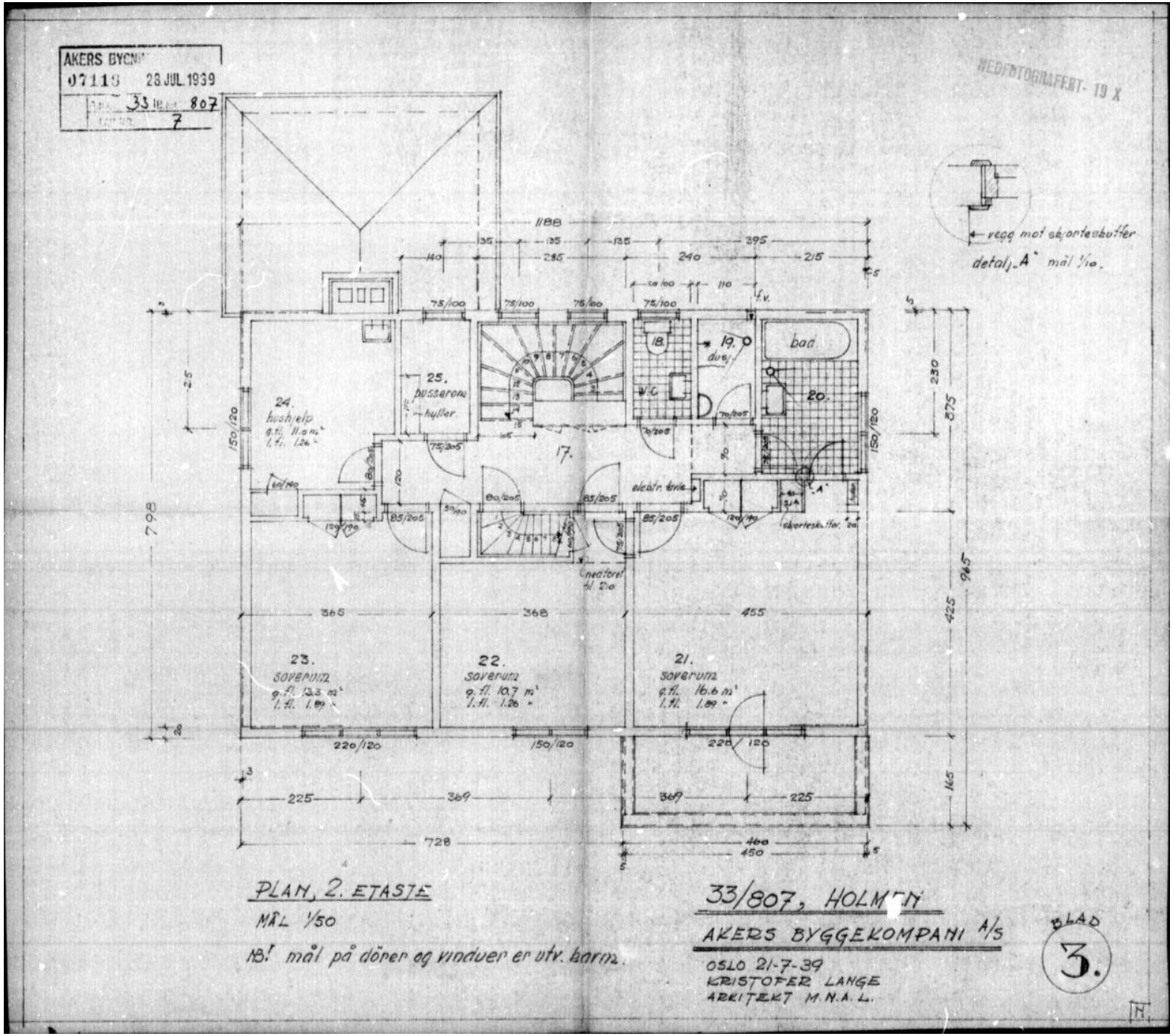
Aker bygningskontroll 7de januar 1942.

Bygningssjef.

Kjøe,
Bygningsinspektør.


AKERS BYGNINGSKONTROLL
07119 28. JUL. 1939
33 blm. 807
MEDFOTOGRAFERT 19 X
33/807, HOLMEN
AKERS BYGGEKOMPANI A/S
OSLO 21-7-39
KRISTOFER LANGE
ARKITEKT M.N.A.L.
BLAD 1.
PLAN, KJELLER.
MÅL 1/50
NB! mål på dører og vinduer er utv. karm!
fundament for terrasse
bestr. grop. nedsenkes under terrasse
fast malm bjelkelag
fast malm bjelkelag
utv. trappelemme 450
bestr. selskap.
garderobe 4
husholdn. 8
bad 9
vaskerom 5
fyrrom 6
brendsel.
kjeller- og rullerom 7
fyrrom 2
bad 9
N


AKERS BYGNINGSKONTROLL
00341 15. JAN. 1940
33 BLK. 807
24
445
16.
arbeidsrom
g.fl. 11,4 m²
l.fl. 1,3 -
15.
14.
stue
g.fl. 40,3 m²
l.fl. 5,9 -
13.
spisestue
g.fl. 22,2 m²
l.fl. 5,4 -
12.
bjøkken
g.fl. 9 m²
l.fl. 1,3 -
11.
gang
10.
bltr. skjema
bltr. skjema av trapp.
I-drager i tak
terrasse
opstr. 15
innstr. 32
opstr. bl. 1.
innstr. 27,0
2 stk. 6"x6" ventiler
BEBYGGET AREAL 115 M²
HERAV BA. 16 M² I EN ETG.
PLAN I. ETASJE.
NAL 1/50
NB! mål på dører og vinduer er utv. karm.!
33/807, HOLMEN.
AKERS BYGGEKOMPANI A/S.
OSLO 10-1-40
KRISTOFER LANGE
ARKITEKT M.N.A.L.
BLAD
2



PLAN, 2. ETASJE

MÅL 1/50

NB! mål på dører og vinduer er utv. karm.

33/807, HOLMEN

AKERS BYGGEKOMPANI A/S

OSLO 21-7-39
KRISTOFER LANGE
ARKITEKT M.N.A.L.

BLAD 3.

Oslo, den 22/8 19 35

Underskrift

O. 6. 10000. 6-35. J. & N.

Stj. B. 37. 10 000.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 8 [illegible]
SENTRALBORD 41 72 00

APPROBASJON

J.nr. J229/53. FG/EB.

Ad: gnr. 27, bnr. 643, Holmendammen terrasse 30.

Eier: Anmelder: Herr Anders Wilhelmsen, Holmendammen terrasse 30, Ullern.

Anm.: [illegible]: Arkitekt Roald Aasheim, Stortingsgt. 22, Oslo.

Arbeidets art: Tilbygg til våningshus.

Byggemelding med vedlagte 4 stk. tegninger approberes under forutsetning av at bygningsloven av 22/2 1924 med tillegg og forandringer, sist ved lov av 28/7 1949, byggeforskriftene av 15/12 1949, bygningsvedtektene for Oslo/Aker og vedlagte approbasjonsbetingelser følges.

Dør mellom garasje og fyrrom tillates ikke.

For byggetillatelse kan gis, må det innsendes gjenparter av varselbrev til naboer og gjenboer, forsynt med kvittering for at brevene er sendt.

For övrig vises til nedenfor nevnte punkter nr. 1, 2, 3, 7 og 12.

För byggetillatelse kan gis, må:

1. ansvarshavende være godkjent,
2. avgift for tilsyn m.v. være betalt,
3. material- og arbeidstillatelse (röd seddel) foreligge, kfr. vedlagte rundskriv av 1/1 1951,
4. veivesenets melding herfil om at gateopparbeidelsesspörsmålet er ordnet foreligge (jfr. bygningslovens § 48, ledd 1),
5. bekreftelse foreligge fra kommunikasjonsrådmannen på at spörsmålet om erverv av gategrunn (indre sone) er tatt opp til behandling,
6. eventuelle tinglyste erklæringer være avgitt (kfr. ovenfor).

