

Holmenkollveien 168A



Velkommen til

Holmenkollveien 168A



Salgsoppgaven produsert 25. februar 2025

Holmenkollen / Voksenkollen

Enderekkehus med fantastisk utsikt | Solrik 70 kvm. terrasse | To garasjeplasser | Grønne og rolige omgivelser ved marka

Prisantydning	10 900 000,-
Omkostninger	273 850,-
Totalpris	11 173 850,-
Fellesutgifter pr. mnd	1 013,-
BRA-i	150 kvm
Totalt BRA	150 kvm
Soverom	3
Boligtype	Rekkehus

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2006
Megler	Vegard Eidså Andersen
Telefon	982 02 975
E-post	v.andersen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Familievennlig enderekkehus med idyllisk, rolig og usjenert beliggenhet. Eiendommen ligger høyt og fritt med fantastisk utsikt og meget gode solforhold. Området grenser mot Holmenkollen skianlegg og Nordmarka med flotte tur- og skimuligheter. Lysløypene passerer ca. 150 meter fra eiendommen, noe som gjør beliggenheten meget attraktiv for barnefamilier og for de som setter pris på flott natur og friluftsliv.

- Enderekkehus med fantastisk utsikt
- Solrik terrasse på 70 kvm.
- To garasjeplasser
- Store gulv-til-tak vinduer
- Gode lysforhold i alle rom
- Stue / spisekjøkken med peisovn
- Sep. spisestue
- To bad og tre sov.
- Loft med god lagringsplass
- Vannbåren gulvvarme
- Utallige tur- og skimuligheter like utenfor døren
- Kort vei til Frognerseteren og Holmenkollen

Arealer og innhold

BRA-i:	150 kvm
Totalt BRA:	150 kvm
TBA:	70 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 98 kvm. Entré, trapperom, stue, spisestue, spisekjøkken, bad og bod
Total BRA: 98 kvm.
TBA: 70 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Trapperom, bad og tre soverom
Total BRA: 52 kvm.

Holmenkollveien 168A

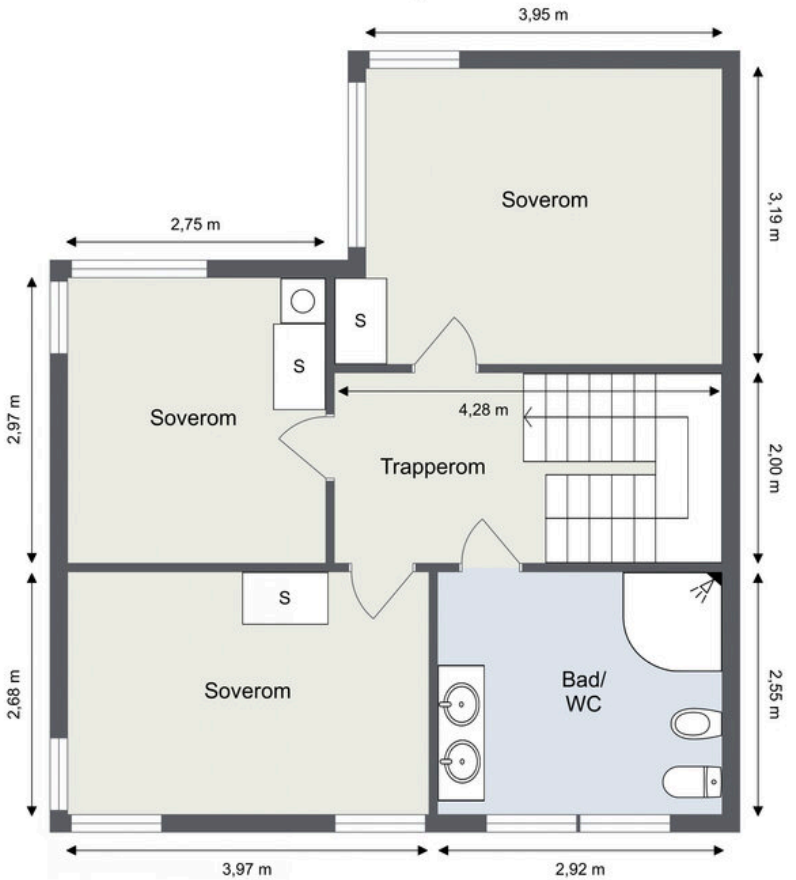
Hovedetasje



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.

Holmenkollveien 168A

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.






















AEG
























Miele
Miele








LEXINGTON
LEXINGTON
SINCE 1993




























APERTO
T-ROC


168

Informasjon

Holmenkollveien 168A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0048/24

Boligtype
Rekkehus

Adresse og betegnelse
Holmenkollveien 168A, 0791 OSLO
Gnr 33, bnr 2992, snr 1 (ideell andel 1/1) / Gnr 33, bnr 17 (ideell andel 1/18) i Oslo kommune

Selgere
Bjørn Knoph
Anne-Lise Laache Knoph

Byggeår
2006

Antall soverom
3

Kjøpesum og omkostninger
10 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
272 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
273 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
293 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 173 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 193 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Arealer

BRA-i: 150 kvm
Totalt BRA: 150 kvm
TBA: 70 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 98 kvm. Entré, trapperom, stue, spisestue, spisekjøkken, bad og bod
Total BRA: 98 kvm.
TBA: 70 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Trapperom, bad og tre soverom
Total BRA: 52 kvm.

Innhold

Boligen går over to etasjer og inneholder følgende:
Hovedetasje: Entré, trapperom, stue, spisestue, spisekjøkken, bad og bod
2. etasje: Trapperom, bad og tre soverom

Standard

Entré / gang:
Boligen har adkomst fra et pent opparbeidet og flislagt inngangsparti med plass for utemøblement og beplantning. Påkostet og fin fasade med tegl. Deler av inngangspartiet er overbygget, et fint sted for oppbevaring av ved, eller til å plassere barnevogn og skiutstyr.

Entré med flislagt gulv, vannbåren gulvvarme og downlightsbelysning. God plass til oppbevaringsmøblement. Alle vinduer og dører er av teak med svært lang levetid. Fra entreen er det adkomst til en praktisk bod med gode oppbevaringsmuligheter.

Stue | Spisestue:
Stor og luftig hovedstue med utgang til terrasse. Store gulv-til-tak vinduer, meget gode lysforhold og fantastisk utsikt. Stuen får naturlig lysinnslipp fra tre himmelretninger. Stuen har parkettgulv med vannbåren gulvvarme, malte veggflater og downlights med LED. Parkettgulv i stue og kjøkken ble nedslipt og lakket for tre år siden. Himlingen ble malt opp i år. Stuen ligger i fin forlengelse av spisekjøkkenet og har gode møbleringsmuligheter for flere sittegrupper. En stemmningsfull peisovn fra 2013 skaper et naturlig skille mellom de ulike sonene.

Spisestue med parkettgulv, vannbåren gulvvarme og downlightsbelysning. Stuen har adkomst fra kjøkkenet og kan lukkes med dør. Stuen har god plass for langbord og egner seg utmerket for både små og store selskaper.

Via skyvedør er det utgang til boligens flotte terrasse. Terrassen er på hele 70 kvm. og utgjør en fin forlengelse av boligen. Fra terrassen har man utsikt over Bunnefjorden, havnebassenget i øst og store deler av Oslo. Gode solforhold fra tidlig morgen til ca. kl. 19.00, midtsommer. Terrassen er helt inngjerdet slik at barn og hund kan løpe fritt. Terrassen har rikelig med plass til flere sittegupper, solsenger, grill og beplantning. Utebelysning, varmelampe og markise. Et flott sted å tilbringe varme sommerkvelder med venner og familie i rolige og usjenerte omgivelser. Deler I den sydlige enden er det en liten gressplen.

Spisekjøkken:
Stort og fint spisekjøkken med store vindusflater og meget gode lysforhold. Kjøkkenet ligger i fin forlengelse av stuen og sammen utgjør de et åpent og sosialt allrom. Usjenert plassert med flott utsikt, uten innsyn. God plass til stort spisebord.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av granitt med planlimt stålkum, samt nedfelt keramisk koketopp. Nyere kjøkkenarmatur. Kjøkkenet er velholdt, samt praktisk designet med store arbeidsflater og gode oppbevaringsmuligheter. Fine omgivelser og godt tilrettelagt for gode stunder med kokkelering og bakst. Komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/- fryseskap er integrert i innredningen. Kjøl/- fryseskapet er i følge selger av nyere dato. Himlingen på kjøkkenet ble malt opp i år.

Bad:
Stort, helfliset bad i 1. etasje med vannbåren gulvvarme og downlights i himling. Badet er innredet med vegghengt toalett og hjørnebadekar med dyser og forheng. Servant med innredning og heltre benk. Stort speil med belysning. Servant og blandebatteriet er av nyere dato. På badet er det opplegg, samt plass for både vaskemaskin og tørketrommel.

Stort, helfliset bad i 2. etasje med vannbåren gulvvarme og downlights i himling. Badet er innredet med vegghengt toalett, dusjkabinett og bidé. Baderomsinnredning med to servanter, speilskap og meget gode oppbevaringsmuligheter.

Soverom:
Boligen inneholder tre fine soverom. Alle ligger i boligens 2. etasje med fantastisk utsikt og meget gode lysforhold. Alle har parkettgulv, malte veggflater og downlightsbelysning. To av soverommene er utstyrt med skyvedørsgarderobe. På soverom/kontor er det montert elektrisk screen over vinduet.

Fra selger:
- Alle husvegger er kledd med teglstein og maling av store vegger er derfor uaktuelt
- Vinduer utendørs trenger periodisk å pusset og beiset
- Alle vinduer og dører er av teak med svært lang levetid
- Skiftet alle dragere under alle terrassebord i 2018

Parkering
Boligen disponerer to parkeringsplasser i felles garasjeanlegg. På parkeringsplassene er det mulig å montere ladeboks for elbillader med privat måler.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?-
- Ja
- Beskrivelse: Utryddet av Anticimex for 3 år siden. Ingen observasjon av skjeggkre de siste 2 årene.

