

Holmenkollveien 13B



Velkommen til

Holmenkollveien 13B



Salgsoppgaven produsert 31. oktober 2025

Smestad/Holmendammen

Lekker halvpart av tomannsbolig med stor hage - Solrik balkong - Garasje - Fjordgløtt - Utsikt -Utviklingsmulighet loft*

Prisantydning	10 200 000,-
Omkostninger	256 380,-
Totalpris	10 456 380,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 500,-
BRA-i	102 kvm
Totalt BRA	144 kvm
Soverom	3
Etasje	2

Boligtype	Tomannsbolig
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1936

Ansvarlig megler	Benjamin Ådna
Telefon	986 89 090
E-post	b.aadna@nordvikbolig.no

Megler	Camilla Holten
Telefon	412 78 836
E-post	c.holten@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Benjamin Ådna v/Nordvik har gleden av å presentere en svært attraktiv halvpart av tomannsbolig på populære Smestad med idyllisk beliggenhet rett ved Holmendammen. Her bor du med kort vei til barnehager, skoler, butikker og et godt kollektivtilbud, samt umiddelbar nærhet til flotte turområder og rekreasjonsmuligheter. Boligen ligger i byggets 2. etasje og byr på en gjennomtenkt og familievennlig planløsning med tre romslige soverom, lys og trivelig stue med peis og utgang til solrik balkong på ca. 9 kvm, delvis åpen kjøkkenløsning, stort bad og romslig entré.

- Egen garasje
- 9 kvm balkong med sol fra morgen til kveld
- Fjordgløtt
- Eier i 1 etg. er positiv til salg av loftet
- Fantastisk beliggenhet for barnefamilier
- Stille og rolig
- Felles kjeller med vaskerom

Arealer og innhold

BRA-i:	102 kvm
BRA-e:	42 kvm
Totalt BRA:	144 kvm
TBA:	9 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 102 kvm.
Total BRA: 102 kvm.
TBA: 9 kvm.

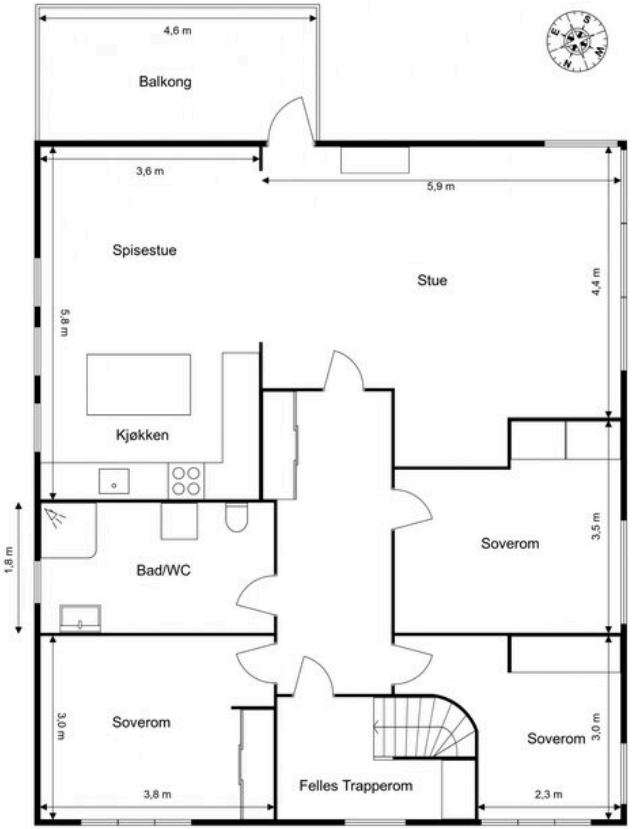
Kjeller:
BRA-e: 15 kvm. 2x Kjellerboder
Total BRA: 15 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 25 kvm. Garasje
Total BRA: 25 kvm.

3. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Loftsbod
Total BRA: 2 kvm.

Holmenkollveien 13b

2. Etasje



FIDENS

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.














mesterværker










BOSCH
Kokketære


BOSCH


SIEMENS










OSLOMARKAS BESTE TURER


SALÖN des FLEURS

























Informasjon

Holmenkollveien 13B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0562/25

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Holmenkollveien 13B, 0376 OSLO
Gnr 32, bnr 391, snr 2 i Oslo kommune

Selgere
Olaf Andreas Brustad Eskeland
Helene Brustad-Eskeland

Kjøpesum og omkostninger
10 200 000,- (Prisantydning)
Omkostninger:
255 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
256 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
275 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 456 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 475 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1936

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 102 kvm
BRA-e: 42 kvm
Totalt BRA: 144 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 102 kvm.
Total BRA: 102 kvm.
TBA: 9 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 15 kvm. 2x Kjellerboder
Total BRA: 15 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 25 kvm. Garasje
Total BRA: 25 kvm.

3. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Loftsbod
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Loftet er i sin helhet fellesareal. Arealet benyttes i dag av snr. 2. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Kjeller er delvis fellesareal, delvis seksjonert inn i snr. 1 og delvis seksjonert som tilleggsdeler til henholdsvis snr. 1 og 2. Se seksjoneringsbegjæring vedlagt i salgsoppgaven for fordeling av arealer.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod på loft som er inntatt i arealoppmålingen i tilstandsrapporten, og som disponeres av denne seksjonen, ligger på sameiets fellesareal. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023.

Solforhold

Selger opplyser om solforhold (ca. tider) fra formiddag til ettermiddag. Balkongen er sørvendt (i følge selger). I tillegg er det gode solforhold på fellesarealer.

Innhold

Primærrom: 2. etasje: Stue, kjøkken, 3 soverom, bad, entre.

I tillegg disponerer boligen garasje, biloppstillingsplass og godt med lagringsplass i tre boder – en på loft og to i kjeller.

- Det er fellesvaskeri i kjeller.
- Teknisk bod i tilknytning av garasje.

Standard

Stue: Lys og innbydende stue med gode møbleringsmuligheter. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gir et hyggelig fjordgløtt. Rommet har parkett på gulv, malte vegger og malt himling som gir et rent og moderne uttrykk. Oppvarming via radiator. Fra stuen er det utgang til en trivelig balkong. Himlingshøyden er målt til 2,41 meter.

Kjøkken: Lekkert kjøkken fra HTH med god plass og funksjonell utforming. Kjøkkenet ligger i en delvis åpen løsning mot stuen, noe som skaper et perfekt samlingspunkt for familie og venner. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og en luftig romfølelse. Rommet har parkett på gulv, malte vegger og malt himling med downlights som gir et moderne preg. Oppvarming via panelovn. Kjøkkeninnredningen har mekanisk avtrekk over stekesonen, og det er integrerte hvitevarer som kjøl-/fryseskap, platetopp, stekeovn og delvis oppvaskmaskin.

Soverom 1: Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Rommet har parkett på gulv, malte vegger og malt himling som gir et lyst og behagelig preg. Oppvarming via radiator. Praktisk skyvedørsgarderobe gir gode oppbevaringsmuligheter.

Soverom 2: Soverom 2 er romslig og egner seg godt som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor. Rommet har parkett på gulv, malte vegger og malt himling

som gir et lyst og moderne preg. Oppvarming via radiator. Garderobeskap gir gode og praktiske oppbevaringsmuligheter.

Soverom 3: Lyst og trivelig soverom med god utnyttelse av plassen. Rommet har parkett på gulv, malte vegger og malt himling som gir et rent og moderne uttrykk. Garderobeskap gir praktisk oppbevaringsplass.