Videre bemerkes:

7. Redegjörelse for isolasjon og konstruksjoner må innsendes.
8. Fyringsanlegg må anmeldes særskilt.
9. Ventilasjonsanlegg må anmeldes særskilt.
10. Heiser må anmeldes til heiskontrollen.
11. Rörleggerarbeidet må anmeldes til vann- og kloakkvesenet.
12. Forslag til utvendige farger må innsendes.
13. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor elektrisitetsverket å gjöre krav på elektrisk oppvarming selv om enkelte rom mangler ovn. I vaskerier kan det bare gjöres regning med ström til drift av motorene.

Bygningssjefen i Oslo, den 5. mai 1953.

Harald Hildhagen. Finn Giertsen.

25 MAI 1973

Gnr. 27 Bnr 643

Holmendammen

terrasse 30

J. nr. 1953/1229

Tilbygg vin-hus

Anlegg i h.t. bygningslovens.....
§ 63 og 123.

Anlegg i h.t. bygningslovens.....
§ 132,5.

Kjellerinnredning til.....
varig opphold, § 105.

Tilfluktsrom for.....
antall personer.

Privater, § 109.....

Spesielle konstruksjoner.....
tegninger og beregninger vedleggos/innsendes senere.

Sanitæranlegg: melding innsendes særskilt til Oslo vann-og kloakk-vesen.

Ventilasjonsanlegg: melding vedleggos/innsendes særskilt.

Varmeanlegg: melding innsendes særskilt.

Heisanlegg: melding innsendes særskilt.

Innhengning:.....
§ 124,148,149,5

Skur og telt.....

Særlige opplysninger:

De poster i ovenstående skjema som ikke kommer i betraktning, er overstrøket.

Oslo, den 26/3 1953

Rhuskum
ROALD AASHEIM
INT. ARKITEKT M.L.A.F.
anmelder

adr: Elvebakken 22

1229

BYGGEMELDING.

(innleveres i 3 eksemplarer, helst maskinskrevet).

Til Oslo Bygningsråd.

I henhold til bygningslovens § 131 og overenstemmende med vedlagte 9 stk. tegninger, byggebeskrivelse og ~~konstruksjonsberegninger~~ meldes herved byggearbeid som aktes utført på

Holmendammen terrasse ~~gate~~ nr. 30

g.nr. 27 b.nr. 643 parsell 29 vedleggos av b.nr. 722

Melding om ansvarshavende innsendes senere.

Arbeidets art:

Ny garasje og utvidelse av arbeidsrom,
ny kjøkkeninngangsdør.

(fortsettelse se baksiden):

Det søkes dispensasjon fra	i anledning
bygningslovens (vedtektenes) §	
byggeforskriftenes kapitel §	

Følgende naboer er varslet under henvisning til § 132,3:
Overlege Efskind, Holmendammen terrasse 28.
Fru Haave, Holmendammen terrasse 32.
Naboene er gjort oppmerksom på at eventuelle protester skal sendes Bygningskontrollen omgående, og at naboene har anledning til å se byggemeldingen hos anmelder eller byggherre.

Oslo, den 26/3-53

Eier: Anders Wilhelmsen

Adr.: Holmendammen Terrasse 30, Lysaker, Oslo

Anmelder: ROALD AASHEIM INT. ARKITEKT M.L.A.F.

Adr.: Storbingsgt 22

Telf.: 421694

ANDERS WILHELMSEN SHIPOWNER OSLO

1220

BYGGEBESKRIVELSE

(innleveres i 3 eksemplarer, helst maskinskrevet).

Holmendammen terrasse ..... nr. 39 .....

Gnr. 27 ..... Bnr. 643 ..... parsell. 29 ..... av bnr. 722 ..

Bygningens art: Enebolig, tomannsbolig, firemannsbolig, boligblokk, forretnings-og kontorbygg, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skole, forsamlingslokale, (annet:) .....

Arbeidets art: Nybygging, tilbygging, ombygging, innredning, påbygging, hovedreparasjon, rivning, (annet:) .....

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet (ekskl. tomt) .....

Grunnforhold: fjell .....

Fundamentering: på fjell .....

Grunnmur: do. om. betong med aparatein .....

Isolasjon: Bindingsverk isolert med steinull utv. 2 lag papp,

Yttervegger: 2 lag panel, innv. 1 lag papp 1 lag panel .....

Isolasjon: (bindv., reisv., tømmerm, mur, betong, siporex etc.)

Innv. bærevegger: /

Trapperomsvegger: /

Andre innervegger: /

Bjelkelag o. kjeller: betong dekke isolert med 7 cm. treullitt ...

Isolasjon: over dekke under gulv og parkett

Andre bjelkelag: /

Isolasjon:

Loftsbjelkelag: isolert som yttervegg .....

Isolasjon:

Taktekning: 2 lag papp .....

---

uthus, garasje e.lign. ..... m².
boligareal i kjeller ..... m².

bruttoareal 1. ets. ..... m².
" " 2. " ..... m².
" " 3. " ..... m².
" " " ..... m².
" " " ..... m².

sum bruttoareal ..... m².

antall bad/dusj ..... stk.
antall w.c. ..... "

Oppvarmingssystem: elektrisk, sentralvarmeanlegg, ovnsfyring.

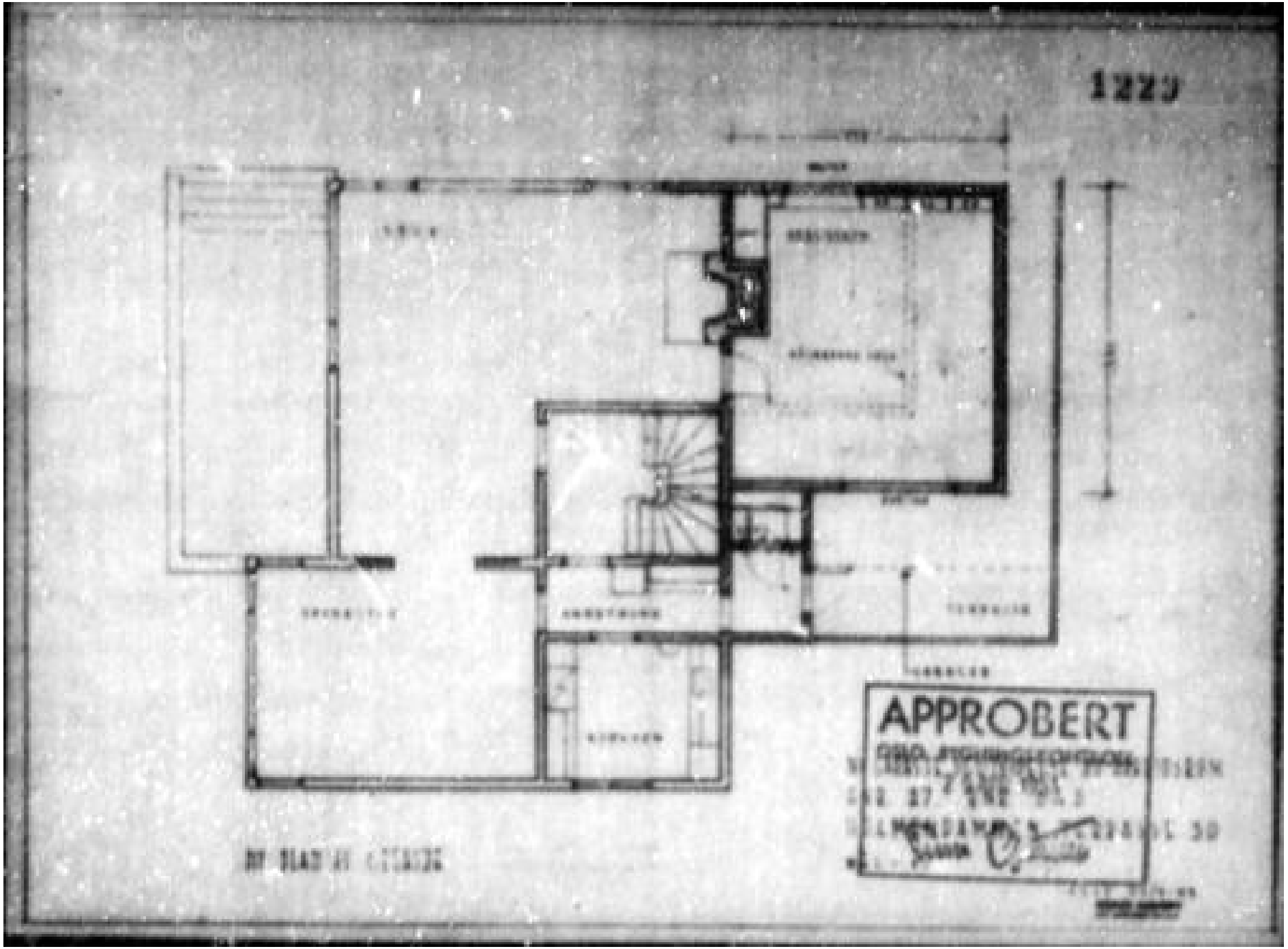
Sum nettoareal:

hybler u/kj. ..... stk. ..... m².
hyb. leil. m/kj. .... " ..... m².
1 vær. og kj. ..... " ..... m².
2 " " " ..... " ..... m².
3 " " " ..... " ..... m².
4 " " " ..... " ..... m².
5 " " " ..... " ..... m².
" " " ..... " ..... m².
" " " ..... " ..... m².

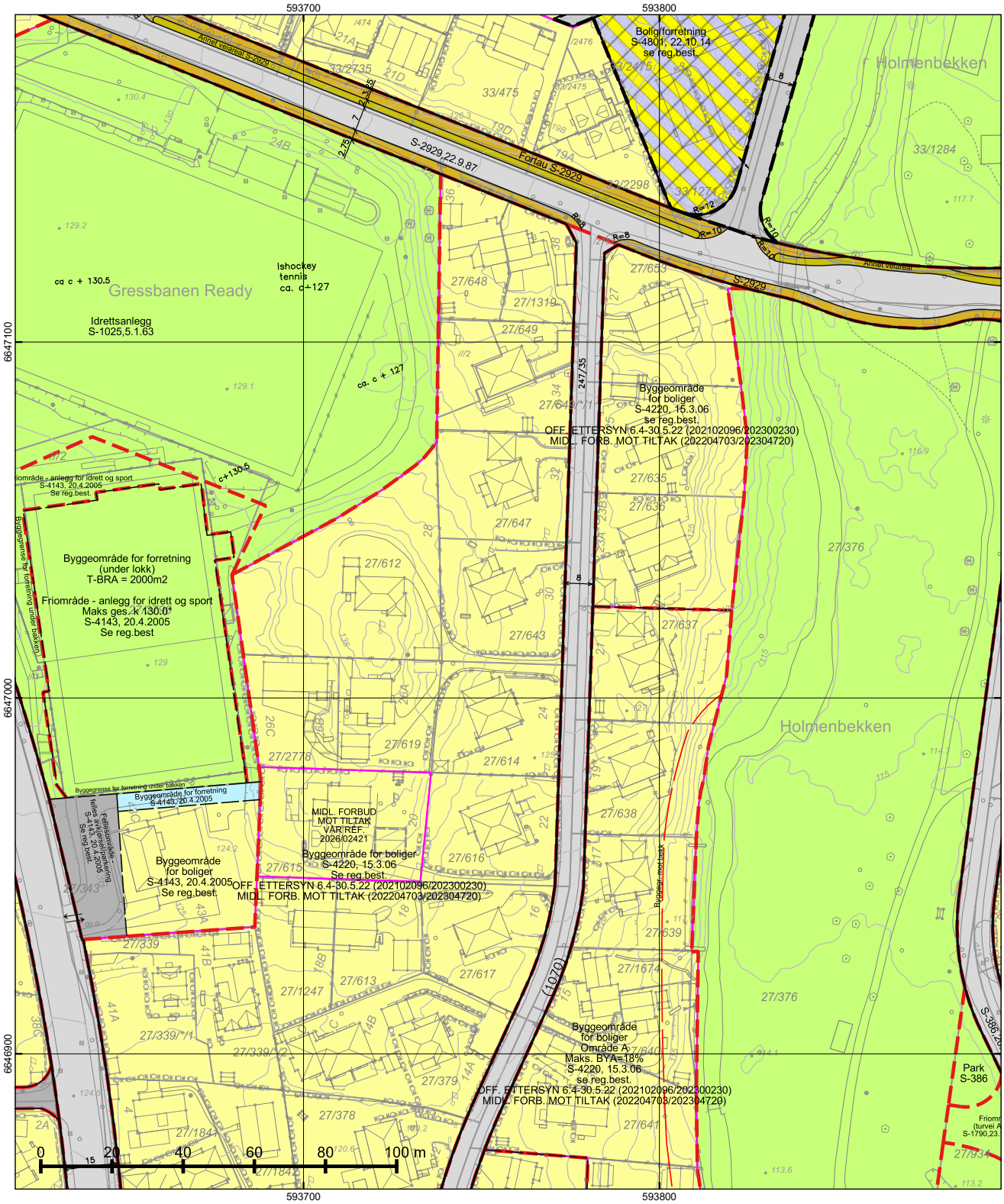
---

sum nettoareal: ..... m².

./.


1223
APPROBERT

APPROBERT



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

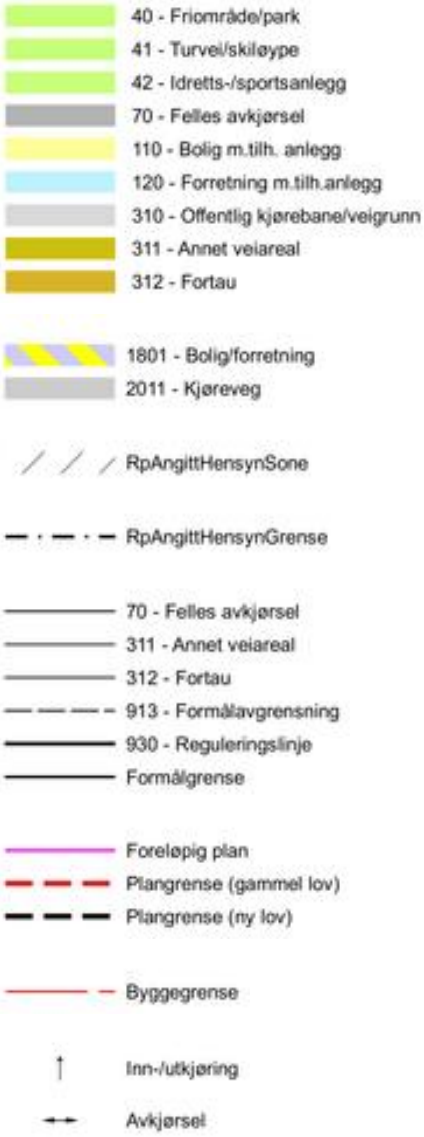
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