21 Er det foretatt radonmåling?
- Ja
- Beskrivelse: Foretatt av Statens strålevern og Eurofins

21.1 Radonmåling
- År: 2020
Verdi Under 20

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
- Ja
- Beskrivelse: Egen redegjørelse sendes megler

Selger opplyser i tillegg om følgende:
En vindski bør vedlikeholdes eller eventuelt skiftes. Dette er en felleskostnad for sameiet, slik at seksjons andel av kostnaden utgjør 30.18 %.

Selger har laget et vedlegg til egenerklæringsskjemaet. Dette er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å også gjennomgå denne.

Bygningssakkyndig

Andreas Grønstad Jahnsen

Byggemåte

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

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
- Gulv: Parkett og fliser
- Vegger: Malte flater og fliser
- Himling: Malte flater
- Etasjeskiller er av betongdekke
- Det er foretatt radonmålinger iht. eier
- Boligen har elementpipe og peis med innsats
- Boligen har lakkert tretrapp
- Innvendig har boligen malte fyllingsdører
- Bygningen har betonggrunnmur
- Forstøtningsmurer er av naturstein

Tekniske installasjoner:

- Sentralstøvsuger
- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør)
- Det er antatt avløpsrør av plast. Felles
- Boligen har naturlig ventilasjon
- Varmtvannstanken på ca. 300 liter
- Vannbåren varme
- Sikringsskap med automatsikringer
- Røykvarslere og pulverapparat

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

Bygningsdeler som har fått TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Nedløp og beslag:
• Det er påvist andre avvik. Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

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

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

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Noe værslitte, noen små skader mm.

Innvendig > Overflater:
• Noe bom/hullyd under fliser, noe sprekker i parkett, noe ujevnheter mm.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Innvendige trapper:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Innvendig > Andre innvendige forhold:
• Noe krakkelering på beholder.

Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc > Ventilasjon:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

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

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

• Det anbefales at anlegget kontrolleres av autorisert foretak. Se for øvrig vedlagte Tilstandsrapport.

Vedlagt salgsoppgaven følger elektrikerrapport for elsikkerhet fra 2016 hvor følgende punkter er utført:
- Satt opp ny lampe på bad 1. etg.
- Festet vifte på bad 2. etg.
- Flytte bordlampe på kjøkken
- Fester og tilkoblet lampe over kjøkkenbenk på tilfredsstillende måte

Bygningsdeler som har fått TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc > Overflater Gulv:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

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

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Utvendig > Taktekking:
• Taktekking er snødekt. Alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
• Det er antatt avløpsrør av plast. Felles.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer:
• Forstøtningsmurer er av naturstein. Felles, ikke vurdert.

Tomteforhold > Terrengforhold:
• Skrånet terreng. Fellesareal.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe av krystall i spisestue
- Taklampe over kjøkkenbord
- Miele vaskemaskin og tørketrommel på bad i 1. etasje

Hvis kjøper er interessert kan spisebord i spisestue med åtte stoler overtas etter avtalt pris. Det samme gjelder en stor bokreol i eik i samme rom, samt vaskemaskin og tørketrommel på bad i 1. 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.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Fremleie skal informeres de øvrige sameierne ved fremleggelse av leiekontrakt iht. vedlagte vedtekter.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren gulvvarme i alle rom
- Peis i stue

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 21 213 kWh. (2024).
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 1 013,- pr. mnd.
Inkluderer: Andel av kostnader til kloakkpumpe og snømåking som betales til Sameiet Holmenkollveien 150. Felleskostnadene dekker også forsikring av felles garasjeanlegg og løpende vedlikehold for sameiet.

Det er en egen måler i garasjen som fanger opp fellesforbruk av strøm. Det gjelder lys i garasjen, lys ute og i trappen, samt strøm til avfuktingsanlegg og radonsug. Beløpet faktureres per kvartal og for seksjon A utgjorde årsbeløpet i 2024 kr. 2 779.

De enkelte seksjoner må selv forsikre sine seksjoner. Alle kommunale utgifter faktureres hver enkelt seksjon

Kommunale avgifter

Kr 16 972,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:
- Vann- og avløpsgebyr
- Renovasjonsgebyr

Oppgitt beløp er for 2024 iht. selger. Fakturering skjer kvartalsvis.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring
- Innboforsikring
- Alarm
- Kabel-tv/internett
- Strøm
- Felleskostnader

Selger opplyser at det er en egen måler i garasjen som fanger opp fellesforbruk av strøm. Det gjelder lys i garasjen, lys ute og i trappen, samt strøm til avfuktingsanlegg og radonsug. Beløpet faktureres per kvartal og for seksjon A utgjorde årsbeløpet i 2024 kr. 2 779.

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

Eiendomsskatt

Kr 6 581,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra selger.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 3 000 683,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 10 715 261,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet Telia/Get kabel-TV med utvidet kanalvalg og brebånd. Kostnad per måned er kr. 1454.

Sameiet

Navn og orgnr.

Boligsameiet Holmenkollveien 168, orgnr. 924491833

Om sameiet

Boligsameie Holmenkollveien 168 er et eierseksjonssameiet og omfatter gnr. 33 og

bnr. 2992.

Sameiet består kun av tre enheter og er ikke videre organisert. Det foreligger vedtekter og årsregnskap. Regnskapet for sameiet har normalt svært få transaksjoner og det foreligger ikke budsjett.

Felleskostnader per måned er kr. 1 013 for seksjon A. Kostnadene fordeles etter brøk som følger: seksjon A: 30.18 %, seksjon B: 27.57 % og seksjon C: 42.25 %.

I tillegg er alle enhetene i Holmenkollveien 168 "medlem" av Sameiet Holmenkollveien 150. Dette er et tingsrettslig sameie som bl.a. besørger snømåking, vedlikehold av felles kloakkpumpe osv.

Sameiet Holmenkollveien 150 består av fellesarealer, vei, gatebelysning, samt vann- og avløpsanlegg for de enkelte eiendommer fradelt fra gnr. 33 bnr. 17 i Oslo kommune. De fradelte eiendommene er gnr. 33, bnr. 2991, 2992, 2993, 2994, 2995, 2996.

Informasjon om fellesgjeld

Det er ingen fellesgjeld i sameiet.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter er vedlagt.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 862 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal i eierseksjonssameiet, men hver enhet disponerer tilleggsareal som naturlig tilfaller boligen iht. seksjoneringsbegjæring.

Eiendommen er tilknyttet Sameiet Holmenkollveien 150. Et fellesområde inkludert felles adkomstvei som eies og administreres i fellesskap med Holmenkollveien 160-170.

Fellesområdet har matrikkel Gnr. 33, Bnr. 17. Ideell andel (1/18) vil bli overskjøtet til kjøper(e). På grunn av eiendommens størrelse kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Dette innebærer at kjøper(e) må erklære på eget fastsatt skjema at eiendommen ikke er konsesjonspliktig, eller at bruken av eiendommen ikke vil utløse konsesjon.

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

Adkomst

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

Radonmåling

Selger har utført radonmåling. Se vedlagte rapporter for ytterligere informasjon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Holmenkollveien 168 A har en attraktiv beliggenhet på et solrikt høydedrag med fantastisk utsikt. Rett ved innfartsporten til en av de fineste delene av Nordmarka med sitt unike turterreng og særpreg. Flotte skogstier, sykkelveier og utallige skiløyper så og si rett utenfor inngangsdøren. Rolig og tilbaketrukket i grønne omgivelser hvor det er lett for både store og små å trives.

Holmenkollen Riksanlegg med skiløyper, skiskytteranlegg, rulleskibane og fantastiske Holmenkollbakken ligger kun et par hundre meter unna. Nærhet til Oslos mest populære akebakke Korketrekkeren som går fra Frognerseteren til Midtstuen, Kollensvevet zipline, Oslo Vinterpark (Tryvann og Wyller) og Hemingseter (også kjent som Seterbakken) som ligger rett nedenfor Frognerseteren. Om vinteren går det tilbringerbuss i Voksenkollveien til Voksenkollen stasjon og Tryvann.

Området er perfekt for barnefamilier og for de som setter pris på natur- og friluftsliv, men som også ønsker byens fasiliteter tilgjengelig. Den daglige handelen kan gjøres i nærbutikken Coop Besserud. For ytterligere servicetilbud er det kun en kort kjøretur til Vinderen, Slemdal og Røa. Nærmeste T-banestasjoner er Voksenkollen, Frognerseteren og Holmenkollen. Med bil et det ca. 15 minutter til Majorstuen.

Området sokner til Svendstuen barneskole og Midtstuen ungdomsskole. Det er kun en kort kjøretur opp til populære Voksenkollen fritidsbarnehage. For øvrig er det flere barnehager i nærområdet, slik som Tomm Murstad, Skiforeningen/Skistua og Gladheim Montessori barnehage. Friluftbarnehagene Tommlekollen og Turi Sletners ligger på Lillevann.

Skoler og barnehager

Området sokner til Svendstuen barneskole og Midtstuen ungdomsskole. Det er flere barnehager i området, bl.a. Skistua barnehage og populære Norlandia Voksenkollen fritidsbarnehage.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 19.06.2013.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i byggeområde for boliger med særskilte landskapshensyn iht. S-3272 med tilhørende bestemmelser.

Pågående plansaker i området:
Thorleif Haugs vei 12 - Oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn
Saksnummer: 201208836 - Reguleringssak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201208836

For mer informasjon om reguleringsforhold og eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Eiendommen er tilknyttet Sameiet Holmenkollveien 150, et fellesområde inkludert adkomstvei som eies i fellesskap med Holmenkollveien 160-170.

Fellesområdet har matrikkel Gnr/Bnr. 33/17. Ideell andel (1/18) vil bli overskjøtet til kjøper(e). På grunn av eiendommens størrelse kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Dette innebærer at kjøper(e) må erklære på eget fastsatt skjema at eiendommen ikke er konsesjonspliktig, eller at bruken av eiendommen ikke vil utløse konsesjon. Det er en forutsetning for avtalen at egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet fylles ut av kjøper, og at denne godkjennes av kommunen før overtakelse av eiendommen finner sted. Det vil ikke kunne foretas oppgjør før egenerklæringsskjema foreligger i signert og godkjent stand.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/33/2992/1:
15.08.2002 - Dokumentnr: 52989 - Urådighet
Bnr 2992 kan ikke overdras uten sammen med andel av bnr 17
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2992
Gjelder denne registerenheten med flere

* Fellesområde/-tomt som eies sammen med flere beboere i området. Det medfølger en ideell 1/18 av denne tomten, som kjøper(e) vil få hjemmel til. Hjemmel til fellestomten overføres samtidig med overskjøting av boligen.