Bad: Tidløst bad med fliser på både gulv og vegger. Malt himling med downlights som gir jevn og behagelig belysning. Rommet har komfortabel gulvvarme og er utstyrt med innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servantskap, veggmontert toalett og stoppekran.

Entre: Lys og innbydende entré med god plass til oppbevaring. Parkett på gulv, malte vegger og malt himling med downlights gir et rent og stilfullt uttrykk. Garderobeskap sørger for praktisk lagringsplass til yttertøy og sko.

Parkering

Seksjonen har tilleggsareal til den frittstående garasjen. I tillegg følger bruksrett til parkeringsplass i innkjørselen.

Modernisering og påkostninger

- Reprasjon av garasje 2025.
- Skiftet deler av råtne trebord 2025 under verandra i 2.etg.
- Ny asfaltert innkjørsel i 2019 med fordrøyningskasetter under gårdsplass for håndtering av regnvann (opplysninger fra tidligere salgsoppgave).

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Reprasjon av garasje 2025. Utført med egeninnsats og murmester Erik Due. Skiftet deler av råtne trebord 2025 under verandra i 2.etg. Egeninnsats.

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

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller
råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja.
Beskriv: Overvann i kjeller i 2021 ifølge tidligere prospekt. Saltutslag på murvegg i kjeller.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja.
Beskriv: Antatt fukt gjennomtrengning gjennom mur i tak garasje.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert
ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja.
Beskriv: Utbedret lekkasje på radiator hovedsoverom oktober 2025.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Foreligger takstrapport fra dette år, 2025.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i
dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Foreligger arealoppmåling i tidligere byggesøknader til Oslo kommune.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Ja.
Beskriv: Det er nedgravd oljetank på eiendommen. Sameiet har hatt planer om å søke om å la den ligge da den ligger tett inntil
bygningen.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Bygningssakkyndig

Fidens as v/ Christian Omre

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:

2 mannsbolig over 2 etasjer samt kjeller og loft. Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner. Yttervegger av betong/bindingsverk med pussede og malte flater samt panel. Valmet tak av trekonstruksjoner tekket med takstein. Etasjeskille av trekonstruksjoner. Støpte kjellergulv.

- Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 1993 i stue og 2 soverom
- Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 2015 på kjøkken.
- Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 2015 på soverom.
- Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 2007 i kjeller og felles oppgang.
- Veluxvindu i treramme fra 1996 på loft.
- Entredør i malt utførelse. Brannklasse B30 og lydklasse dB35.
- Ytterdør i malt utførelse med glassfelt.
- Formpressede innerdører.

Tekniske installasjoner:

- Rør i rør inne i boenheten, kobberrør i kjeller. Innvendige vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.
- Åpen rørfordeling
- Sikringskap i entre. Automatsikringer.
- Radiatorer i stue og 2 soverom.
- El-kjele med oppvarming av vann i kjeller.
- Oljetank nedgravd
- Varmtvannsbereder på 300 L plassert i teknisk rom.
- Mekanisk ventilering via avtrekk på bad og kjøkken, spalteventiler i vinduer.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra soverom. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Grunnmur og fundament. Oppsummering: Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren. Det er ukjent om sprekken er gjennomgående. Det er avflassing av utvendig puss samt bom flere steder. Anbefalte tiltak: For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing av sprekker, samt at puss med bom bør bankes ned og erstattes med ny puss.

Rom under terreng. Oppsummering: Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater samt mye puss som har løsnet, som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Anbefalte tiltak: Se punkt om drenering for videre omtale og kostnadsestimat.
Balkong, terrasse, platting.Oppsummering: Et gulvbord har skader.

Tekkingen/pappfolie har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Det registreres feil løsning/utførelse av pappfolie ved renne til overflatevann, som gjør at vann samler seg opp og gir råteskader i treverk. Anbefalte tiltak: Det anbefales at overgang mellom pappfolie og renne for overflatevann utbedres, slik at vann ledes effektivt bort fra konstruksjonen. Skadet treverk må kontrolleres nærmere og utskiftes ved behov. Videre anbefales en generell tilstandsvurdering av tekkingen med tanke på alder og gjenværende levetid, samt vurdering av eventuelt full utskifting innen overskuelig tid.

Vinduer og dører. Oppsummering: Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Enkelte vindu tar i karm. Veluxvindu på loft har små punkt råteskader og svertesopp. TG 2 er satt med bakgrunn i isolerglassenes alder. Vinduer med isolerglass har begrenset levetid, og ved høy alder øker risikoen for at glassene punkterer (kondens mellom glasslag). Anbefalte tiltak: Det er per i dag ikke behov for strakstiltak da funksjon i hovedsak er opprettholdt. På grunn av høy alder må det likevel påregnes at skader eller funksjonssvikt kan oppstå på kort varsel. Resterende brukstid vurderes som begrenset. Energiegenskaper er ikke i tråd med dagens standard. Det anbefales jevnlig tilsyn med vinduenes tilstand. Utskifting bør påregnes på noe sikt, både av hensyn til funksjon og energieffektivitet. Dersom det ikke gjøres utskiftinger må overflatebehandlinger samt justeringer påregnes.

Yttervegger. Oppsummering: Det registreres sprekker i fasadene. Det registreres stedvis råteskader i trekledning. Fasaden har kledning som ikke er luftet bak, noe som var vanlig byggeskikk da boligen ble oppført i 1936. Anbefalte tiltak: Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggsisolering ol.

Manglende lufting gjør at eventuell fukt i konstruksjonen får begrenset mulighet til uttørking, og kan medføre økt risiko for fuktrelaterte skader over tid. Løsningen er ikke i tråd med dagens anbefalte utførelse, hvor luftespalte og drenering bak kledningen inngår som en viktig del av fuktsikringen. Rengjøring og overflatebehandling må påregnes. Utbedring av sprekker og malingsavskalling i fasadene må utføres.

Loft (konstruksjonsoppbygging). Oppsummering: Det ble observert eldre fuktmerker på kaldtloftet. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier ved befaringen, og merkene vurderes som tørre. Forholdet kan skyldes tidligere lekkasje eller kondens, og det anbefales jevnlig tilsyn. Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av tidligere fuktpåvirkning, selv om ingen aktiv fukt ble påvist. Anbefalte tiltak: Det anbefales å følge opp forholdet med jevnlig inspeksjon, spesielt etter perioder med snø, regn eller stor temperaturforskjell. Ved mistanke om gjentakende kondens bør ventilasjon og lufting på loftet kontrolleres.

Renner og nedløp. Oppsummering: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert på beslag som er vanskelig/umulig å besiktige. Anbefalte tiltak: Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det, for eksempel ved regn for å se at renner ikke lekker i skjøtene. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Taktekking. Oppsummering: Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i alder må tekkingens tetthet anses som usikker i tiden som kommer. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak. Mose bør fjernes, da den kan holde på fuktighet, tære på tekkematerialet og hindre naturlig avrenning av vann. Dette kan føre til oppdemming og vannansamlinger, som i frostperioder kan gi frostspreng og i verste fall føre vann inn til undertak og konstruksjon. Det anbefales jevnlig rensing og vedlikehold for å forlenge tekkematerialets levetid og hindre følgeskader.