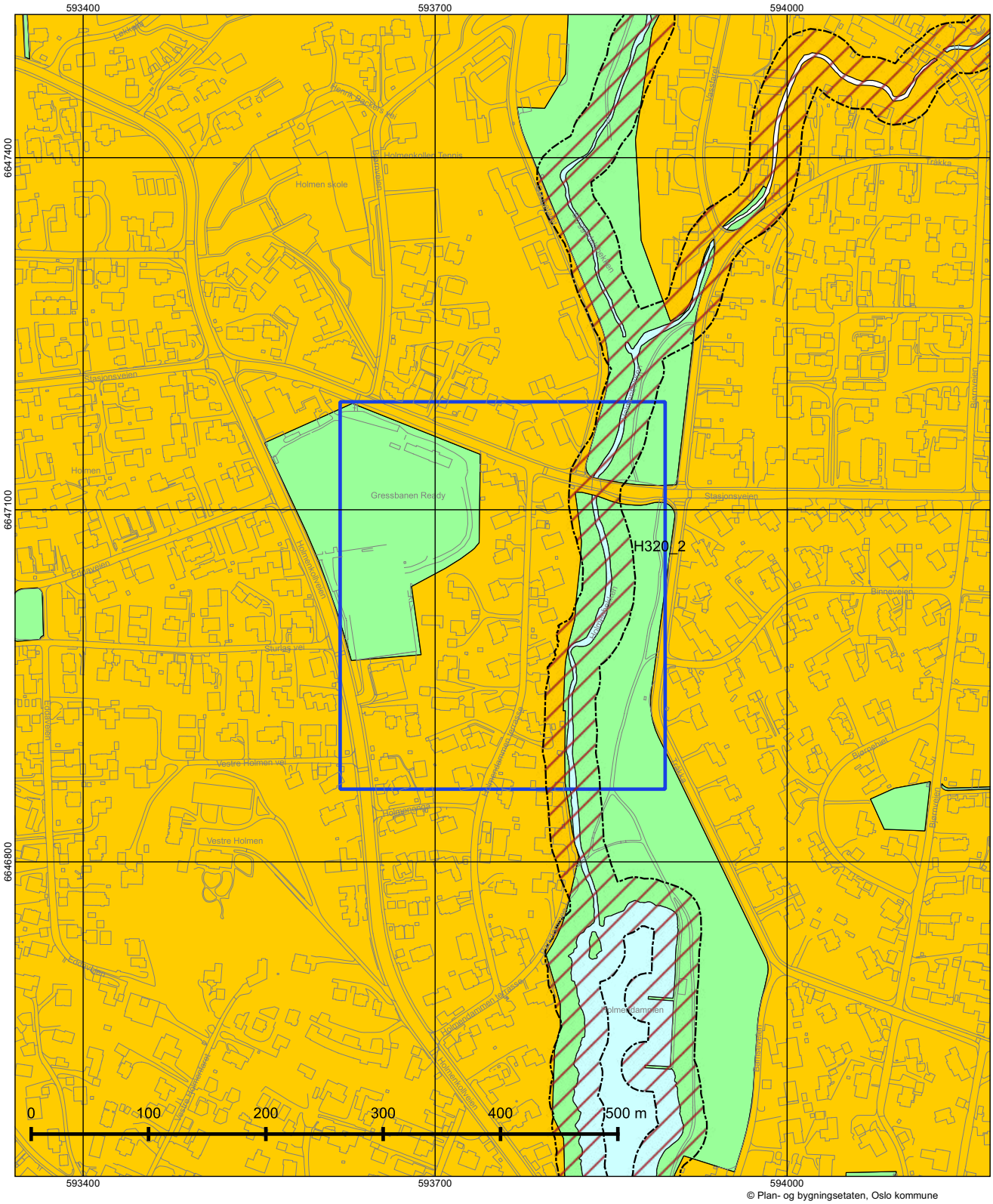
PlottID/Best.nr: 156670/ 86531279
Deres ref.:
Adresse: Holmendammen terrasse 30
Kommentar:
Gnr/Bnr: 27/643

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: 23.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156670/86531279
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

24735

Reguleringsplan for del av 33/70 og del av 33/2

24735 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 03.05.1935
Vedtatt av: Reguleringsrådet
Vedtaksdokumenter: 193502321
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 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

Oslo

S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200913489
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE
S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).
Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)
Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)
Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)
I Bergsalléen 8A, gnr 48,bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)
Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.
Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.
Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av uteareale ne.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

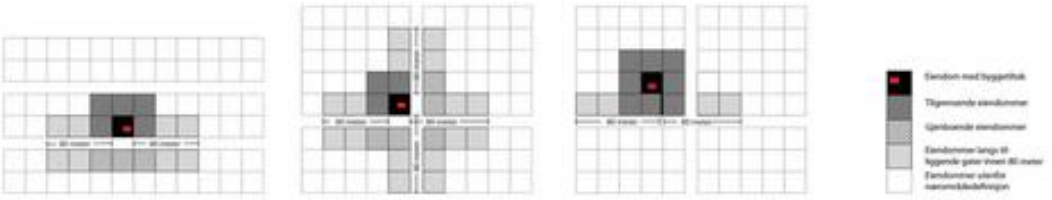
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

Figur 1b:
Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss

Figur 1c:
Nærområde der tiltak ligger bak bebyggelse langs vei/gate

b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende.
I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3
Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4
I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6
Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7
Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).
Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.
"Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og "moderhuset" et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m2 pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

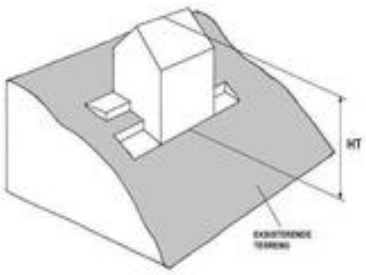
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

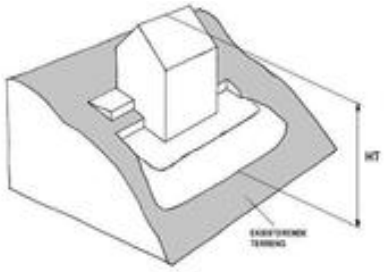
Følgende høyder tillates:

a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m2 per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m2.
Tomter på under 600 m2 kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m2, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

a. Minimum 200 m2 for eneboliger og 300 m2 for tomannsboliger.
b. Minimum 100 m2 per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
c. Minimum 50 m2 per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøkstjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøkstjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00**,** samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist**.**
h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

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

Doknr: 125244 Tinglyst: 09.02.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Saksnr.: 201601569-5

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 27/612, 614, 619, 643, 2778.

1. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 27 bnr. 2778 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred) fra Holmendammen terrasse over gnr. 27 bnr. 614, gnr. 27 bnr. 643 og gnr. 27 bnr. 619, som vist med blå skravur på kart.

2. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
   Gnr. 27 bnr. 619 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr. 27 bnr. 2778 for reparasjon og vedlikehold av eksisterende garasje.

3. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
   STIKKLEDNING GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN
   Gnr. 27 bnr. 2778 (ledningseier) gis rett til å ha liggende stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 27 bnr. 619 (grunneier) frem til påkoblingspunkt for felles stikkledninger på gnr. 27 bnr. 614.

   Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

4. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
   FELLES STIKKLEDNING
   Gnr. 27 bnr. 612, gnr. 27 bnr. 619 og gnr. 27 bnr. 2778 (ledningseiere) har liggende felles stikkledninger for vann og avløp fra hovedledninger i Holmendammen terrasse og frem til eiendommene.

   Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

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

Gårdsnummer	Bruksnummer
27	**612, 614, 619, 643, 2778**

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

Underskrifter:

For eiend. 27/612:

Sted	Dato		Fødselsnr. 11 siffer
Oslo	27.07.16	Truls Henrik Wiel Hjemmelshaver	29109[redacted]

For eiend. 27/619, 2778:

Sted	Dato		Fødselsnr. 11 siffer
Oslo	9.-8.-16	Unni Wiel Hjemmelshaver	180951[redacted]

STATENS KARTVERK
Riktig kopi bekreftes

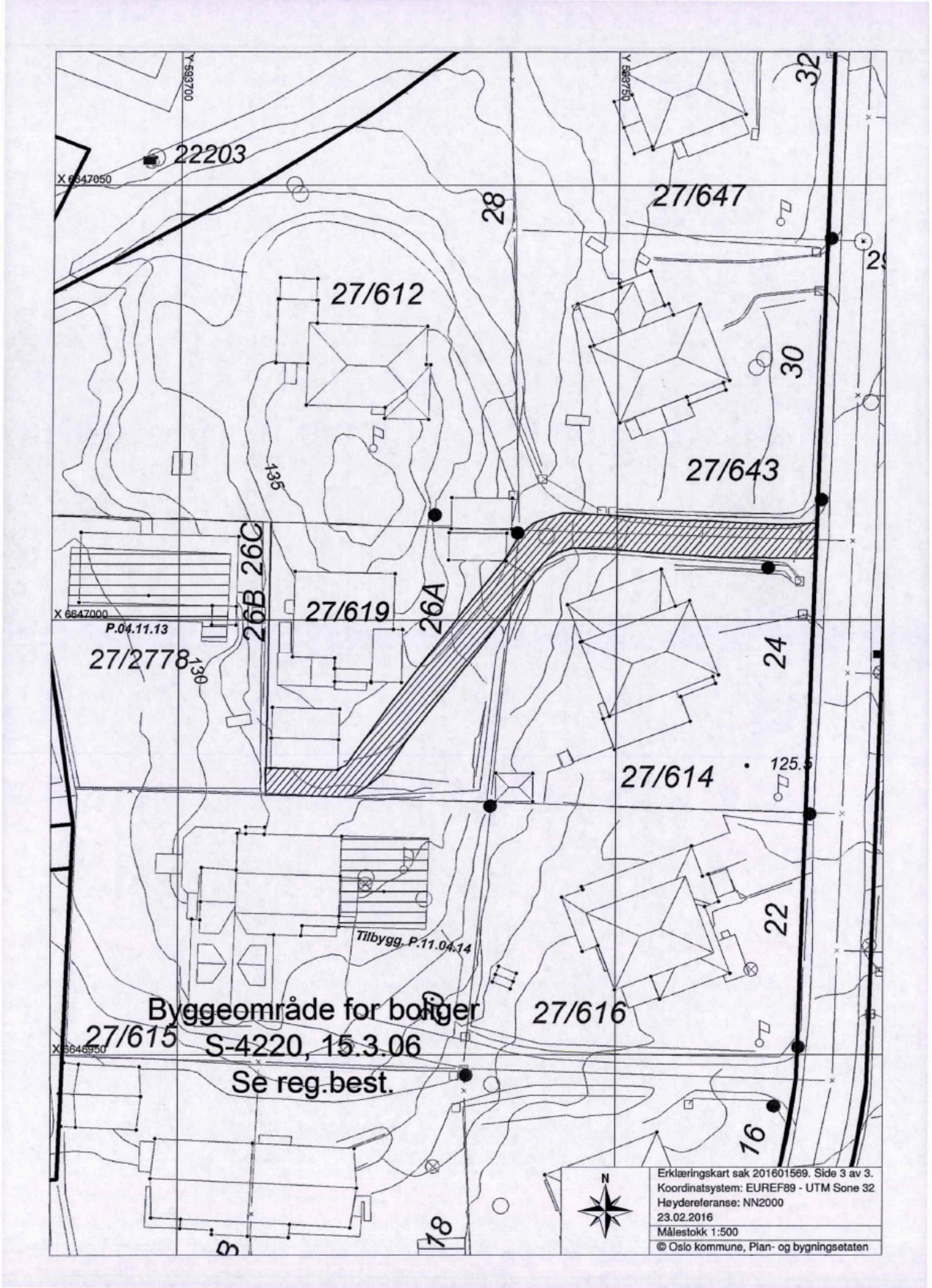
For eiend. 27/614:

Sted	Dato	Geir Håkon Mikalsen Hjemmelshaver	Fødselsnr. 11 siffer
Oslo	12/10-16		070258 [redacted]

For eiend. 27/643:

Sted	Dato	Vigdis Slaatta Hjemmelshaver	Fødselsnr. 11 siffer
Oslo	13/10-16	Vigdis Slaatta	140755 [redacted]

64#352:498aba8c-c740-4554-b8c4-cae4b78a8d1f:10


Y-593700
Y 593750
22203
X 6647050
28
27/647
32
27/612
30
27/643
135
26B
26C
27/619
26A
X 6647000
P.04.11.13
27/2778
130
24
27/614
125.5
Tilbygg, P.11.04.14
22
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
Se reg.best.
27/615
27/616
X 6646950
16
18
N
Erklæringskart sak 201601569. Side 3 av 3.
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000
23.02.2016
Målestokk 1:500
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

Dagbokført 12 JULI 1940

Stempelmrk. Kr. 730.—
Tinglyst den 12/7 40 av
DAGS. NR 5424/1940
AVSKRIFT. AKER

S K J Ö T E.

Undertegnede, Akers Byggekompani A/S, skjöter og hjemler herved til herr Skipsreder A. Wilhelmsen, född den 8/4. 1899, eiendommen Holmendammen Terrasse nr. 30, Ullern, tomt nr. 29 på Akers Reguleringsvesens kart over "del av 33/70 og del av 33/2" av 20/3-1935 med påstående bebyggelse.

Tomten består av et areal på 1342,8 kvm. ifölge opmålingsforretning av 12/12-1938 og har fått gnr. 33, bnr. 807 med en skyld av 5 öre.

Kjöpesummen kr. 71.000,-, - syvtietttusenkroner - er avgjort på omforenet måte.

Kjöperen er gjort bekjent med de på eiendommen hvilende servitutter og bestemmelser.

Kjöperen av nærværende eiendom forplikter sig til sammen med kjöperne av parsellene nr. 26, 27 og 28 å vedlikeholde stikkveien der förer op på forsiden langs parsellen og om vinteren holde den farbar.

Den mot vest innenforliggende nabotomt nr. 28 har fått rett til å sette sin ene innkjörsels-portstolpe i spiss vinkel ca. 3 meter inn på tomt nr. 29's grunn samt har i den anledning fått rett til for fremtiden å ha sitt gjerde fra portstolpen stående inn på nr. 29's grunn i en tilsvarende vinkel hvor gjerde nu står.

Forövrig selges eiendommen med de samme rettigheter og forpliktelser hvormed selgeren har besiddet den og forblir selgeren kjöperens hjemmelsmann efter loven.

Oslo, den 1. juni 1940.

Akers Byggekompani A/S
(sign.) Kolbjörn Rydtun

Til vitterlighet:
Vi bekrefter herved at
underskriften er skjedd
i vårt nærvær.
Oslo, den 1. juni 1940.
(sign.) Germaine Jacobsen
(sign.) Chr. Magnussen, Fredrikstad

DAGB. NR 10/1 '15 V
AVSKRIFT. ASKER OG BÆRUM

Akers Byggekompani A/S, Tollbuet 8, Oslo.
Dagbokført
28 FEB. 1940
8

Erklæring.

222

Undertegnede der andrar om midlertidig fritagelse for oparbeidelse av vei i 8 m. bredde, erkjenner herved å være underrettet om følgende beslutning av

14/8. 1939

„G.-nr. ....., br.-nr. .....,

33 807

tillates bebygget i henhold til bygningsloven av 22/2 1924 og de av Arbeidsdepartementet under 27/10 1928 stadfestede bygningsvedtekter for Aker, idet der bestemmes:

1. Vei nr. 1070 godkjennes inntil videre i sin nuværende bredde 4,5 meter.
Grunn til stikkveien med svingeplass må avgis.