15.08.2002 - Dokumentnr: 52989 - Bestemmelse iflg. skjøte
Plikt til deltagelse i drift og vedlikehold av fellesareal
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2992
Gjelder denne registerenheten med flere

27.08.2004 - Dokumentnr: 58130 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.
Gjelder denne registerenheten med flere

27.08.2004 - Dokumentnr: 58130 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 150/470
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

02.09.2008 - Dokumentnr: 707623 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Grunn
Sameiebrøk: 150/470

26.04.2002 - Dokumentnr: 27053 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3163
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3180
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3187
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3190 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3190 Snr:2
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune,
Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2992
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik

mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at

handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 109 000,-
Nordvik grunnpakke med digital salgsoppgave kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 28 089,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 184 289,- 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. 3 625,-.

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 26. februar 2025

Ansvarlig megler

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

Meglerforetaket

Nordvik Røa
Tore Hals Mejdells vei 5
0751 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 873 396

Vedlegg

Holmenkollveien 168A

Holmenkollveien 168A

Nabolaget Voksenåsen - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Svendstuen skole (1-7 kl.) 384 elever, 15 klasser	7 min 3.5 km
Voksen skole (1-7 kl.) 509 elever, 28 klasser	9 min 3.9 km
Holmen skole (1-7 kl.) 543 elever, 32 klasser	9 min 4.3 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 517 elever, 25 klasser	8 min 3.4 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 703 elever, 46 klasser	13 min 5.9 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	12 min 5.7 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	13 min 6.9 km

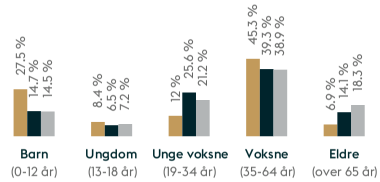
Offentlig transport

Thorleif Haugs vei Linje 48	6 min 0.5 km
Frognerseteren Linje 1, 2	15 min 1.2 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	18 min 8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	26 min 11.5 km
Oslo Gardermoen	50 min

Barnehager

Skistua barnehage (1-5 år) 83 barn	11 min 0.8 km
Montesorribhg. Solsikken Gladh... 80 barn	17 min 1.4 km
Voksenkollen fritidsbarnehage ... 8 barn	20 min 1.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 82/100

Primære transportmidler

- Egen bil

Sport

Hospitsveien balløkke	14 min
Voksenkollveien minifotballba...	22 min
Holmenkollen Park - Fitness og...	22 min
Hovseter Velvære	10 min

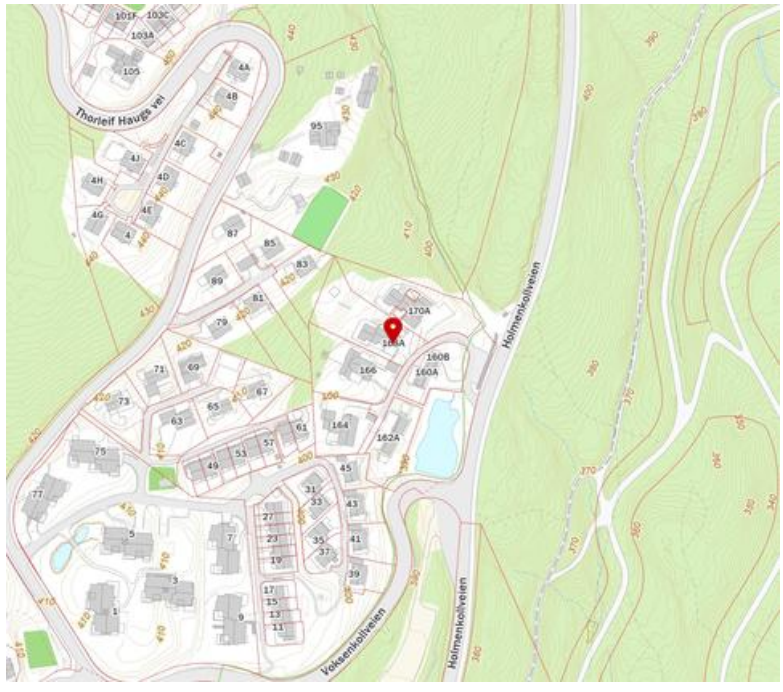
«Pent, trygt og pent»

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 98/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Røa kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Tilstandsrapport

Rekkehus
Holmenkollveien 168 A, 0791 OSLO
OSLO kommune
gnr. 33, bnr. 2992, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 150 m² BRA-i: 150 m²



Befaringsdato: 12.02.2025 Rapportdato: 14.02.2025 Oppdragsnr.: 18745-2645 Referansenummer: KL3211

Autorisert foretak: Nyverdi AS Vår ref:

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • begatellmessige 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.

Holmenkollveien 168 A, 0791 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2992
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

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 føren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

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.

Rekkehus - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Rekkehus over to plan samt kaldt loft oppført i 2006. Beskrivelse av bygningsdeler bygger på kjente opplysninger for boliger i området samt det som var vanlig byggemåte da boligen ble oppført. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er risiko konstruksjoner, rom under terreng, membranløsninger, isolasjon i gulv, vegger og himling, vann og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: parkett, fliser.
Vegger: malte flater, fliser.
Himling: malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er foretatt radonmålinger iht eier.
Boligen har elementpipe og peis med innsats.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Sentralstøvsuger

VÅTROM Gå til side

Bad/wc
Flislagt bad/wc med vannbåren varme, avtrekk, speilskap, spotthylle, downlights, dobbel servant med innredning, dusjkabinett, vegghengt toalett, bidé.

Bad/wc
Flislagt bad/wc med vannbåren varme, avtrekk, speil med belysning over, downlights, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, servant med innredning og heltre benk, hjørne badekar med dyser og forheng, vegghengt toalett.

KJØKKEN Gå til side

Profilert innredning, soft close, takoppføring, lyslist, armatur, granitt benkeplate med planlimt stålkum og nedfelt keramisk topp, integrert komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/frys. Wac-pan.
Det anbefales å montere waterguard og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er antatt avløpsrør av plast. Felles
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Vannbåren varme
Sikringsskap med automatsikringer.
Røykvarslere og pulverapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell.
drenering fra byggeår
Bygningen har betonggrunnmur.
Forstøtningsmurer er av naturstein.
Skrånet terreng. Fellesareal.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 2006. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2006. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

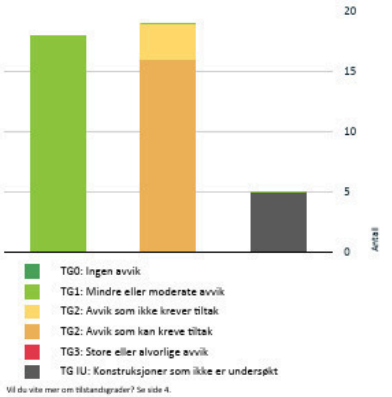
Rominndeling stemmer med byggetegninger.

Holmenkollveien 168 A, 0791 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2992
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

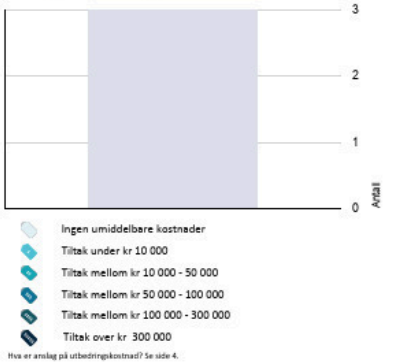
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Taktekking Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører - 2	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
!	Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc > Ventilasjon	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
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
!	Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Holmenkollveien 168 A, 0791 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2992
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2006

Anvendelse
Ferdigattest

Standard
Gjennomgående god standard på overflater og utstyr. Boligen inneholder følgende etasjer og rominndeling:
Loft: kaldt loft
2. etasje: trapperom, 3 stk. soverom, bad/wc.
Hovedetasje: entré, trapperom, bad/wc, spise kjøkken med utgang til terrasse, stue med peis, spisestue med utgang til terrasse, bod.
Det medfølger/disponeres 2 stk. p-plasser i felles garasjeanlegg.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.



TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløpsrør i kobber.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

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



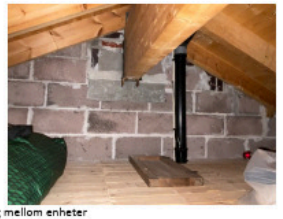
TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har antatt betong/murkonstruksjon med teglstein





Tilstandsrapport



Leca vegg mellom enheter

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.







TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

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

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

TG 1 Dører

Bygningen har fabrikkmalt hovedytterdør.

TG 2 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

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

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i treverk belagt med terrassebord

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Noe værslitte, noen små skader mm.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

noe fremtidig vedlikehold må forventes.

Holmenkollveien 168 A, 0791 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2992
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport









TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Flislagt inngangsparti.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe bom/hullyd under fliser, noe sprekker i parkett, noe ujevnheter mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe fremtidig vedlikehold må forventes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

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

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



Nivellering stue, kjøkken, trapperom, avvik ca. 10-20 mm

Tilstandsrapport



Nivellering trapperom, soverom, ingen registrerte avvik

TG 1 Radon

Det er foretatt radonmåling iht eier.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og peis med innsats.



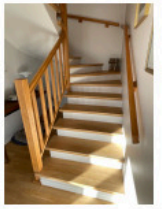


TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

TG 2 Andre innvendige forhold

Sentralstøvsuger

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe krakkelering på beholder

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet. Ytterligere undersøkelser anbefales.



VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD/WC

Generell

Flislagt bad/wc med vannbåren varme, avtrekk, speil med belysning over, downlights, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, servant med innredning og heltre benk, hjørne badekar med dyser og forheng, vegghengt toalett.

Holmenkollveien 168 A, 0791 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2992
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

HOVEDETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til ca. 10 mm.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



HOVEDETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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.



HOVEDETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett og badekar.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne vær det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

HOVEDETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

HOVEDETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, det er benyttet hull mellom bad og bod.



Kanal fra bad til bod, usikker hvorfor dette er montert, ingen anmerkninger på befaring.

2 ETASJE > BAD/WC

Generell

Tilstandsrapport

Flislagt bad/wc med vannbåren varme, avtrekk, speilskap, spotthylle, downlights, dobbel servant med innredning, dusjkabinett, vegghengt toalett, bidé.



2 ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket er malt.

2 ETASJE > BAD/WC

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til ca. 10 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2 ETASJE > BAD/WC

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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.



2 ETASJE > BAD/WC

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

2 ETASJE > BAD/WC

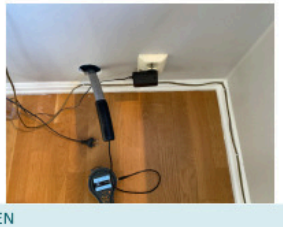
TG 1 **Ventilasjon**

Det er elektrisk styrt vifte.

2 ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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



KJØKKEN

HOVEDETASJE > SPISE KJØKKEN M/UTG TERRASSE

Holmenkollveien 168 A, 0791 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2992
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 **Overflater og innredning**

Profilert innredning, soft close, takoppføring, lyslist, armatur, granitt benkeplate med planlimt stålkum og nedfelt keramisk topp, integrert komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/frys. Wac-pan.
Det anbefales å montere waterguard og komfyrvakt.



HOVEDETASJE > SPISE KJØKKEN M/UTG TERRASSE

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG IU **Avløpsrør**

Det er antatt avløpsrør av plast. Felles

TG 1 **Ventilasjon**

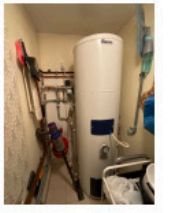
Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 **Varmtvannstank**

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



TG 1 **Vannbåren varme**

Vannbåren varme



Tilstandsrapport



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

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

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

   Trolig kun på deler av arbeidene

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales at anlegget kontrolleres av autorisert foretak.



TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og pulverapparat.

Holmenkollveien 168 A, 0791 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2992
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

drenering fra byggeår

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG IU Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.



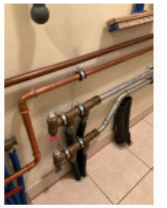
Felles, ikke vurdert

TG IU Terrengforhold

Skrånet terreng. Fellesareal.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 2006. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2006. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.



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

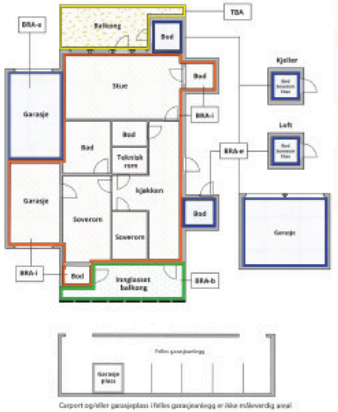
Hva er måleverdig areal?

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 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 brannceller 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.

Holmenkollveien 168 A, 0791 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2992
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2 etasje	52			52	
Hovedetasje	98			98	70
SUM	**150**				**70**
SUM BRA	**150**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Trapperom, Bad/wc, 3 stk. soverom		
Hovedetasje	Entré, Trapperom, Stue m/peis, Spisestue m/utgb terrasse, Spise kjøkken m/utg terrasse, Bad/wc, Bod		

Kommentar

2 etasje:
Trapperom, 4,28 x 2
Soverom, 397 x 2,68
Soverom 2, 2,97 x 2,75
Soverom 3, 3,95 x 3,19
Bad, 2,92 x 2,55

Hovedetasje:
Entré, 2,60 x 2,79
Bod, 5,32 x 1,23
Bad, 2,84 x 3,1
Stue, 6,27 x 4,2
Trapperom, 2,44 x 2
Spise kjøkken, 6,94 x 3,13
Spisestue, 4,44 x 3,85

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	143	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2025	Andreas Grønstad Jahnsen	Takstingeniør
	Anne-Lise Laache Knoph	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	33	2992		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Holmenkollveien 168 A

Hjemmelshaver
Knoph Anne-Lise Laache, Knoph Bjørn

Holmenkollveien 168 A, 0791 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2992
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Meget attraktiv beliggenhet i Holmenkollåsen/Voksenkollen. Vid flott fjordutsikt og meget gode solforhold. Marka med flott turterreng i umiddelbar nærhet.

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

Planert og opparbeidet fellesareal.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

År
2013

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind				

Kommentar
Bygningsforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

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 fremhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

• 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, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu leger en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/KL3211

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Røa

Oppdragsnr.
22-0048/24

Selger 1 navn
Anne-Lise Laache Knoph

Selger 2 navn
Bjørn Knoph

Gateadresse
Holmenkollveien 168A

Poststed
OSLO

Postnr
0791

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2011

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 12
Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Fremtind
Polise/avtalenr.: 4173078

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 22-0048/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Utryddet av Anticimex for 3 år siden. Ingen observasjon av skjeggkre de siste 2 årene.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 22-0048/24

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Foretatt av Statens strålevern og Eurofins

21.1 Radonmåling

År: 2020

Verdi: Under 20

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Egen redegjørelse sendes megler

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 22-0048/24

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 22-0048/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
AnneLise Laache Knoph	86ad7cc84625e7ef8f6bf5d db922811465bf9d7f	15.02.2025 11:21:13 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Knoph	2cc1d7469657d04fd8aebbb 0b7aa3cdd2079182b	15.02.2025 11:30:30 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 22-0048/24

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

nets

Diverse opplysninger HK 168 A

Garasje

Seksjon A disponerer to plasser i felles garasjen. De 2 plassene ligger til venstre i garasjen. Plass no. 3 til høyre disponeres av seksjon B.

Grunnet felles strømskap og kanaler for avfukting og radon sug som ligger i taket, medfører det at de 2 plassene til seksjon A har følgende størrelse:

Plass helt til venstre har en bredde på 200 cm og høyde på 217 cm. Den andre plassen har en bredde på 245 cm og høyde på 200 cm.

Terrassedør 1 etasje mot syd.

Døren har en slitt komponent som vi prøver å få erstattet. Det medfører at døren kan åpnes og lukkes, men det er noe krevende å få det til. Vi har innendørs en sofa stående permanent foran døren, mens det ute er terrassemøbler foran døren. Det er mest hensiktsmessige å ha utemøblementet plassert der. Vi har derfor i praksis ikke benyttet denne døren. Det er tilgang til terrassen via en ordinær dør fra stuen og en tilsvarende stor terrassedør fra spisestuen.

Vinduer

Der er noen riper i enkelte glass.

NELFO Elsikkerhetsdokumentasjon

Risikovurdering

Rapport fra risikovurdering

Holmenkollenveien 168 A

Firma/Navn:	Oslo Vest Elektro AS	Firma/Navn:	Bjørn Knoph
Kontaktperson:	Niclas Ligner	Kontaktperson:	
Adresse:	Melumveien 67	Adresse:	Holmenkollveien 168a
Postnr/Sted:	0760 Oslo	Postnr/Sted:	0791 Oslo
Telefon:	40524040	Telefon:	
E-post:	post@oslovestelektro.no	E-post:	bjorn-knoph@hotmail.com
Ordrenummer:		Kundenummer:	10200

Firma/Navn:	Bjørn Knoph
Adresse:	Holmenkollveien 168a
Postnr/Sted:	0791 Oslo

Eier	Bruker	Annet	Telefon:	
Navn:			Epost:	

Hele anlegget	Anleggsdel:	- Sette opp ny lampe på over speil bad 1.etg - Feste vifte på bad 2.etg - Flytte bordlampe på kjøkken - Feste og tilkoble lampe over kjøkkenbenk på tilfredsstillende måte - Jorde samtlige stikk over kjøkkenbenk - utbedre jordfeil i stikk ute - Diverse småfeil i sikringsskap

Anleggssikkerhet	Ja	Nei	Ikke aktuelt	KOMMENTAR
Skal det installeres utstyr for ekom, og har virksomheten ekom autorisasjon?				
Skal oppdraget planlegges og utføres i henhold til gjeldende NEK 400?				
Har du tatt hensyn til spesielle krav i TEK?				
Er de ytre påvirkningene for installasjonen normale?				
Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?				
Har du vurdert type komfyrvakt?				
Har du nødvendige opplysninger om nytt og evt. eksisterende utstyr?				
Skal det monteres ladepunkt for elbil?				
Har du nødvendig informasjon for å planlegge jordingsanlegget?				
Har du vurdert type overspenningsbeskyttelse?				
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjon av skjult varme?				
* Har du tatt hensyn til eier/brukers krav og forventninger til skjult varmeinstallasjon?				
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjoner i våtrom og/eller badstu?				
* Har du tatt hensyn til spesielle krav til installasjoner i våtrom?				

NELFO Elsikkerhetsdokumentasjon

... Fortsettelse fra forrige side

Hele anlegget	Anleggsdel:	- Sette opp ny lampe på over speil bad 1.etg - Feste vifte på bad 2.etg - Flytte bordlampe på kjøkken - Feste og tilkoble lampe over kjøkkenbenk på tilfredsstillende måte - Jorde samtlige stikk over kjøkkenbenk - utbedre jordfeil i stikk ute - Diverse småfeil i sikringsskap

Anleggssikkerhet	Ja	Nei	Ikke aktuelt	KOMMENTAR
* Ved installasjoner i badstu, har du tatt hensyn til spesielle krav dette medfører?				
Kan du se bort fra risiko forbundet med lys- og varmeutstyr med høy overflatetemperatur?				
* Har du tatt hensyn til forhold som kan oppstå ved installasjon av innfelt belysning?				
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord?				
Skal arbeidet utføres uten inngrep i en eksisterende installasjon?				
* Har du klarlagt at eksisterende anlegg ikke har feil/mangler som er forskriftsstridige eller som kan ha innvirkning på nyinstallasjonen?				Feil og mangler funnet og noe utbedret. Se egen rapport
* Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?				
Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag?				
Kan oppdraget utføres uten fare for å forringe kvaliteten på øvrig bygningsteknisk utførelse?				

Kompetanse	Ja	Nei	Ikke aktuelt	KOMMENTAR
Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?				