Etasjeskille og gulv på grunn. Oppsummering: Soverom - Måler 8mm avvik på 2 meter og 20 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme. Generelt mye knirk i gulvet ved gange. Anbefalte tiltak: For å få tilstandsgrad 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ildsted/Skorstein. Oppsummering: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipeløpet. Eier opplyser om dårlig trekk i pipa, den er derfor ikke i bruk. Anbefalte tiltak: Erfaringsmessig vil eldre piper ha behov for rehabilitering. Det anbefales å innhente dokumentasjon på tilsyn eller på annen måte stadfeste tilstand på pipeløp. Tiltak for å bedre trekken i pipa må påregnes. Det kan f.eks monteres en elektrisk vifte med sug på
toppen av pipa.

Trapp. Oppsummering: Rekkverk måles til en høyde under 90cm. Måles til 80 cm. Anbefalte tiltak: Etablering av rekkverk ihh til dagens krav på 90 cm anbefales for bedre sikkerhet.

Avløpsrør. Oppsummering: Avløpsanlegg i kjeller er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Anbefalte tiltak: Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en

risikokonstruksjon. Ved eventuelle oppgraderinger vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger. Oppsummering: Deler av innvendige vannledninger fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra åpen rørfordeling. Anbefalte tiltak: Ved lekkasje fra åpen rørfordeling over himling på bad kan det oppstå omfattende skader før vanninntrengning oppdages. Det anbefales å vurdere etablering av vannstoppesystem med fuktsensor og automatisk stengeventil, for å redusere risikoen for fuktskader og følgeskader. Det er ikke behov for utbedringstiltak på røranlegget siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ved fremtidig oppgradering bør vannledninger skiftes.

Vannbåren varme. Oppsummering: Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer. Anbefalte tiltak: Det er for øyeblikket ikke behov for utbedringer da anlegget fungerer som det skal. Imidlertid kan skader oppstå med tanke på anleggets alder. Jevnlig tilsyn anbefales. Anbefalte tiltak:

Varmtvannsbereder. Oppsummering: Bereder er plassert i rom uten sluk. Anbefalte tiltak: Lekkasjesikring på bereder anbefales etablert.

Ventilasjon. Oppsummering: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. Gjelder et soverom. Spalteventiler i stue er malt igjen ikke mulig å åpne. Anbefalte tiltak: Det bør om mulig etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Igjenmalte spalteventiler bør utbedres slik at de kan åpnes.

Våtrom. Oppsummering:
- Overflater: Det registreres riss / sprekker i siliconefuger i overgang vegg/gulv. Enkelte veggflis har riss. Anbefalte tiltak: Utbedring av siliconefug i overgang gulv/ vegg anbefales.
- Sanitærutstyr: Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen. Anbefalte tiltak: Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.
- Membran, tettesjikt og sluk: Det ble observert banemembran klemt i sluket, noe som indikerer fagmessig tilslutning. Membranens utførelse ellers i våtsonen kan imidlertid ikke kontrolleres visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon. På grunn av manglende dokumentasjon og begrenset kontrollmulighet settes tilstandsgrad 2. Anbefalte tiltak: Innhent dokumentasjon på bruk av membran om mulig. Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.
- Ventilasjon: Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. Anbefalte tiltak: Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting. Dette kan gjøres ved å montere en flat terskel.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Drenering. Oppsummering: Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Anbefalte tiltak: Pga synlig svikt må det påregnes at drenering/utvendig fuktsikring oppgraderes. Grunnmur må også rehabiliteres på innsiden. Utbedringskostnader: Over 300 000.

Varmesentral. Oppsummering: Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget. Oljetanken og eventuelt tilhørende installasjon må saneres. Saneringen må dokumenteres. Anbefalte tiltak: For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker. Sanering /fjerning av oljetank må foretas. Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000.

Øvrig: Garasje. Oppsummering: Taket på garasjen har sprukket og krakelert som følge av langvarig ytre fuktpåvirkning. Det er foretatt en midlertidig tetting, og skadet område er støttet opp med en plate for å hindre vanninntrengning. Skaden indikerer at tekkingen har manglende funksjon som værskjerm, og det foreligger fare for videre vanninntrengning og skader i underliggende konstruksjon. TG 3 er valgt på grunn av funksjonssvikt og akutt behov for utbedring. Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Elektrisk. Oppsummering: 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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg). Anbefalte tiltak: Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Integrerte hvitevarer er: kjøl/fryseskap, platetopp og stekeovn.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

- Pendelampe kjøkken medfølger ikke

Møbelsnekret skrivebord på blått barnerom kan medfølge dersom ønskelig.

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

Bolig i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Det kan imidlertid følge av sameiets vedtekter at leietager skal godkjennes av styret, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd. Styret må ha "saklig grunn" for ikke å godkjenne leietager.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Peis
- Radiator
- Elektrisk oppvarming

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 kr 14170 (august 2024-august2025). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Per 28.10.2025 er det ikke tegnet Norgespris. Selger opplyser at dersom det viser seg å være fordelaktig å tegne Norgespris, vil dette bli gjort.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 500,- pr. mnd.
Inkluderer: Fellesutgifter som inkluderer: Varmtvann og fyring til radiatorer, strømbruk i loft og kjeller, kommunale avgifter og generell vedlikehold og drift.

Frittstående garasje er tilleggsdel for seksjon 2 (denne seksjonen), og eier av seksjon 2 bærer alle utgifter for vedlikehold av denne.

Endringer i lånevilkårene, for eksempel rentejusteringer, kan føre til at de månedlige fellesutgiftene endres. Tilsvarende kan vedlikehold og oppgradering av bygningen medføre økte felleskostnader.

Kommunale avgifter

Kr 14 840,-pr. 2025

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

Andre utgifter

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen. Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 3 866,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 920 000,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 10 600 000,- pr. 2024
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

Nåværende eier har avtale med Telia for internett. Dette er ikke inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Om sameiet

Eiendommen gnr. 32, bnr. 391 i Oslo kommune ligger i sameiet mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i. Sameiet består av 2 boligseksjoner. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjoners bruksenhet.

Seksjonsnr. 1: Brøk 139/241
Seksjonsnr. 2: Brøk 102/241

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring datert 21.10.1992, senere endret ved reseksjonering.

Per 28.10.2025 er det ikke planlagt fremtidig vedlikehold som vil medføre økning i felleskostnadene, ifølge selger.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Det totale estimerte budsjettet for Sameiet HK Veien 13B i 2025 er beregnet til kr 94 064. Budsjettet dekker de felles kostnadene for begge seksjonene og er basert på faktiske utgifter fra foregående år, justert for forventet prisøkning.

De største utgiftspostene er strøm, kommunale avgifter og forsikring, som til sammen utgjør hoveddelen av budsjettet. Strømutgiftene er satt til kr 29 000, noe høyere enn i 2024 da forbruket lå på rundt kr 26 800. Kommunale avgifter er beregnet til kr 35 064 basert på første faktura for året, mens forsikringen er anslått til kr 26 000, tilsvarende rundt kr 2 095 per måned. I tillegg er det satt av kr 2 000 til hagearbeid (grus, salt og annet) og kr 2 000 til diverse vedlikehold.

Fordelingen av kostnadene mellom seksjonene følger både eierbrøk og fordelingsnøkkel:

- Kommunale avgifter og forsikring fordeles etter eierbrøk.
- Strøm, hage og vedlikehold deles likt mellom seksjonene (50/50).

Basert på eierbrøken har seksjon 1 (1. etasje) en andel på 57,68 %, mens seksjon 2 (2. etasje) har 42,32 %. Dette gir følgende årlige og månedlige fordeling:
Seksjon 1: kr 51 719,49 per år, tilsvarende kr 4 309,96 per måned.
Seksjon 2: kr 42 344,51 per år, tilsvarende kr 3 528,71 per måned.