2. Eieren må ved tinglest erklæring forplikte sig til, når formannskapet måtte forlange det, å oparbeide veien med kloakk langs tomten i inntil 8 m. bredde, heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm. diameter. Inntil veier med kloakk er således oparbeidet og veigrunnen tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.
3. Eventuell grunnerhvervelse må skje uten utgift for kommunen.
4. Gjerde opsettes efter reguleringsvesenets bestemmelser."

Denne beslutning gjelder kun den efter bygningsloven pliktige veioparbeidelse og ikke selve bebyggelsen, der må approberes av Akers bygningsvesen.

Foranstående betingelser vedtas på egne og senere eieres vegne som heftelse på omhandlede eiendom.

Tinglysningsgebyr kr. 5.00 vedlegges.

Oslo den 26 – 10 – 39

pr. pr. Aker Byggekompani A/S,
pr. pr. Kolbjørn Rydtun

Som skjøteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen tingleses på eiendommen.

Oslo den 26 – 10 – 39

pr. pr. Rydtun & Co A/S.
pr. pr. Kolbjørn Rydtun

Skjema nr. 3. 500. 12-38. Schl. & W.

294

S K J Ö T E .

DAGS. NR. 17716/39.
AVSKRIFT

Undertegnede Rydtun & CO. A/S, Tollbodgaten 8, Oslo, skjöter og overdrar herved til Akers Byggekompani A/S, tomt nr. 29 til Holmendammen Terrasse i Ullern Sogn på Akers Reguleringsvesens kart over "del av 33/70 og del av 33/2" av 20/3 - 1935.

Tomten består av et areal på 1342.8 kvm. ifölge opmålingsforretning av 12/12-1938 og har fått gnr. 33, bnr. 807 med en skyld av 5 öre.

Kjöpesummen kr. 7.500.-, - syvtusenfemhundrekroner - er avgjort på omforenet måte.

Kjöperen er gjort bekjent med de på eiendommen hvilende servitutter og bestemmelser.

Kjöperen av nærværende parsell forplikter sig til sammen med kjöperne av parsellene nr. 26, 27 og 28 å vedlikeholde stikkveien der förer op på forsiden langs parsellen og om vinteren holde den farbar.

Den mot vest innenforliggende nabotomt nr. 28 har fått rett til å sette sin ene innkjörsels-portstolpe i spiss vinkel ca. 3 meter inn på tomt nr. 29's grunn samt rett til for fremtiden å ha sitt gjerde stående i den motsvarende spisse vinkel inn på nr. 29's grunn, hvor gjerdet nu står.

Forövrig selges eiendommen med de samme rettigheter og forpliktelser hvormed selgeren har besiddet den og forblir selgeren kjöperens hjemmelsmann efter loven.

Oslo, den 15. desember 1939.

RYDTUN & CO. A/S

Til vitterlighet:

Vi bekrefter herved at underskriften er skjedd i vårt nærvær.

Oslo, den 15/12 39

Tinglyst Fr. 75.
Kvittert 27/12-39 av Hurum Sparebank.

MALBREV FOREVIST

Dagbokf. den 5. DEC. 1939 DAGB. NR. 16795/1939 AVSKRIFT AKER

Det som ikke passer stryk

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av gnr. 33 bnr. 807 andrar herved om tillatelse for egen regning å innlegge vann fra Aker vannverk og om å legge kloakkavstikker til Akers hove kloakk fra min ovennevnte eiendom.

Jeg erklærer å ha gjort mig bekjent med gjeldende reglementer og forplikter mig og frei tidige eiere til å overholde disse og til å rette mig efter de bestemmelser for arbeidets utførelse sc er eller måtte bli utferdiget.

Forandringer ved ledningsnett og stoppekran forårsaket ved senere oparbeidelse, senkning ell utvidelse av veier bekostes av eieren.

Jeg er opmerksom på de skader og ulemper som kan opstå som følge av at vann- og kloak ledninger og ledninger for centralvarmeanlegget blir innklædt eller innstøpt og overtar det fulle ansv herfor.

Vann skal benyttes til husholdningsbruk — ~~teknisk bruk~~.

Arbeidet skal utføres av aut. rørlegger Akers Rørleggerbedrift

Om anlegget skal jeg få oplyse følgende:

Vannledningsarbeider:

Stikkledning for vann ønskes lagt — ~~innlagt~~ — med en diameter av 32 mm. 6/4") og utta fra den — offentlige — ~~private~~ — vannledning i Holmendammen Terrasse

Kloakkledningsarbeider:

Kloakkavstikkere ønskes lagt — ~~innlagt~~ — med en diameter av 127 mm. (5") og forgr ningen anbragt på den offentlige — ~~private~~ — kloakk i Holmendammen Terrasse

Jeg overtar det fulle ansvar for at eiendomsforholdet ved de private ledninger, hvorfra stikkle ningene uttas, er ordnet.

Spesifisert opgave over antall tappesteder, vasker, servanter, bad og andre innretninger in sendes av rørleggeren.

Aker, den 30/10 1939

RYDTHN & CO A/S Kolbjørn Rydtun
Skjøteinnehaverens underskrift

Akers Rørleggerbedrift Kolbjørn Rydtun
Rørleggerens underskrift

Erklæringer som anført på denne side er innlevert til tinglysning.

Gebyr kr. betalt.

Akers herredsskriverkontor, den 19
For herredsskrivere

NB. Eiendom som får dispensasjon til å føre avløp fra vannklosetter til kloakk uten forutgående rensning (septictank), skal svare den til enhver tid fastsatte årlige avgift pr. klosett.

Riktig kopi bekreftes: OSLO SKIFTERETT

Schiytter & Wilhelmsen - 2000 - 7. 38.

2338

Dagbokført 26/3 1941.

3167. Erklæring. I våningshus på g.nr. 33 b.nr. 807, Holmen, Ullern, er intet rom i kjeller godkjent til eller tillatt benyttet til varig oppholdsrom eller nattophold. Jfr. bygningslovens §§104 og 105 samt bygningsvedtektenes § 27. Denne bestemmelse tinglyses som heftelse på eiendommen. Aker den 25 mars 1941. A. Wilhelmsen, eier og skjøteiinnehaver.

VEDLEGG 1

Avskrift

Tinglest den
18 AUG 1936

(17)

Undertegnede A/S Vestre Holmen skjøter og hjemler herved til Rydtun & Co. A/S en parsell av vår eiendom Vestre Holmen gnr. 55, brnr. 70 i Aker, hvilken parsell er utskilt ved skyldedelingsforretning av 4/8. 1936 og gitt brnr. [illegible] med en skyld av 85 øre.

Parsellens areal antas å være 25 a 26 mål. Kjøpesummen er kr. 1600.- seksten hundrede - pr. mål, og foreløbig beregnet til kr. 40.000.- førtitusen -. Hvis det, når de ca. 18 tønter, som parsellen skal oppdeles i, er målt, viser sig at parsellen er større enn 25 mål, blir det overskytende å betale kontant efter kr. 1600.- pr. mål.-Er parsellen mindre, reduseres kjøpesummen tilsvarende.