Eventuelt	Ja	Nei	Ikke aktuelt	KOMMENTAR
Har du vurdert alle forhold og har tilgang til alle opplysninger som har betydning for denne risikovurderingen?				

Informasjon	OK	Avvik	Ikke aktuelt	KOMMENTAR
Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen?				

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema.

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold
- Sette opp ny lampe på bad 1.etg - Feste vifte på bad 2.etg - Flytte bordlampe på kjøkken - Feste og tilkoble lampe over kjøkkenbenk på tilfredstillende måte

Navn:	Niclas Ligner	Navn:	
Dato:	2016-02-25	Dato:	

Signatur:	Elektronisk signert av Niclas Ligner. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.	Signatur:	

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Teigen Arkitekter AS
Inkognitogaten 12
0258 OSLO
teigen.u@online.no

Dato: 19.06.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200201340-65 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anatole Ouédraogo | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HOLMENKOLLVEIEN 168	Eiendom:	33/2992
Tiltakshaver:	Beata Stremilowski	Adresse:	Holmenkollveien 168 C, 0791 OSLO
Søker:	Teigen Arkitekter AS	Adresse:	Inkognitogaten 12, 0258 OSLO
Tiltakstype:	Rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - HOLMENKOLLVEIEN 168

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.06.2013 av:

Anatole Ouedraogo - Saksbehandler
Anne Torill Halse - Enhetsleder

Kopi til:
Beata Stremilowski, Holmenkollveien 168 C, 0791 OSLO, Beata Stremilowski [beata_st@hotmail.com]
Småfolk AS, v/Nina Ringnes, Heyerdahls gate 7 B, 0777 OSLO
Kattrin H.Hausler og Stephan Weinert, Holmenkollveien 168 B, 0791 OSLO, katrin@12.no

KOPI

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET HOLMENKOLLVEIEN 168
(fastsatt på stiftelsesmøte og vedlagt begjæring om seksjonering)

1. Navn, forretningsadresse og formål.

   Boligsameiet Holmenkollveien 168 er et eierseksjonssameie opprettet i medhold av lov om eierseksjoner av 23 mai 1997 nr 31. Sameiet består av 3 boligseksjoner.

   Sameiets forretningsadresse er Holmenkollveien 168 i Oslo og omfatter gnr: 33 bnr: 2992 i Oslo

   Boligsameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser, administrasjon av fellesareal på ovennevnte eiendom og organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med sameiets interesser.

2. Organisering av boligsameiet og sameiernes råderett over sin seksjon.

   Den enkelte sameier råder som eier over sin seksjon. Sameieren er forpliktet til å overholde de bestemmelser som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner og disse vedtekter.

3. Fellesutgifter

   Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er direkte knyttet til den enkelte seksjon. Fellesutgiftene fordeles i henhold til sameierbrøken.

   De øvrige sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige det beløp som for hver bruksenhet svarer til Folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangdekning besluttes gjennomført.

4. Vedlikehold

   Innvendig vedlikehold av egen seksjon, samt andre rom som hører under seksjonen og tilleggsareal påhviler den enkelte seksjonseier. Dette gjelder også for innvendige og utvendige vinduer og dører.

   Vedlikehold av innvendige vann- og avløpsledninger omfattes også av den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt til og med forgreningspunktet inn til seksjonen. For elektriske ledninger gjelder dette til og med seksjonens sikringsskap.

   Vedlikehold fellesareal slik som garasjeanlegg og eventuelle gjerder mellom tilleggsarealene og mot naboeiendommene er sameiets ansvar.

5. Vedlikeholdsfond

   Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning avfremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Fondets størrelse skal til enhver

tid være det sameierne har fastsatt.

6. Styret

   Sameiet skal ha et styre bestående av en seksjonseier fra hver seksjon. Styrets leder velges særskilt. Styreleder og kasserer besørges av samme seksjon.

7. Sameiermøte

   Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år, senest innen utgangen av april måned. Innkalling skjer skriftlig med minst 8 høyst 20 dagers varsel Med innkallingen skal følge en klar angivelse av hvilke saker som er til behandling.

   For øvrig gjelder eierseksjonslovens §§ 34 og 35

   Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 sameiere krever det. Ekstraordinært sameiermøte innkalles med minst 8 høyst 20 dagers varsel.

8. Bygningsmessige endringer

   Enhver bygningsmessig endring slik som; utskiftning av vinduer, dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger mv kan kun skje etter en samlet plan som er godkjent av styret. Tilsvarende gjelder endringer av fellesareal.

9. Endring av vedtekter

   Endringer av boligsameiets vedtekter kan kun besluttes av sameiermøtet hvor samtlige sameiere er representert, og avgjørelsen må skje med 2/3 flertall. Det kan ikke gjøres endringer i vedtektene, eller gjøres andre beslutninger, som er urimelige i forhold til andre sameiere.

10. Felles arealer

    Tomt/ uteareal er fordelt som tilleggsareal til den enkelte seksjon jfr. situasjonsplan som er vedlagt seksjoneringsbegjæringen og disponeres i henhold denne.

    Parkeringsplasser fordeles likt mellom hver seksjon i henhold til utarbeidet planskisse.

11. Fremleie

    Fremleie skal informeres de øvrige sameierne ved fremleggelse av leiekontrakt.

12. Utbygging

    Enhver utbygging av uisolerte arealer skal medføre reseksjonering etter BOA.

RESULTAT	**31.12.2024**		
Innbetalt seksjon 1	Januar-desember	12 mnd. 'a kr. 1013	12 156,00
Innbetalt seksjon 2	Januar-desember	12 mnd. 'a kr. 925	11 100,00
Innbetalt seksjon 3	Januar-desember	12 mnd. 'a kr. 1418	17 016,00
SUM			**40 272,00**
Renteinntekter			-
TOTAL			**40 272,00**
Leca anti skli	Februar		**179,00**
If garasje forsikring	Februar		3 268,00
3 planter	April		120,00
Felleskostnader HK 150 1 .halvår 2024	April		4 500,00
Omkostninger	Oktober		9 000,00
Brøytepinner	November		199,80
Omkostninger bank	November		5,50
Total			17 272,30
Resultat			**22 999,70**

BALANSE	**31.12.2024**		
Bank		**saldo 01.01.2023**	70 124,21
Resultat			22 999,70
Bank		**saldo 31.12.23**	**93 123,91**

Kartverket

OSLO VEST EIENDOMSMEGLING AS
V/LENE SOLEM
TORE HALS MEJDELLS VEI 5
0751 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 22-0048/24
Vår referanse: 3679230/25761181
Bestilling: C3 2025-02-17 (4) 100

Dato
17.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
58130	105	27.8.2004	ERKLÆRING/AVTALE SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	33	2992	0	0

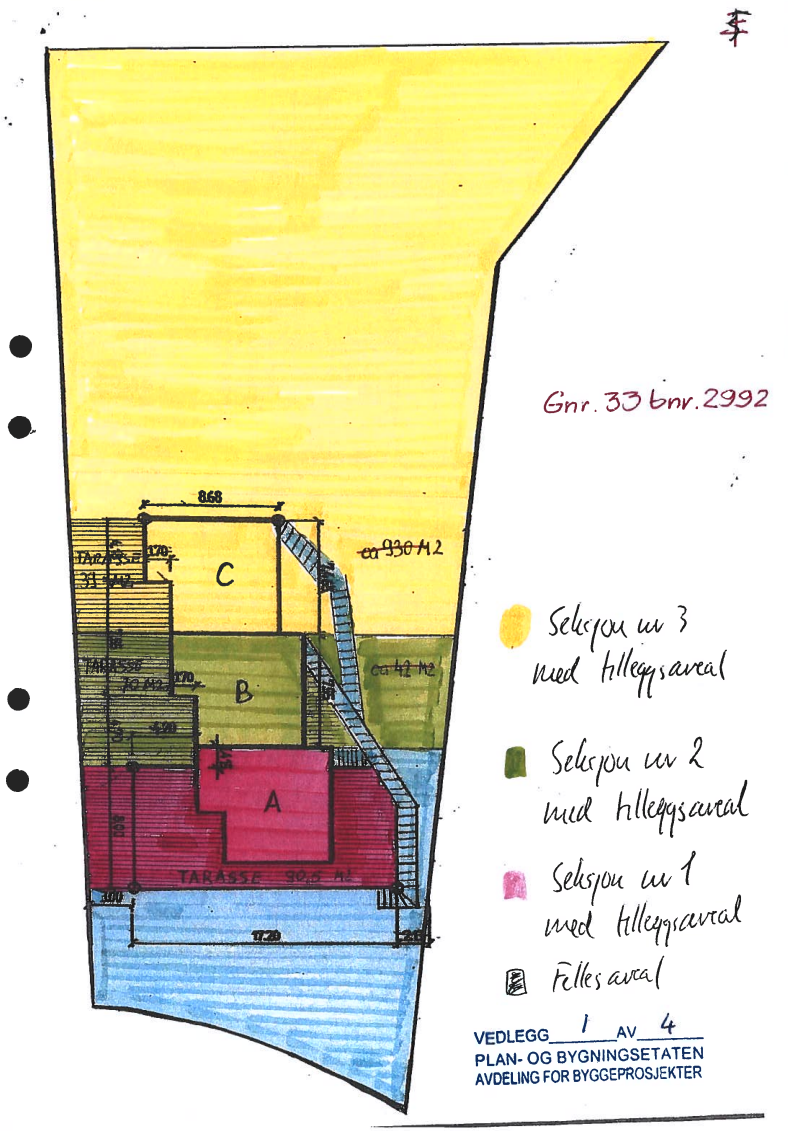
[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