Budsjettet gir et realistisk bilde av forventede kostnader for 2025 og sikrer at sameiet har midler til å dekke både faste utgifter og mindre vedlikeholdsoppgaver gjennom året

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter følger vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Utvendig vedlikehold av hovedbygning er sameiernes ansvar i felleskap. Vinduer og inngangsdører som tilhører hver seksjon er unntatt denne bestemmelse, da hver seksjonseier plikter å vedlikeholde disse selv, herunder å bytte dem når dette er nødvendig.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

Sameiets forsikring

IF

Polisenr. 8602378

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 029 kvm (Eiertomt)

Hagen er frodig og parkmessig opparbeidet med store, frodige busker, hellelagte gangarealer og bruksplen som omkranser boligen. Tomten har meget gode solforhold gjennom hele dagen. Her får du en idyllisk og svært barnevennlig hage til felles glede for både små og store! Tomten er på 1029 kvm.

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.

Fra selger: Hagen er felles med nabo i første etasje. Det er enighet om at andre etasje disponerer «hellelagt» område til høyre for terrasse til første etasje.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt under annonserte visninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Holmenkollveien 13B ligger i et meget attraktivt og veletablert boligområde på Smestad, godt plassert i grønne og naturskjønne omgivelser. Området består hovedsakelig av villabebyggelse.

Like utenfor porten ligger friområdet Hellestien, som går fra Bernhard Herres vei og helt ned til Smestad. Området er parkmessig opparbeidet og herfra kan du nyte en idyllisk tur mellom store syringbusker og fin utsikt over byen.

Smestadparken ligger omtrent midt mellom Holmendammen og Smestaddammen. Det er utplassert flere benker rundt i parken, noen med bord. Inntil parken ligger to små fotballbaner med grus. Begge banene er belyst om kvelden. Den nederste grusbanen sprøytes om vinteren og er en populær skøytebane, spesielt for småbarnsfamilier.

Gode tur- og rekreasjonsmuligheter i området med kort vei til Husebyskogens skiløyper om vinteren. Om vinteren etableres det skøytebane på Gressbanen, mens det om sommeren er fotballbane. Gode treningsmuligheter finnes også innendørs i nærområdet med SATS Njårdhallen på Makrellbekken eller SATS Vinderen. Evo Fitness eller Elixia bad/trening finnes på Røa. I Njårdhallen er det muligheter for tennis enten utendørs eller i hallen samt håndball, turn mm.

Det er godt med offentlig kommunikasjon i området med buss nr. 45 (Voksen Skog/Majorstuen) med nærmeste stopp som er Bernhard Herres vei, i Holmenkollveien. Bussen bruker ca. 7 minutter til Majorstuen. Kort vei også til T-banestopp med både Makrellbekken og Smestad stasjon i nærheten. Fra Smestad bruker du ca. 7 minutter til Nationaltheatret. Fra Smestad T-banestasjon har du valget mellom både linje 2 og linje 3, hvilket gjør at du har muligheten til å bevege deg både ned til sentrum og et godt stykke inn i Bærum.

For dagligvarehandelen er Coop Extra på Makrellbekken nærmeste alternativ. Men det er også kort vei til Coop Prix ved Gressbanen eller Smestad dagligvarehandel i Smedstadkrysset. Ønsker du et bedre utvalg er det heller ikke langt til Røa Senter med en hyggelig butikkmix innen mat, spisesteder, interiør, sport & fritid, bøker, helse & velvære og serviceaktører. Her kan bla. nevnes stor Meny-butikk, vinmonopol, apotek, blomsterforretning, bakeri m.m. Er du blant de shoppingglade kan du ta buss eller T-bane ned til Majorstuen der Oslos største handlegate Bogstadveien byr på et mangfoldig utvalg av klesbutikker, interiørbutikker, kaféer, restauranter, m.m., eller til CC-Vest , som er en 5 min. kjøretur unna.

Flere barnehager innen gangavstand i området. Smestad barnehage, Dalskroken barnehage, Holmen kanvas-barnehage, Giske barnehage for å nevne noen. Videre sokner barna til Smestad barneskole og Ris ungdomsskole.

Bebyggelse

Tomannsbolig med frittstående garasje.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass: Bernhard Herres vei, kun 2 minutters gange fra boligen.

Nærmeste T- banestasjon: Smestad, kun 7 minutters gange fra boligen.

Oslo S ligger også bare en kort kjøretur unna (ca 15 minutter) og gir tilgang til et bredt utvalg med hele 24 ulike linjer.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument for vaaningshus med garasje datert 1935. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at 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.

Videre foreligger det ferdigattest for:
- Vindusåpning - Ferdigattest - 1959.
- Etablering av nytt våtrom i kjeller - bolig - Ferdigattest - 2012

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

Eventuell reseksjonering/utbygging av loft:
Selger opplyser at eierne av seksjon 1 og 2 har avtalt at eiendommen kan reseksjoneres slik at loftet kan tilfalle seksjon 2 dersom det er ønskelig. En slik reseksjonering innebærer at seksjon 2 kjøper loftet fra seksjon 1. Kostnader ved et eventuelt kjøp må avklares mellom partene. Kjøper må i tillegg dekke eventuelle utgifter knyttet til utbygging.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.
Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som er regulert til byggeområde for boliger S-4220. Området har midlertidig forbud mot tiltak pr. 24.10.2025 etter småhusplanen.

Pågående plansaker i nærområdet:
"Ny Sørkedalsvei" delplan 5 fortsettelse av sak 200411517. Saksnummer: 201802346. Sakstype: Detaljregulering. Vedtatt/behandlet av: Forslag.
Konventveien 27 - Utbygging av Smestad skole. Saksnummer: 202107493. Sakstype: Detaljregulering. Vedtatt/behandlet av: Forslag.
Husebyplatået. Bymessig utvikling. Saksnummer: 201701323. Sakstype: Detaljregulering. Vedtatt/behandlet av: Forslag.
Bjørnstjerne Bjørnson plass 1 NRK. Saksnummer: 201718902. Sakstype: Detaljregulering. Vedtatt/behandlet av: Forslag.
Risbakken 1. Utvidelse av gravlund - Ris kirke. Saksnummer: 201710722. Sakstype: Detaljregulering. Vedtatt/behandlet av: Forslag.
SØRKEDALSVEIEN 35-37. GNR. 39 BNR. 53. Ønske om å utvikle eiendommen til boliger Planforslag mottatt 21.07.16 Offentlig ettersyn 19.12.16 - 6.2.17. Saksnummer: 201216928. Sakstype: Detaljregulering. Vedtatt/behandlet av: Forslag.

Pågående byggesaker i nærområdet:
Holmenveien 73 - Oppføring av nytt vindfang, utvendig kjellertrapp, bruksendring av kjeller og endring av kjellervinduer. Saksnummer: 201509971. Siste bevegelse: 26.08.2025.
Helleveien 1 A - Tilbygg til garasje. Saksnummer: 202305169. Siste bevegelse: 12.06.2023.
Holmenkollveien 15 A - Oppføring av tilbygg. Saksnummer: 202008959. Siste bevegelse: 12.12.2022.
Holmenkollveien 15 B - ombygging garasje og bytte fra vindu til dør på husfasade. Saksnummer: 202512280. Siste bevegelse: 22.10.2025.
Holmenkollveien 15 B - fasadeendring og oppføring av levegg. Saksnummer: 202510907. Siste bevegelse: 21.10.2025.
Holmenkollveien 8 C - etablering av takterrasse på enebolig. Saksnummer: 202510697. Siste bevegelse: 24.09.2025.
Holmenkollveien 2 - bruksendring av loft til bolig, påbygg og fasadeendringer. Saksnummer: 202512791. Siste bevegelse: 21.10.2025.
Holmenveien 95 - Etablering av svømmebasseng og levegg. Saksnummer: 202119419. Siste bevegelse: 15.01.2024.
Smestadhagan 12 - oppføring av enebolig. Saksnummer: 202508550.
Smestadhagan 24 - mulig ulovlig fasadeendring - Overbygg terrasse. Saksnummer: 202506256.