Parsellen overdrages forøvrig på følgende vilkår:

1. Parsellen må ikke deles i mere enn 20 tønter. Hver tønt skal bebygges villamessig med kun et våningshus med fornødent redskapshus eller garage. Til opførelse av annet uthus kreves selgernes tillatelse. Der må ikke bygges høiere enn to fulle etager uten beboelse på loft, og der må kun innredes en leilighet i hver etage.
2. Der må ikke på parsellen drives nogen slags virksomhet som kan volde naboene gene ved røk, støv, støi eller ildsfare, spesielt ikke virksomheter som fabrik, arbeiderboliger, sykehus, handelsstand eller kålhave. Ei heller må der på eiendommen drives handel eller utskjenkning. Holdes der på eiendommen husdyr som selgerne finner generende for omgivelserne, kan disse efter forgjæves varsel fjerne den.
3. Kjøperen har full gjerdeplikt mot vei og vanlig gjerdeplikt mot nabo. Dog plikter selgeren forsåvidt den solgte tomt grenser til deres gjenværende eiendom ikke å delta i nogen gjerdehold. Selges derimot disse tilgrensende tomter til andre, blir vedkommende kjøper å pålegge halv gjerdeplikt. Gjerde mot vei må settes i reguleringslinjen.
4. Kjøperen må betale vannavgift efter de regler, som selgerne har vedtatt eller senere kommer til å vedta overfor eller kommune for nevnedistrikts vedkommende, under forutsetning av at alle parseller behandles likt.
5. Selgerne forplikter sig til å besørge lagt elektrisk stikkledning til husvegg mot en betaling av kr. 100.- og kjøperen har rett til og plikt til å motta stikkledning mot denne godtgjørelse. Denne ordning opphører selvsmart selgerenes rett overfor A.S.V. til et visst antall stikkledninger gratis er oppbrukt.
6. Kjøperen pliktor uten erstatning å finne sig i at vann, kloakk og lysledninger føres over eiendommen. Alle spor efter nødvendige eventuelle arbeider må best mulig fjernes, selvfølgelig uten utgift for kjøperen.
7. Søppel, avfall, kompostdynger o.l. må ikke henlegges slik, eller behandles på en sådan måte, at det er generende for naboene.
8. Selgerne forbeholder sig rett til å løpe på de pålagte servitutter såvel for den solgte parselle vedkommende som for de parseller som tidligere er solgt eller som senere selges.
   De rettigheter som er tillagt selgerne går i tilfelle over til deres rettsetterfølgere.
9. Eiendommen er overtatt fra 1. juli 1936, fra hvilken dag kjøperen betaler alle på parsellen faldende ekstrter og utredelser.

Oslo, den 18 8 1936.

for A/S Vestre Holmen

[signature]

[signature]

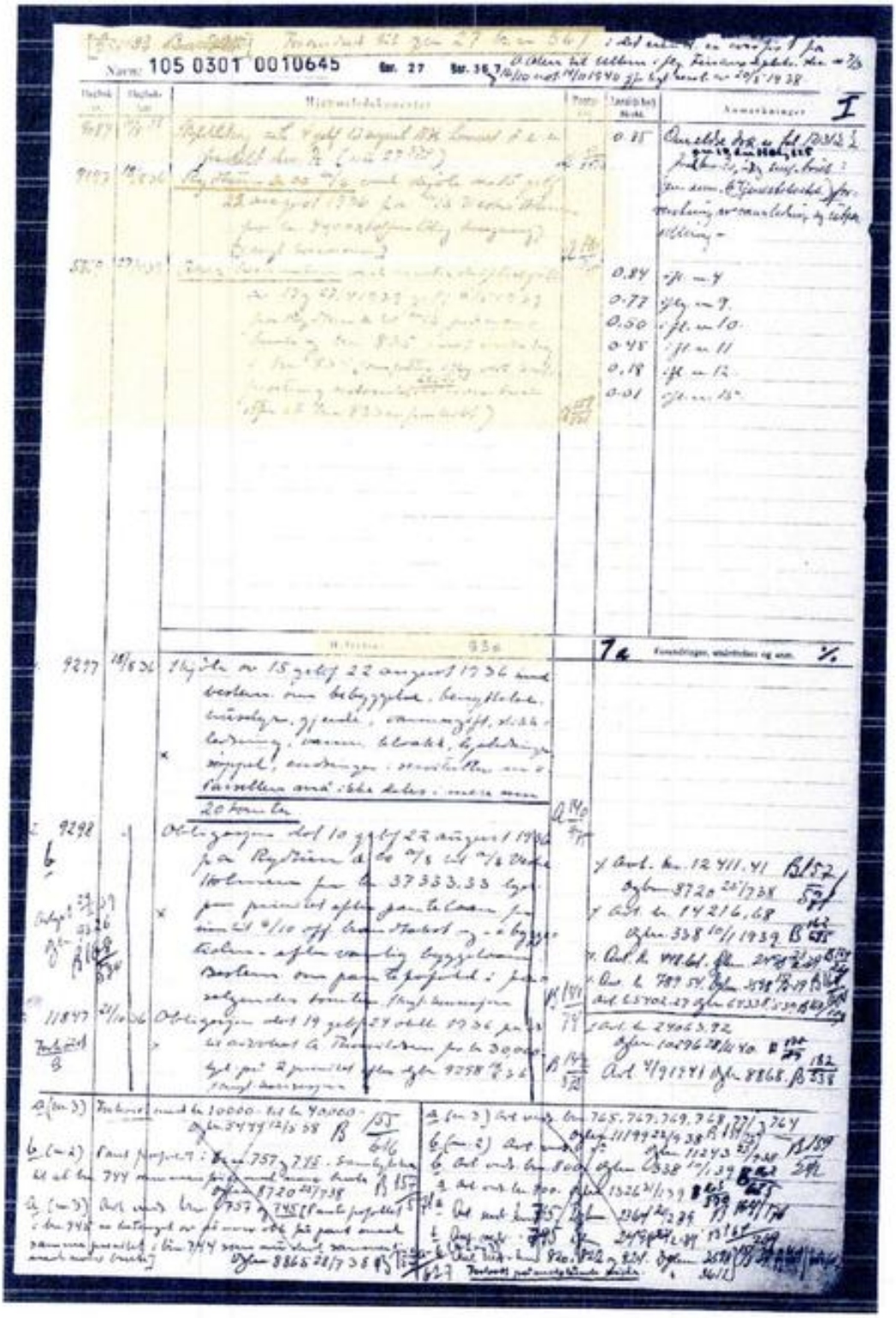
Iflg. tingl. fullm.

[signature]