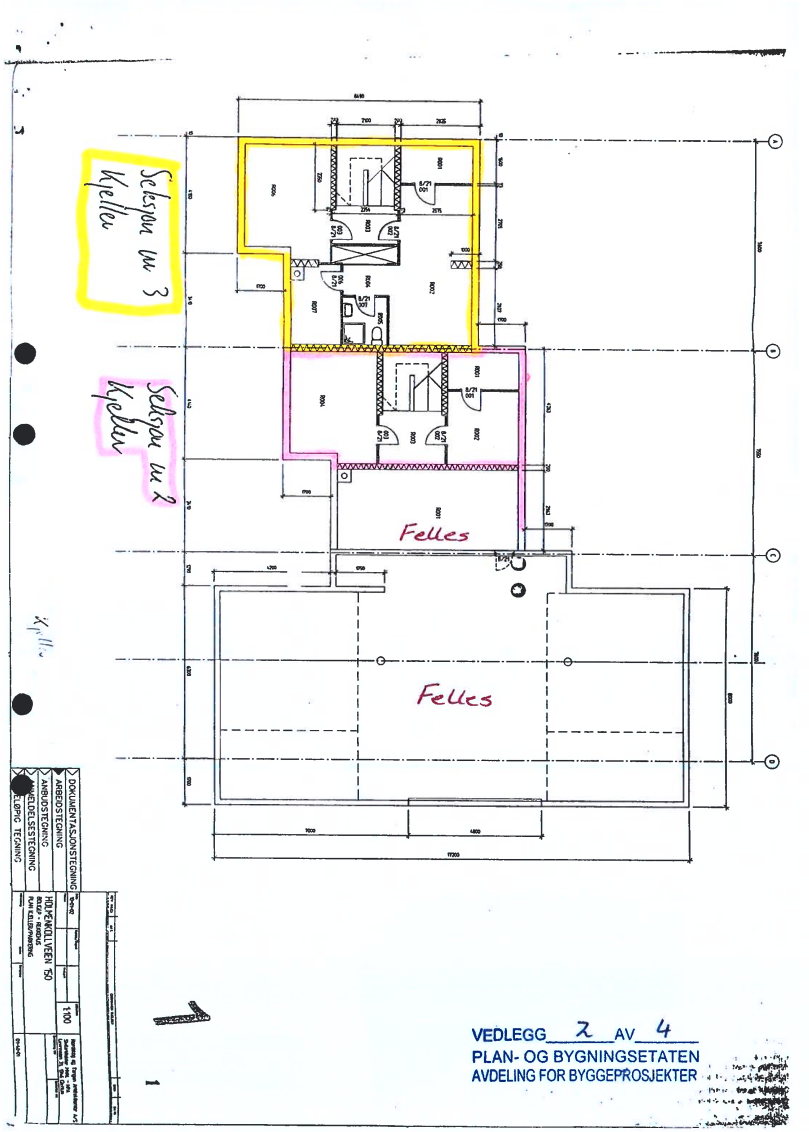
Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

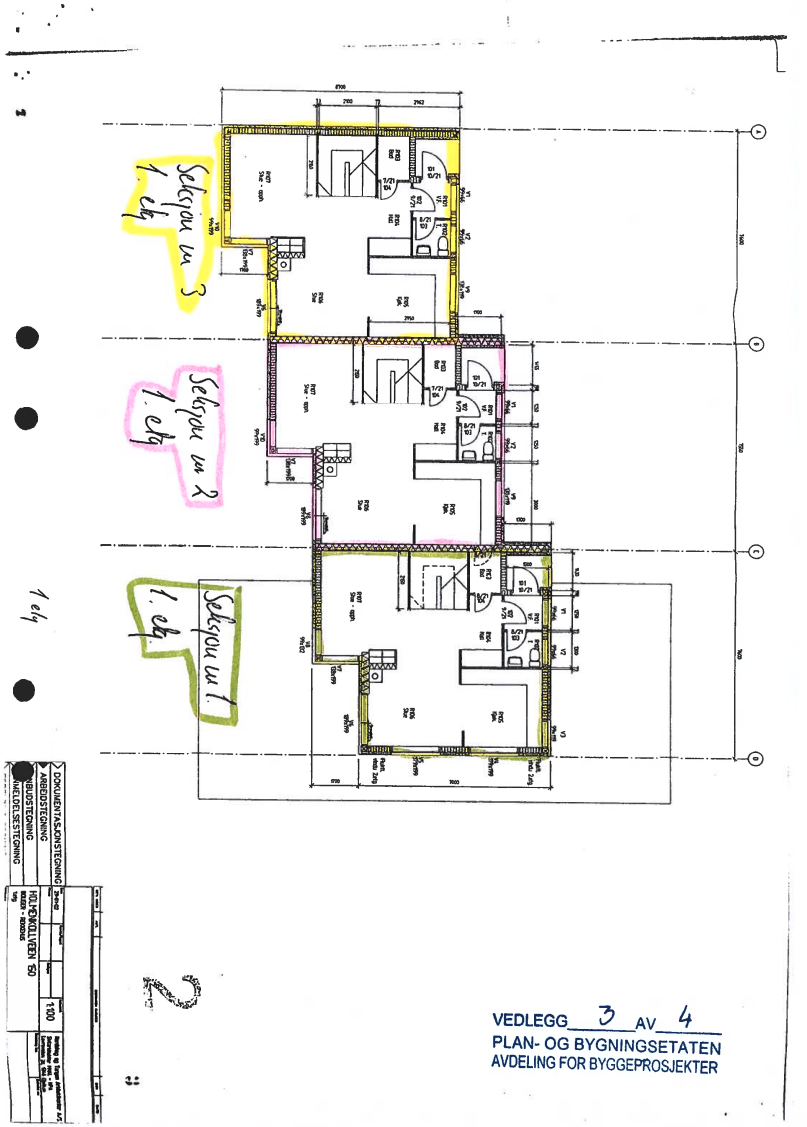
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/58130/105
Uthentet 2025-02-17 10:57



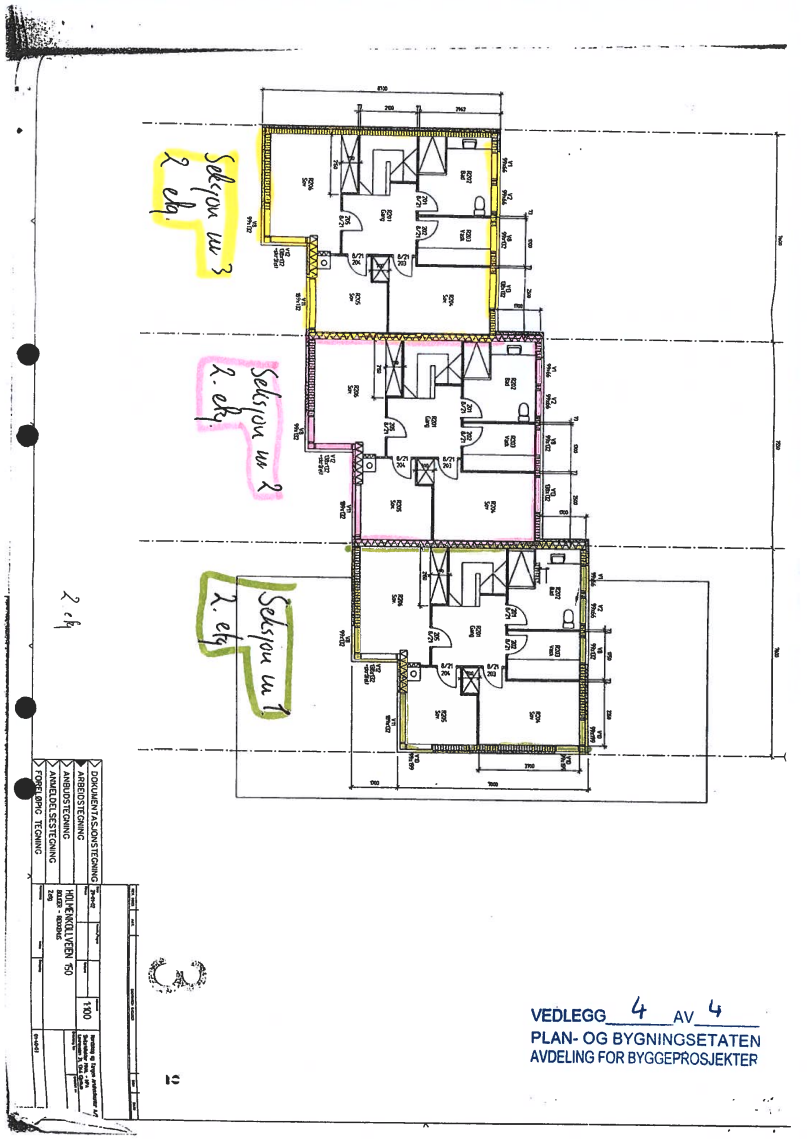
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/58130/105
Uthentet 2025-02-17 10:57



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/58130/105
Uthentet 2025-02-17 10:57

MOTTATT
17 AUG. 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/58130/105
Uthentet 2025-02-17 10:57



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/58130/105
Uthentet 2025-02-17 10:57

MOTTATT
17 AUG. 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

KNOPH BJØRN
HOLMENKOLLVEIEN 168A
0791 OSLO

Målested

Adresse: *HOLMENKOLLVEIEN 168A*
Kommune: *OSLO*
Gårdsnummer: *33*
Bruksnummer: *2992*

Sporfilmkode	Startdato	Sluttdato	Etasje	Romtype	Målt radonkonsentrasjon (Bq/m³)	Årsmiddelverdi (Bq/m³)
NJ855	*03.02.16*	*13.04.16*	*2.*	*Soverom*	*98 ± 20 %*	***80***
NJ856	*03.02.16*	*13.04.16*	*1.*	*Stue*	*101 ± 20 %*	***80***

Måleusikkerheten er oppgitt med et konfidensnivå på 95 %. Den minste detekterbare aktivitetskonsentrasjonen for målemetoden er 10 Bq/m³ og lavere konsentrasjoner enn denne oppgis som <10 Bq/m³.

Ut i fra radonkonsentrasjonen i måleperioden beregnes det en årsmiddelverdi, der det tas hensyn til at radonkonsentrasjonen normalt er høyere om vinteren enn om sommeren. Byggteknisk forskrift (TEK10) stiller krav til at alle nye bygninger skal ha radonkonsentrasjoner under 200Bq/m³. Bygning beregnet for varig opphold skal tilrettelegges for egnet tiltak i byggegrunnen som kan aktiveres når radonkonsentrasjonen overstiger 100 Bq/m³.