Midlertidig forbud mot tiltak:
- Holmenveien 72
- Småhusplanen
- Borgenveien 20 B

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/32/391/2:
20.12.1935 - Dokumentnr: 447 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:391
Gjelder denne registerenheten med flere

28.01.1936 - Dokumentnr: 1117 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:391
Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.1935 - Dokumentnr: 901514 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:32 Bnr:3

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:32 Bnr:391

21.10.1992 - Dokumentnr: 50553 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 102/234

02.02.2012 - Dokumentnr: 94274 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 102/241

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

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.
På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige

mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.
Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.
Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.
Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten

oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen

• Fast kontaktperson å forholde deg til
• Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.
Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.
Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.
Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 102 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 0,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 0,-

Samlet skal selger betale kr. 170 590,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

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 31. oktober 2025

Ansvarlig megler

Benjamin Ådna, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 98689090

Megler

Camilla Holten, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 41278836

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Holmenkollveien 13B

Holmenkollveien 13B

Nabolaget Østre Holmen - vurdert av 121 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Smestad skole (1-7 kl.) 572 elever, 31 klasser	15 min 1.2 km
Holmen skole (1-7 kl.) 563 elever, 33 klasser	19 min 1.5 km
Slemdal skole (1-7 kl.) 587 elever, 28 klasser	20 min 1.7 km
Ris skole (8-10 kl.) 706 elever, 50 klasser	3 min 2.2 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 689 elever, 48 klasser	5 min 2.8 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	19 min 1.7 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	22 min 1.9 km

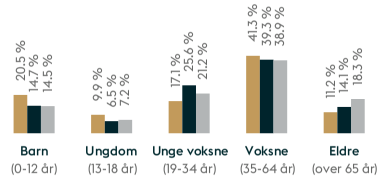
Offentlig transport

Bernhard Herres vei Linje 45	2 min 0.1 km
Smestad Linje 2, 3	7 min 0.6 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	4 min 2.8 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	6 min 2.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 8.7 km

Barnehager

Holmen Kanvas-barnehage (1-5 å... 44 barn	8 min 0.6 km
Dalskroken barnehage (1-5 år) 81 barn	8 min 0.7 km
Giske barnehage (2-5 år) 16 barn	10 min 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Østre Holmen	1 921	756
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

Sport

Smestad park	6 min
Njård tennishall	7 min
SATS Njårdhallen	9 min
Montebello Trim	21 min

«Nærhet til Marka, sentrum, sjøen. Stille område.»

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Gateparkering
Lett 86/100



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

Holmenkollveien 13B
0376 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Bolig
Byggeår: 1936
BRA: 119 m^2
BRA-i: 102 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	4	20	3	1

Supertakst
GNR: 32 BNR: 391 SNR: 2

Christian Omre
Fidens as

rodelokkatakst@gmail.com
93060672

Holmenkollveien 13B
0376 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/36714

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

- Drenering
- Varmesentral
- Øvrig: Garasje

Bygningsdeler med TG2

- Grunnmur og fundament
- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Vinduer og dører
- Yttervegger
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Renner og nedløp
- Taktekking
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Ildsted/Skorstein
- Trapp
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Vannbåren varme
- Varmtvannsbereder
- Ventilasjon
- Våtrom:
  - Overflater
  - Sanitærutstyr
  - Membran, tettesjikt og sluk
  - Ventilasjon

Bygningsdeler med TG-IU

- Elektrisk

Lovlighet

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Eldre enn 10 år, det må kjøpes inn nytt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
14.10.2025

Rapportdato
31.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Olaf Andreas Brustad Eskeland** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Helene Brustad Eskeland** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Christian Omre** Telefon: **93060672**
Firma: **Fidens as** Epost: **rodelokkatakst@gmail.com**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Egne premisser:

Det er satt anslag for utbedringskostnader på alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG 3. Kostnadene er et forsiktig overslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og anbefalte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra håndverker. Endelig kostnad vil avhenge av valgt standard, materialpriser og tjenesteytere. Det kan også foreligge forhold som ikke kommer frem i rapporten.

Taksten er gjennomført etter beste faglige skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) er målt med håndholdt laser, der avvik på inntil 2 % kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Protimeter MMS 3, supplert med visuelle og sansbare observasjoner.

Den bygningssakkyndige er ikke gjort kjent med andre forhold enn de som fremgår av rapporten. Kun klart synlige avvik registrert ved visuell kontroll er anmerket, uten inngrep i konstruksjoner. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler. Alder er i seg selv et symptom på slitasje, og referansenivået er byggeforskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Tilstandsgrad 2 benyttes også på bygningsdeler som ikke er tilgjengelige for kontroll når disse har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, vann- og avløpsinstallasjoner, med mindre dette er særskilt beskrevet i rapporten.

Eldre bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. Årlige driftskostnader for eiendommen er ikke vurdert.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskriftens krav til tilstandsrapport for leiligheter, slik dette er bestilt av selger/megler. Den bygningssakkyndige har ikke selvstendig vurdert om objektet skulle vært klassifisert som leilighet eller bolig.

Informasjon om boligen

Adresse: **Holmenkollveien 13B, 0376 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **32** Bruksnr: **391** Festenr:
Seksjonsnr: **2** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1936**
Boligtype: **Bolig**

Generell beskrivelse av boligen:
2 mannsbolig over 2 etasjer samt kjeller og loft.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av betong/bindingsverk med pussede og malte flater samt panel.

Takkonstruksjoner:
Valmet tak av trekonstruksjoner tekket med takstein.

Gulvsystemer:
Etasjeskille av trekonstruksjoner. Støpte kjellergulv.

Standard:

2. etasje
Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Utgang til balkong.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Panelovn. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, platetopp, stekovn og oppvaskmaskin.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Garderobeskap.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Soverom 3: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Skyvedørsgarderobe.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servantskap, veggmontert wc og stoppekran.

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Garderobeskap.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	119	102	17	0	9
Garasje	25	0	25	0	0
Totalt m²	**144**	**102**	**42**	**0**	**9**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	15	0	15	0	0
2. etasje	102	102	0	0	9
Loft	2	0	2	0	0
Totalt m²	**119**	**102**	**17**	**0**	**9**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	102	102	0	Entre, 3 soverom, bad, stue, kjøkken.	
Totalt m²	**102**	**102**	**0**		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	25	0	25	0	0
Totalt m²	**25**	**0**	**25**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	25	0	25		Garasje
Totalt m²	**25**	**0**	**25**		

Kommentar til arealberegning

Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Boder i fellesareal medtatt som BRA-e.

Bod fremvist av eier, dokumentasjon på eierforhold er ikke dokumentert.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det er ikke opplyst om at derenering er skiftet, det derfor til grunn at drenering er fra byggeår.	
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering — **TG-3**

TG2: Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.

TG2: Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

TG2: Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

TG2: Taknedløp er på sørsiden av huset avsluttet over bakken uten utkast.

TG3: Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG3: Pga synlig svikt må det påregnes at drenering/utvendig fuktsikring oppgraderes. Grunnmur må også rehabiliteres på innsiden.