VEDLEGG 2

Arkivverket

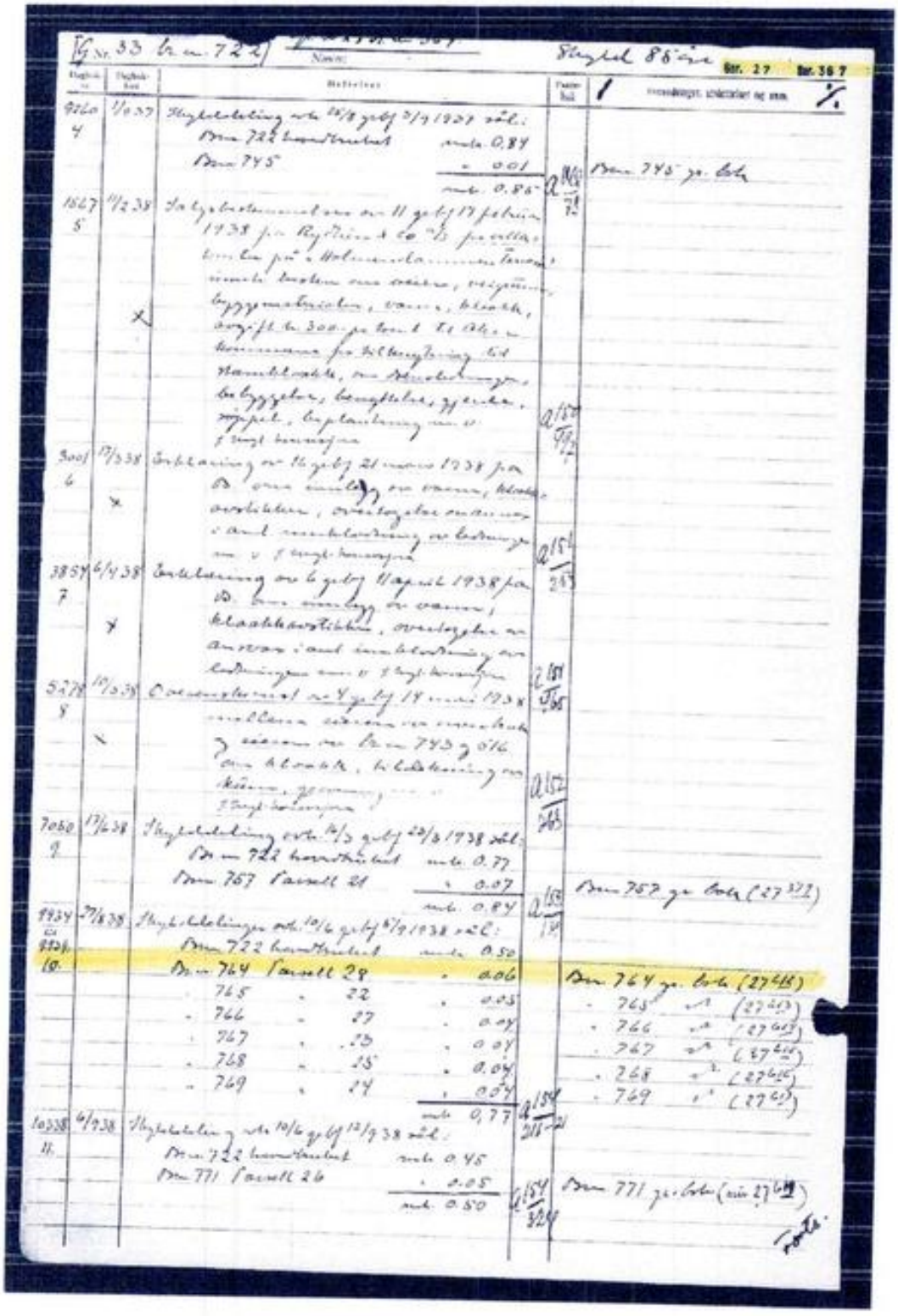
SAO, Oslo byskriverembete, Tinglysning, Realregistre, grunnboktblad, hjelperegistre, Realregistre, Grunnbøker - SPERRET: Grunnboksblader for Oslo kommune pr. 1991, gnr 27, bnr 367



VEDLEGG 3

Arkivverket

SAO, Oslo byskriverembete, Tinglysning, Realregistre, grunnbokblad, hjelperegistre, Realregistre, Grunnbøker - SPERRET: Grunnboksblader for Oslo kommune pr. 1991, gnr 27, bnr 367



Fg Nr. 33 bl.a. nr. 722 — Navn: — Skyld 88 øre — Gnr. 27 Bnr. 367

Dagbok nr.	Dagbok dato	Hefteleser	Tekst hvl.	1 / nevnetelsgrl. arkitekter og anm. %
9260 4	1/9 37	Skyldfordeling overf. 24/8 gebyr 3/9 1937 tilf.: Bnr 722 hovedbruket mdl. 0,84 — Bnr 745 " 0,01 — mdl. 0,85	a 152 72	Bnr 745 gr. bek
1527 5	11/2 38	Salgsskjøtemerknad av 11 gebyr 17 februar 1938 fra Ryttern & Co A/S på parsell tomta på Holmenkollen [illegible] mdl. bygningen med adresse, nærgående bygningsmaterialer, vann, bl.a. [illegible] avgift på 300 pr. kvm til [illegible] kommunen for tilknytning til [illegible] bebyggelse, bensinstasjon, gjerder, stengsel, beplantning m.v. i følge kontrakten	a 152 72	
3001 6	17/3 38	Erklæring av 16 gebyr 21 mars 1938 fra [illegible] om [illegible] av vann, klosett-avtrekk, overtagelse av anlegg i anl. [illegible] m.v. i følge kontrakten	a 154 265	
3854 7	6/4 38	Erklæring av 6 gebyr 11 april 1938 fra [illegible] om [illegible] av vann, klosettavtrekk, overtagelse av anlegg i anl. [illegible] m.v. i følge kontrakten	a 151 265	
5278 8	17/5 38	Overenskomst av 4 gebyr 14 mai 1938 [illegible] adkomst over bnr 745 g/nr 6/16 [illegible] klosett, [illegible] i følge kontrakten	a 152 265	
7060 9	17/6 38	Skyldfordeling overf. 14/5 gebyr 23/5 1938 tilf.: Bnr 722 hovedbruket mdl. 0,77 — Bnr 767 parsell 21 " 0,07 — mdl. 0,84	a 153 14	Bnr 767 gr. bek (27 372)
7934 9234 10	27/6 38	Skyldfordelingen overf. 10/6 gebyr 6/9 1938 tilf.: Bnr 722 hovedbruket mdl. 0,50 — Bnr 764 parsell 28 " 0,06 — " 765 " 22 " 0,05 — " 766 " 27 " 0,04 — " 767 " 25 " 0,04 — " 768 " 25 " 0,04 — " 769 " 24 " 0,04 — mdl. 0,77	a 154 211-21	Bnr 764 gr. bek (27 446) · 765 " (27 447) · 766 " (27 448) · 767 " (27 449) · 768 " (27 450) · 769 " (27 451)
10338 11.	6/9 38	Skyldfordeling overf. 10/6 gebyr 12/9 38 tilf.: Bnr 722 hovedbruket mdl. 0,45 — Bnr 771 parsell 26 " 0,05 — mdl. 0,50	a 154 324	Bnr 771 gr. bek (nr 27 [illegible])

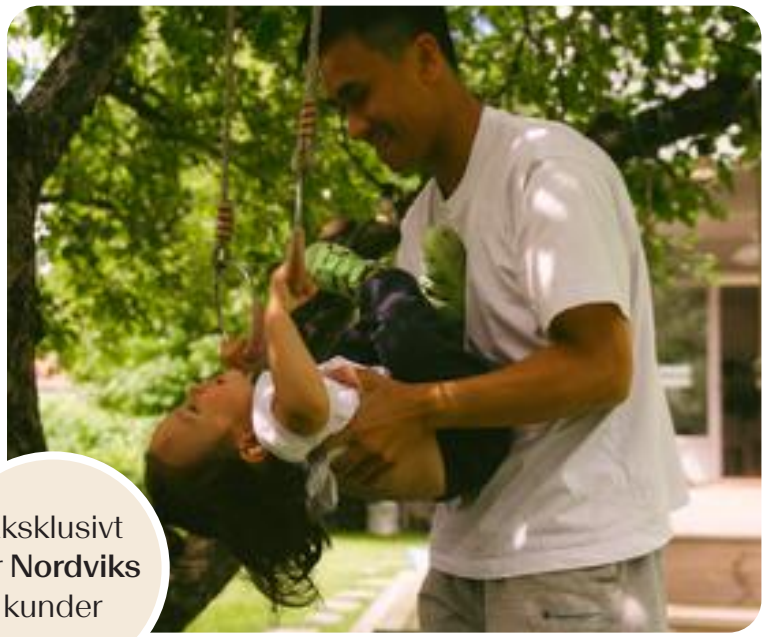
1200910223803999

416

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0083/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Holmendammen terrasse 30 0773 OSLO
Matrikkel: Gnr 27, bnr 643 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Peter Björklund

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
p.bjorklund@nordvikbolig.no
944 33 335