Statens strålevern anbefaler at det bør utføres tiltak for å redusere årsmiddelverdien når det i et eller flere oppholdsrom overstiger tiltaksgrensen på 100 Bq/m³. Årsmiddelverdien i oppholdsrom bør alltid være lavere enn grenseverdien på 200 Bq/m³.
For boliger som leies ut er tiltaksgrensen på 100 Bq/m³og grenseverdien på 200 Bq/m³ et forskriftsfestet krav (strålevernforskriften §6 femte ledd).

Les mer på web-sidene til Statens strålevern: www.nrpa.no

Eventuelle merknader til målingen:

NJ855 *NJ856*	

Måleplass

Bjørn Knoph
Holmenkollveien 168 A
Seksjon 1
0791 Oslo
Norway

Kopimottakere

bjorn-knoph@hotmail.com

Mottatt : 2020-01-07 Beregnet: 2020-01-09 08:29:42

Boligdata

Gårdsnummer:	-		
Leilighetsnummer:	Seksjon 1		
Boligtype:	Rekkehus		
Fundamenttype:	Plate på mark	Byggeår:	2005
Husholdningsvann:	Kommunalt Vann		
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk	Etasje:	2

MÅLTE VERDIER (for mer informasjon, se baksiden)

Detektornr	Betegnelse	Etasje	Bq/m³	Startdato	Sluttdato	årsmiddel	Anm.
8356253	Stue	1	<30	2019-10-21 16:28	2019-12-22 20:23	<20	-
8356259	Soverom	2	<30	2019-10-21 16:29	2019-12-22 20:23	<20	-

Anmerkninger:

-

Radongassnivået i boligen varierer fra time til time, fra dag til dag, og til og mellom ulike år avhengig av meteorologiske forhold, bovaner mm. Derfor kan det virkelige årsmiddelet være mellom 0 og 40 % høyere eller lavere enn årsmiddelet som er oppgitt i tabellen ovenfor. Den angitte verdien er den mest sannsynlige.

Målerapport godkjent:
Godkjent: 2020-01-09 08:46:11

Måleprotokollen er fullført av :
Bjørn Knoph

Rapportansvarlig: Bjørn Bølke
Analyseansvarlig: Eurofins Radon Testing Sweden AB Akkreditert analyse (SWEDAC akkred.nr. 10243)

Boliginnehaver
Se bakeiden: "UNDERSKRIFT AV MÅLERAPPORTEN"

Rapporten er passord-kjørert i datasystemet
Henvendelser: Eurofins Radonlab AS
Postboks 3033 Kambo
1506 MOSS
tlf. + 47 21960350, e - post: radon@eurofins.no, www.radonlab.no

Measurement method: Integrated method with closed filter
Sensor type: Conducted NRPB/SSI holder with PADC track etch detector.
Properties of sample: integrated by diffusion

Denne rapporten kan bare gjengis i sin helhet, om ikke SWEDAC og utførende laboratorium har gitt skriftlig godkjenning.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lene Solem
HOLMENKOLLVEIEN 168A

Dato: 14.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86505691
8311217

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.33 BNR. 2992

Vi viser til bestilling av 20250214 for HOLMENKOLLVEIEN 168A.

GNR. 33 BNR. 2992

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 25.04.2002.

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

1862 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

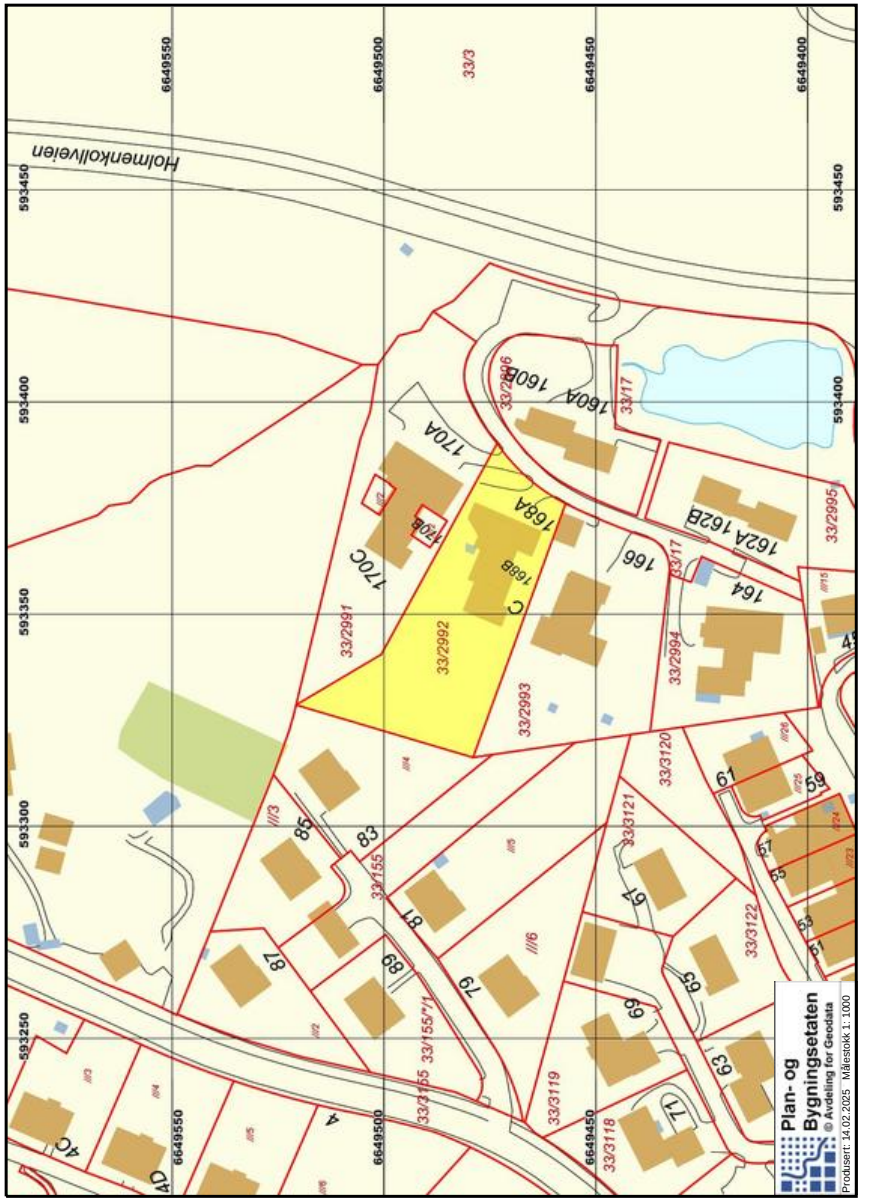
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

42693

Forslag til bebyggelsesplan med utdypende reguleringsbestemmelser for Holmenkollen felt 1 gnr.33 bnr.17 og gnr.33 bnr.150.

42693 er en bebyggelsesplan.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 199251569

Vedtaksdato: 06.10.1993
Vedtatt av: Byutviklingskomiteen
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-3272

Dokumentet består av 2 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

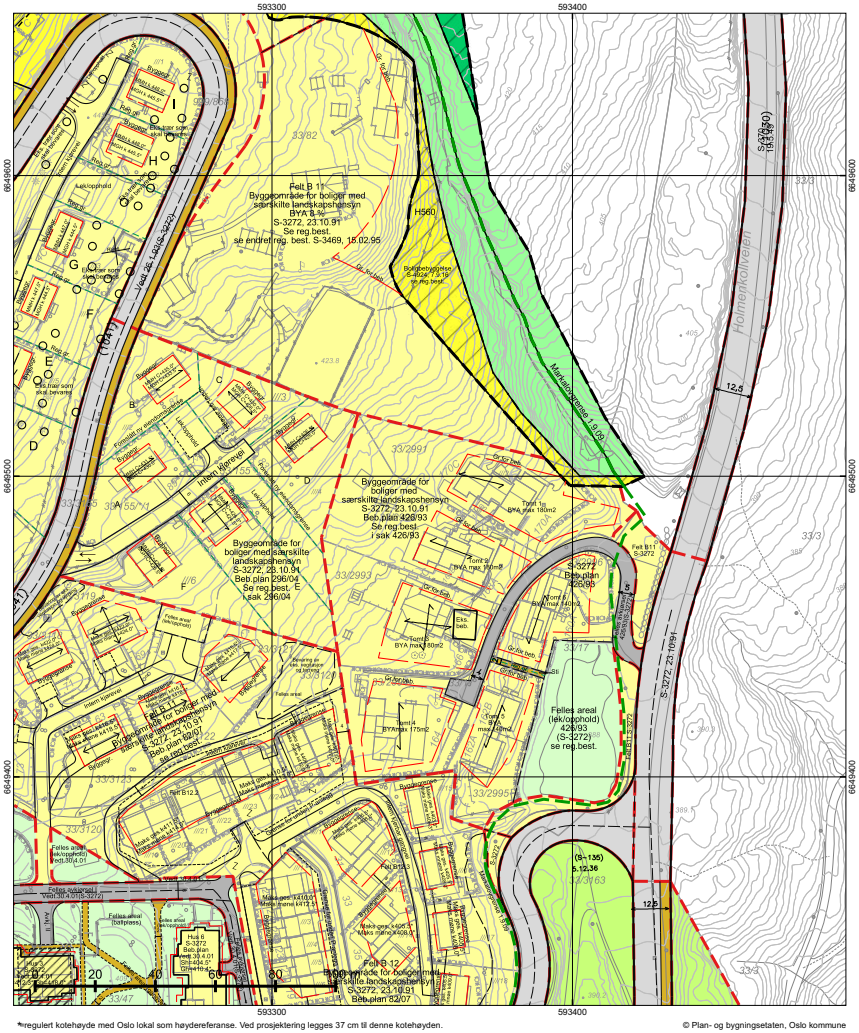
UTDYPENDE REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL S-3272 OG FORSLAG TIL BEBYGGELSESPLAN FOR DEL AV FELT B11 OG B12, GNR.33 BNR.17 OG 150,HOLMENKOLLVEIEN 150.