Utbedringskostnader — **Over 300 000**

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament — **TG-2**

TG2: Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren. Det er ukjent om sprekken er gjennomgående.

TG2: Det er avflassing av utvendig puss samt bom flere steder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing av sprekker, samt at puss med bom bør bankes ned og erstattes med ny puss.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Felles kjeller med vaskerom og boder.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng — **TG-2**

Det er murvegger så hulltakning er ikke mulig.

TG2: Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater samt mye puss som har løsnet, som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Se punkt om drenering for videre omtale og kostnadsestimat.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong på ca. 9 m² med adkomst fra stue. Sydvendt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

TG2: Et gulvbord har skader.

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Rekkverket blir målt til 91 cm.

Merknad: På et område er rekkverket senket pga det skal være plass til en blomsterkasse. I dette området er rekkverket for lavt, det anbefales derfor enten å etablere en blomsterkasse her, eller forhøye rekkverket.

Takterrassen er tekket med pappfolie.

TG2: Tekkingen/pappfolie har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

TG2: Det registreres feil løsning/utførelse av pappfolie ved renne til overflatevann, som gjør at vann samler seg opp og gir råteskader i treverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at overgang mellom pappfolie og renne for overflatevann utbedres, slik at vann ledes effektivt bort fra konstruksjonen.

Skadet treverk må kontrolleres nærmere og utskiftes ved behov.

Videre anbefales en generell tilstandsvurdering av tekkingen med tanke på alder og gjenværende levetid, samt vurdering av eventuelt full utskifting innen overskuelig tid.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 1993 i stue og 2 soverom
Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 2015 på kjøkken.
Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 2015 på soverom.
Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 2007 i kjeller og felles oppgang.
Veluxvindu i treramme fra 1996 på loft.
Entredør i malt utførelse. Brannklasse B30 og lydklasse dB35.
Ytterdør i malt utførelse med glassfelt.
Formpressede innerdører, ukjent årstall.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves
rett lys og temperatur.

TG2: Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

TG2: Enkelte vindu tar i karm.

TG2: Veluxvindu på loft har små punkt råteskader og svertesopp

TG 2 er satt med bakgrunn i isolerglassenes alder. Vinduer med isolerglass har begrenset levetid, og ved høy alder øker risikoen for at glassene punkterer (kondens mellom glasslag).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er per i dag ikke behov for strakstiltak da funksjon i hovedsak er opprettholdt. På grunn av høy alder må det likevel påregnes at skader eller funksjonssvikt kan oppstå på kort varsel. Resterende brukstid vurderes som begrenset. Energiegenskaper er ikke i tråd med dagens standard. Det anbefales jevnlig tilsyn med vinduenes tilstand. Utskifting bør påregnes på noe sikt, både av hensyn til funksjon og energieffektivitet. Dersom det ikke gjøres utskiftinger må overflatebehandlinger samt justeringer påregnes.

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Murpuss, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Det er ukjent om det er gjennomført utbedringer siden opprinnelig byggeår.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger	TG-2

TG2: Det registreres sprekker i fasadene.

TG2: Det registreres stedvis råteskader i trekledning.

TG2: Fasaden har kledning som ikke er luftet bak, noe som var vanlig byggeskikk da boligen ble oppført i 1936.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggsisolering ol. Manglende lufting gjør at eventuell fukt i konstruksjonen får begrenset mulighet til uttørking, og kan medføre økt risiko for fuktrelaterte skader over tid. Løsningen er ikke i tråd med dagens anbefalte utførelse, hvor luftespalte og drenering bak kledningen inngår som en viktig del av fuktsikringen.

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Utbedring av sprekker og malingsavskalling i fasadene må utføres.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft

Felles loft. Innredet med boder.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2

TG2: Det ble observert eldre fuktmerker på kaldtloftet. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier ved befaringen, og merkene vurderes som tørre. Forholdet kan skyldes tidligere lekkasje eller kondens, og det anbefales jevnlig tilsyn. Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av tidligere fuktpåvirkning, selv om ingen aktiv fukt ble påvist.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å følge opp forholdet med jevnlig inspeksjon, spesielt etter perioder med snø, regn eller stor temperaturforskjell. Ved mistanke om gjentakende kondens bør ventilasjon og lufting på loftet kontrolleres.

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Takrenner og nedløp er skiftet. Ukjent år.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp	TG-2

TG2: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert på beslag som er vanskelig/umulig å besiktige.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det, for eksempel ved regn for å se at renner ikke lekker i skjøtene. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Valmet tak

Valmet tak av trekonstruksjoner.

Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1

Utvendig inspeksjon har begrensninger i forhold til vurdering av lufting.

6.10 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Alder på taktekkingen er ukjent.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-2**

TG2: Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

TG2: Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder må tekkingens tetthet anses som usikker i tiden som kommer. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Mose bør fjernes, da den kan holde på fuktighet, tære på tekkematerialet og hindre naturlig avrenning av vann. Dette kan føre til oppdemming og vannansamlinger, som i frostperioder kan gi frostspreng og i verste fall føre vann inn til undertak og konstruksjon. Det anbefales jevnlig rensing og vedlikehold for å forlenge tekkematerialets levetid og hindre følgeskader.

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak **TG-1**

Det er etablert taktekking med ru overflate og takvinkelen er under 27 grader. Det er derfor ikke krav til snøfanger.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Stue: Måler 5 mm avvik på 2 meter og 9 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

TG2: Soverom - Måler 8mm avvik på 2 meter og 20 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

TG2: Generelt mye knirk i gulvet ved gange.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Åpen peis

Åpen peis i stue.

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-2**

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipeløpet.

TG2: Eier opplyser om dårlig trekk i pipa, den er derfor ikke i bruk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Erfaringsmessig vil eldre piper ha behov for rehabilitering. Det anbefales å innhente dokumentasjon på tilsyn eller på annen måte stadfeste tilstand på pipeløp.

Tiltak for å bedre trekken i pipa må påregnes. Det kan f.eks monteres en elektrisk vifte med sug på toppen av pipa.

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Det er integrert kjøl/fryseskap, platetopp og stekeovn. Frittstående oppvaskmaskin. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.	
Kjøkkeninnredning med glatte laminerte fronter, kompositt benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.	
Noe delaminering av møveldørm på fryseskap. Anses som normal bruksslitasje ift alder.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Mekanisk avtrekk over stekesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk er testet og fungerer som tiltenkt.	

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Takhøyder er målt til: Stue: 2.41 m.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Eldre enn 10 år, det må kjøpes inn nytt.	

6.16 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	TG-2
TG2: Rekkverk måles til en høyde under 90cm. Måles til 80 cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av rekkverk ihh til dagens krav på 90 cm anbefales for bedre sikkerhet.	

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Plastrør inne i leiligheten og påkoblet støpejern i felles kjeller.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).	
TG2: Avløpsanlegg i kjeller er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Ved eventuelle oppgraderinger vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

6.18 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Rør i rør inne i boenheten, kobberrør i kjeller.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig over takplater på badet.

TG2: Deler av innvendige vannledninger fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Stoppekran er plassert på bad.

TG2: Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra åpen rørfordeling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved lekkasje fra åpen rørfordeling over himling på bad kan det oppstå omfattende skader før vanninntrengning oppdages. Det anbefales å vurdere etablering av vannstoppesystem med fuktsensor og automatisk stengeventil, for å redusere risikoen for fuktskader og følgeskader.

Det er ikke behov for utbedringstiltak på røranlegget siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ved fremtidig oppgradering bør vannledninger skiftes.