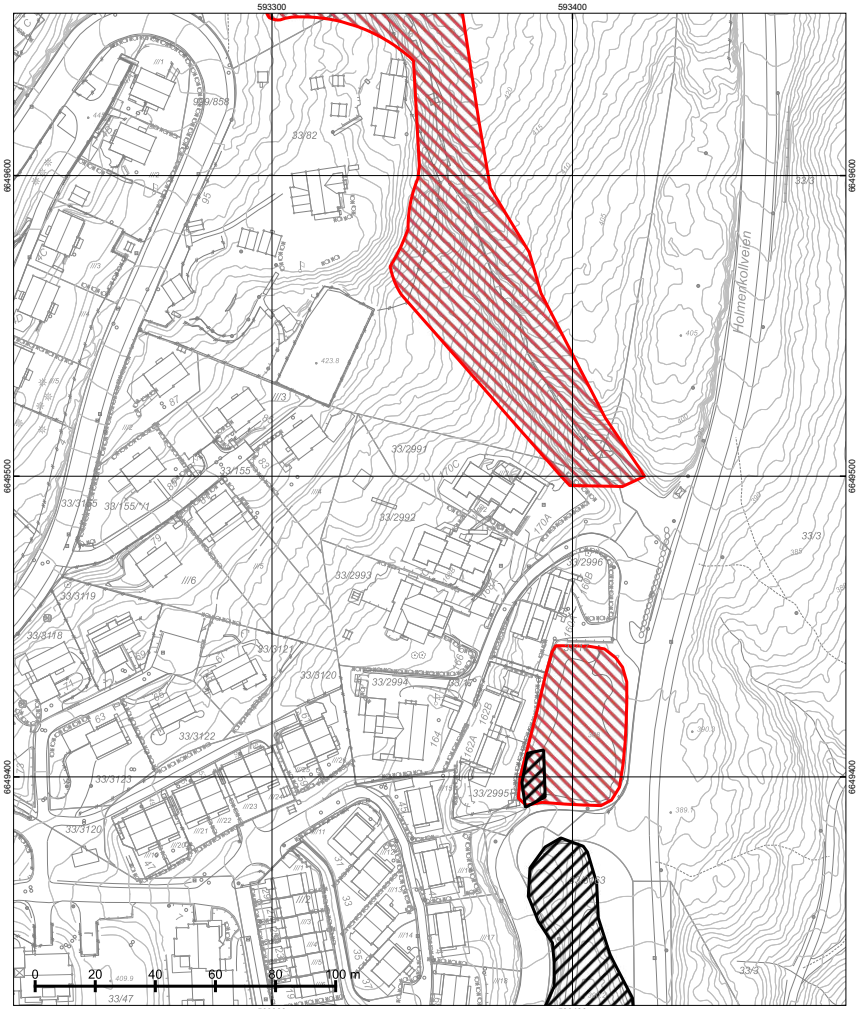
§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området skal utparselleres som vist i bebyggelsesplanen.
Bebyggelsen skal utformes som frittliggende bolighus i maks. 2 etasjer inkludert underetasje. På planen er det angitt grense for bebyggelse på den enkelte tomt.
Møneretningen er vist.
Området kan utbygges med en gjennomsnittlig utnyttelse BYA=10,15 %.
D.v.s. for den enkelte tomt:
Tomtene 1,2 og 3 kan bebygges med maks. bebygget flate på 180 m^2.
Tomt 4 kan bebygges med maks. bebygget flate på 175 m^2.
Tomtene 5 og 6 kan bebygges med maks. bebygget flate på 140 m^2.
Maks. bebygget areal for hver tomt er inklusiv 75 m^2 for 3 biloppstillingsplasser pr. boenhet.
Der garasjering/parkeringsløsningen kan dokumenteres på en tilfredsstillende måte under terreng kan maks bebygget areal (BYA) fullt ut benyttes til boligareal.
Bebyggelsen skal utformes med naturmaterialer og med en mørk eksteriør fargebehandling.

§ 3. Sammen med søknad om byggetillatelse for hver enkelt tomt skal det innsendes plan i målestokk 1:500 for utforming av den ubebygde del av tomten, jfr. § 69 i plan- og bygningsloven. Planen skal omfatte terrengform, beplantning/vegetasjon, forstøtningsmurer o.l. Eksisterende verdifull vegetasjon må inntegnes og skal bevares.
Alt overvann fra takflater, veier og plasser skal ledes til infiltrasjonsgrøfter og steinsatte forsinkelsesbasseng, slik at grunnvannstanden beholdes og overflatevann føres tilbake til terreng.

§ 4. Felles avkjørsel skal være felles for tomtene 1 - 6 og må opparbeides ut til Holmenkollveien før igangsettingstillatelse gis.


593300
593400
6649600
6649500
6649400
Felt B 11
Byggeområde for boliger med særskilte landskapshensyn
BYA 8 %
S-3272, 23.10.91
Se reg.best.
se endret reg. best. S-3469, 18.02.95
Byggeområde for boliger med særskilte landskapshensyn
S-3272, 23.10.91
Beb.plan 426/93
Se reg.best.
i sak 426/93
Byggeområde for boliger med særskilte landskapshensyn
S-3272, 23.10.91
Beb.plan 296/04
Se reg.best. E
i sak 296/04
Felt B 12
Byggeområde for boliger med særskilte landskapshensyn
S-3272, 23.10.91
Beb.plan 82/07
Felles areal (lek/opphold)
426/93
(S-3272)
se reg.best.
Markagrense + 5.00
Holmenkollveien
S-3272, 23.10.91
(S-135)
5.12.36
12.5
H560
Kjørevei
Gang-/sykkelveg
Fortau
Gr.for beb.
Byggegr.
Kjørevei
Gangveg
Felles areal (lek/opphold)
Felles areal (bilfri gate)
Felles areal (bilfri gate/ fortau)
Felles areal (bilfri gate/ gangveg)
Felles areal (bilfri gate/ kjørevei)
Felles areal (bilfri gate/ kjørevei/ gangveg)
Felles areal (bilfri gate/ kjørevei/ gangveg/ fortau)
Felles areal (bilfri gate/ kjørevei/ fortau)
Felles areal (bilfri gate/ kjørevei/ gangveg/ sykkelveg)
Felles areal (bilfri gate/ sykkelveg)
Felles areal (bilfri gate/ gangveg/ sykkelveg)
Felles areal (bilfri gate/ gangveg/ fortau)
Felles areal (bilfri gate/ gangveg/ sykkelveg/ fortau)
Felles areal (bilfri gate/ sykkelveg/ fortau)
Felles areal (bilfri gate/ kjørevei/ sykkelveg)
Felles areal (bilfri gate/ kjørevei/ sykkelveg/ fortau)
Felles areal (bilfri gate/ kjørevei/ gangveg/ sykkelveg/ fortau)
Felles areal (bilfri gate/ gangveg/ sykkelveg/ fortau)
Felles areal (bilfri gate/ gangveg/ fortau)
Felles areal (bilfri gate/ kjørevei/ gangveg/ fortau)
Felles areal (bilfri gate/ kjørevei/ gangveg/ sykkelveg)
Felles areal (bilfri gate/ kjørevei/ sykkelveg)
Felles areal (bilfri gate/ kjørevei



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

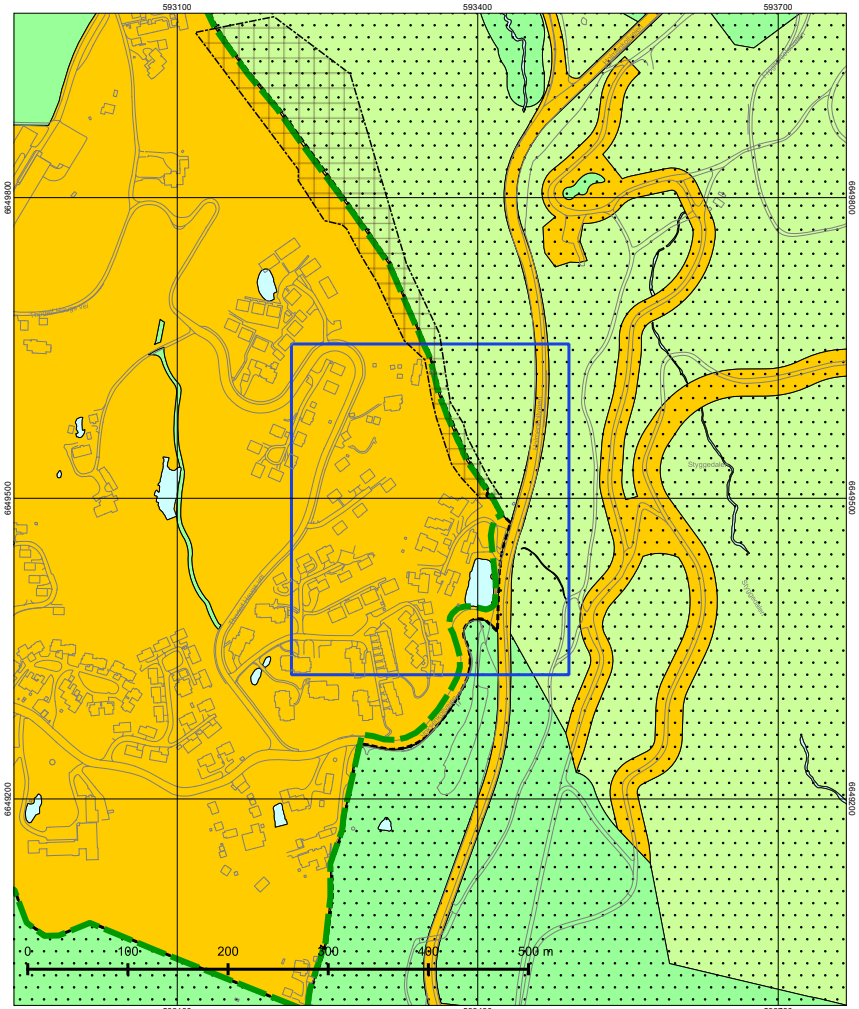
Dato: 14.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138525/ 86505691
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP
Adresse: HOLMENKOLLVEIEN 168A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 33/2992

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138525/86505691
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP

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



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Røa

Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne.

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

22 22 55 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

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: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

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

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

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

Oppdragsnummer: 22-0048/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Holmenkollveien 168A 0791 OSLO

Betegnelse: Gnr 33, bnr 2992, snr 1 (ideell andel 1/1) / Gnr 33, bnr 17 (ideell andel 1/18) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no