6.19 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringskap i entre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget er oppgradert, ukjent år.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-IU**

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

TGIU: 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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.20 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Radiatorer i stue og 2 soverom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-2**

TG2: Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er for øyeblikket ikke behov for utbedringer da anlegget fungerer som det skal. Imidlertid kan skader oppstå med tanke på anleggets alder. Jevnlig tilsyn anbefales.

6.21 Varmesentral

Type anlegg	Fyrkjele
El-kjele med oppvarming av vann i kjeller.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ja
Oljetank plassering	Nedgravd
Er det pålegg om sanering?	Ja
Har oljetank lekkasjesikring?	Ukjent
Har fyrkjel manglende tilpassing til biobrensel?	Nei
Er det registrert lukt fra anlegget?	Nei

Oppsummering av varmesentral **TG-3**

TG2: Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.

TG3: Oljetanken og eventuelt tilhørende installasjon må saneres. Saneringen må dokumenteres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG2: For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

TG3: Sanering /fjerning av oljetank må foretas.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ukjent, lapp med årstall er slitt vekk. Ser ut som 2010 eller 2019.	
Størrelse	
300 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

TG2: Bereder er plassert i rom uten sluk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lekkasjesikring på bereder anbefales etablert.

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk ventilering via avtrekk på bad og kjøkken, spalteventiler i vinduer.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Mekanisk avtrekk er etablert etter byggeår, ukjent når	

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

TG2: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. Gjelder et soverom.

TG2. Spalteventiler i stue er malt igjen ikke mulig å åpne

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør om mulig etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Igjenmalte spalteventiler bør utbedres slik at de kan åpnes.

6.24 Våtrom



Hovedsluk.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2015, opplyst i tidligere salgsoppgave.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-2**

Høydeforskjell (30 mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.
Krav om fall 1:100 på gulv er oppfylt.
Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt.

TG2: Det registreres riss / sprekker i siliconefuger i overgang vegg/gulv.

TG2: Enkelte veggflis har riss.



Hjelpesluk.



Anbefalte tiltak overflater

Utbedring av siliconefug i overgang gulv/ vegg anbefales.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
2 sluk i rommet. Hovedsluk på gulv ved vask og hjelpesluk i dusjen.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

TG2: Det ble observert banemembran klemt i sluket, noe som indikerer fagmessig tilslutning. Membranens utførelse ellers i våtsonen kan imidlertid ikke kontrolleres visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon. På grunn av manglende dokumentasjon og begrenset kontrollmulighet settes tilstandsgrad 2 (TG2).

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Innhent dokumentasjon på bruk av membran om mulig. Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, og innfellbare dusjvegger.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

TG2: Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk. Styres fra kjøkkenventilator.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. TG2: Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting. Dette kan gjøres ved å montere en flat terskel.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra soverom. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.25 Øvrig: Garasje

Beskrivelse	
Garasje tak har sprukket/krakelert opp pga ytre fuktpåvirkning. Mldlertidig tettet og holdt oppe med en plate.	
Oppsummering av øvrig	**TG-3**
Taket på garasjen har sprukket og krakelert som følge av langvarig ytre fuktpåvirkning. Det er foretatt en midlertidig tetting, og skadet område er støttet opp med en plate for å hindre vanninntrengning. Skaden indikerer at tekkingen har manglende funksjon som værskjerm, og det foreligger fare for videre vanninntrengning og skader i underliggende konstruksjon. TG 3 er valgt på grunn av funksjonssvikt og akutt behov for utbedring.	
Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.26 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- **Krypkjeller**
- **Støttemur**
- **Toalettrom**

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Brustad-Eskeland, Helene	9578-5999-4-922007	2025-10-30 21:30:00
Eskeland, Olaf Andreas Brustad	9578-5998-4-995149	2025-10-31 10:05:09

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
30. okt. 2025

Oppdragsnummer
8-0562/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Holmenkollveien 13B, 0376 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Olaf Andreas Brustad Eskeland, Helene Brustad-Eskeland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mai 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8602378
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Reprasjon av garasje 2025. Utført med egeninnsats og murmester Erik Due. Skiftet deler av råtne trebord 2025 under verandra i 2.etg. Egeninnsats.

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

Beskriv: Dårlig trekk i pipe

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

Beskriv: Overvann i kjeller i 2021 ifølge tidligere prospekt. Saltutslag på murvegg i kjeller.

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

Beskriv: Antatt fukt gjennomtrengning gjennom mur i tak garasje.

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

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

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

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

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

Beskriv: Utbedret lekkasje på radiator hovedsoverom oktober 2025

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

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: Foreligger takstrapport fra dette år, 2025

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Foreligger arealoppmåling i tidligere byggesøknader til Oslo kommune.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det er nedgravd oljetank på eiendommen. Sameiet har hatt planer om å søke om å la den ligge da den ligger tett inntil bygningen.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0562/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Eskeland, Olaf Andreas Brustad	**2025-10-31**	**Brustad-Eskeland, Helene**	**2025-10-30**

Identifikasjon

bankID Eskeland, Olaf Andreas Brustad

Identifikasjon

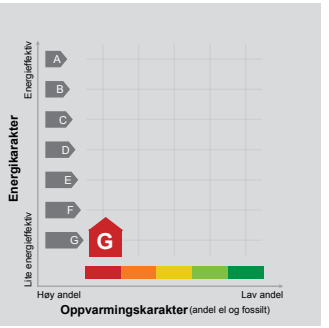
bankID Brustad-Eskeland, Helene

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Holmenkollveien 13B
Postnummer	0376
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	32
Bruksnummer	391
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80088094
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-185727
Dato	30.10.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Etterisolering av yttervegg
- Redusér innetemperaturen
- Etterisolering av kjellervegg
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	1936
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	102
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 17: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 18: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 19: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

Tiltak 20: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 21: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 26: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 27: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 28: Montere automatikk på utebelysning

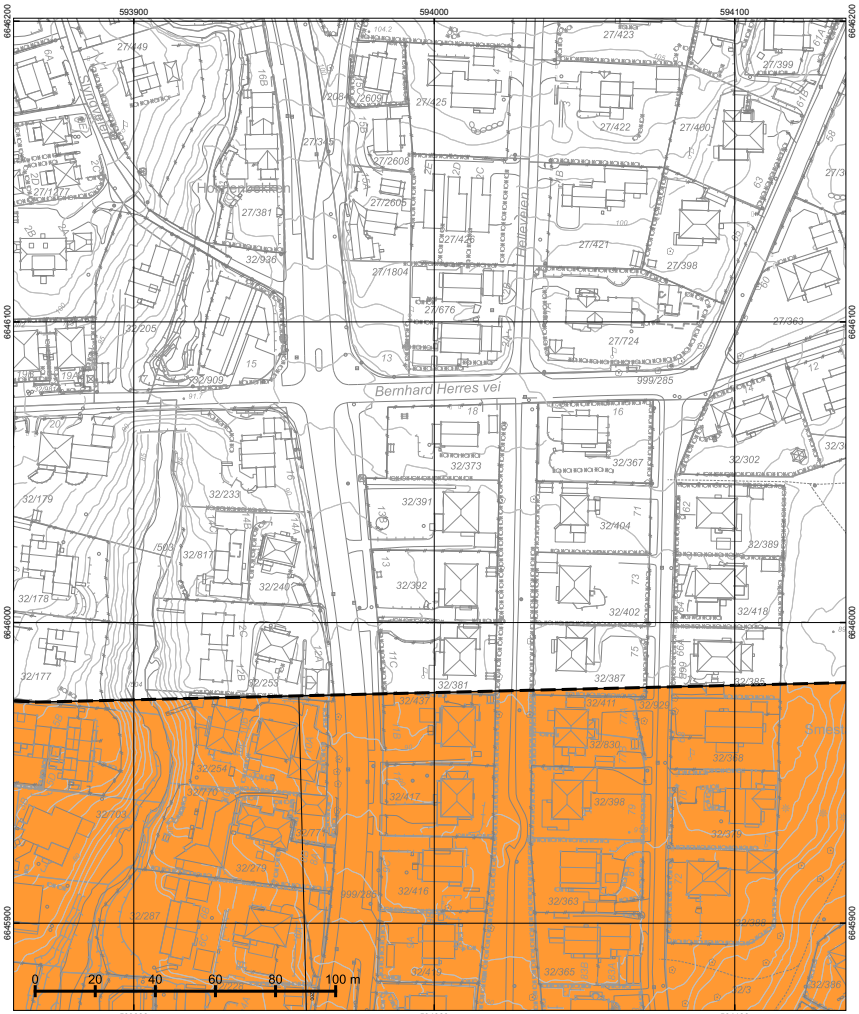
Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 29: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 30: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

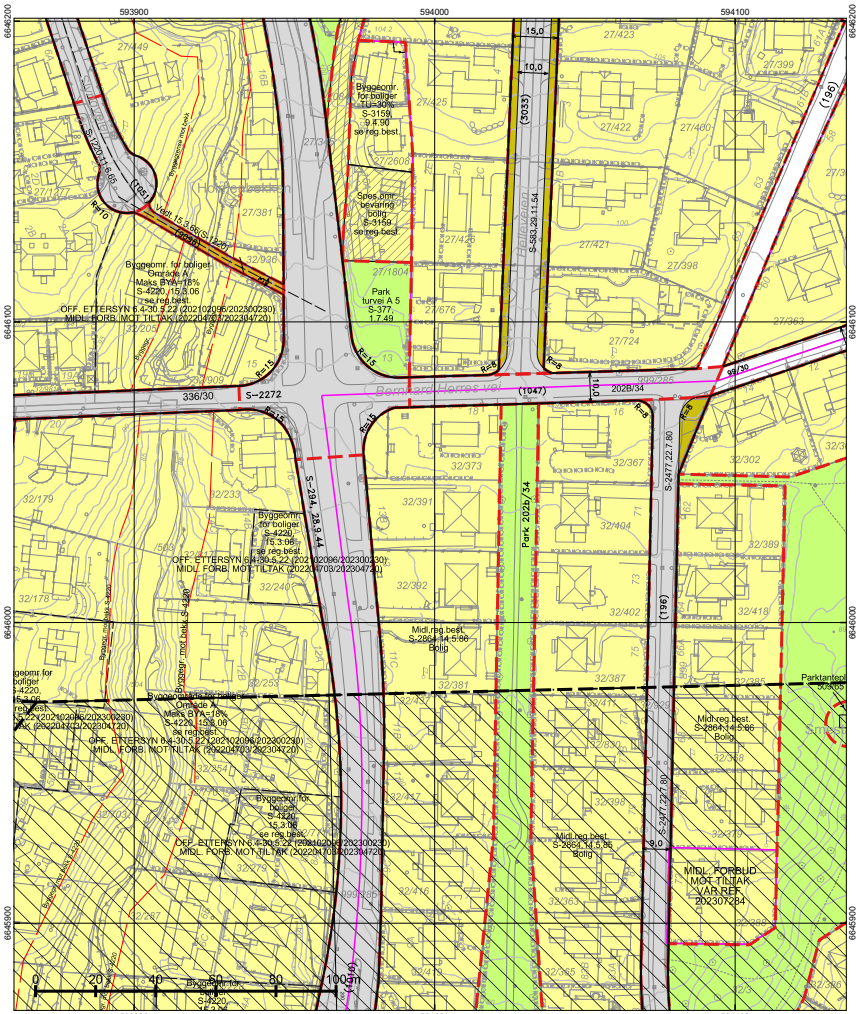
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 148923/ 86521479
Deres ref.:
Adresse: HOLMENKOLLVEIEN 13
Kommentar:
Gnr/Bnr: 32/391

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

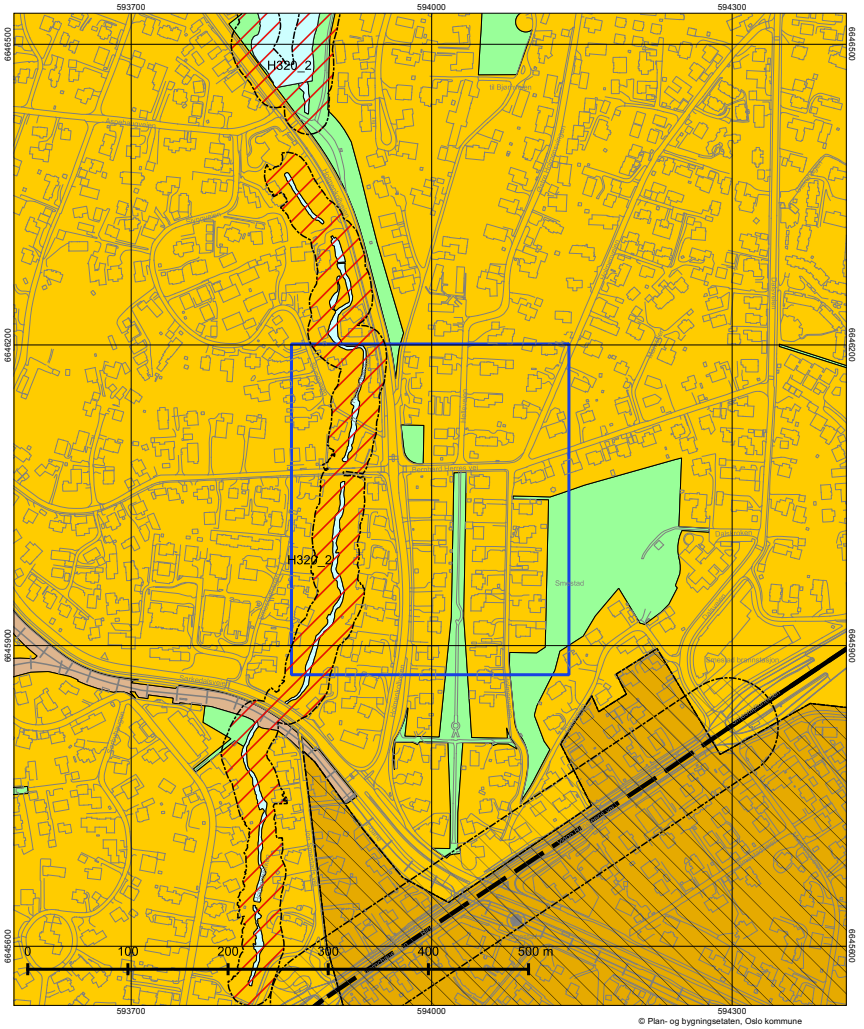
PlottID/Best.nr: 148923/ 86521479
Deres ref.:
Adresse: HOLMENKOLLVEIEN 13
Kommentar:
Gnr/Bnr: 32/391

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- RbBevaringGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- 311 - Annet veiareal
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 148923/86521479
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA

Dato: 27.10.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86521479
204172

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Knoll, Heike

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.32 BNR. 391

Vi viser til bestilling av 20251024 for HOLMENKOLLVEIEN 13B.

GNR. 32 BNR. 391

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.12.1935.

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

1029 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

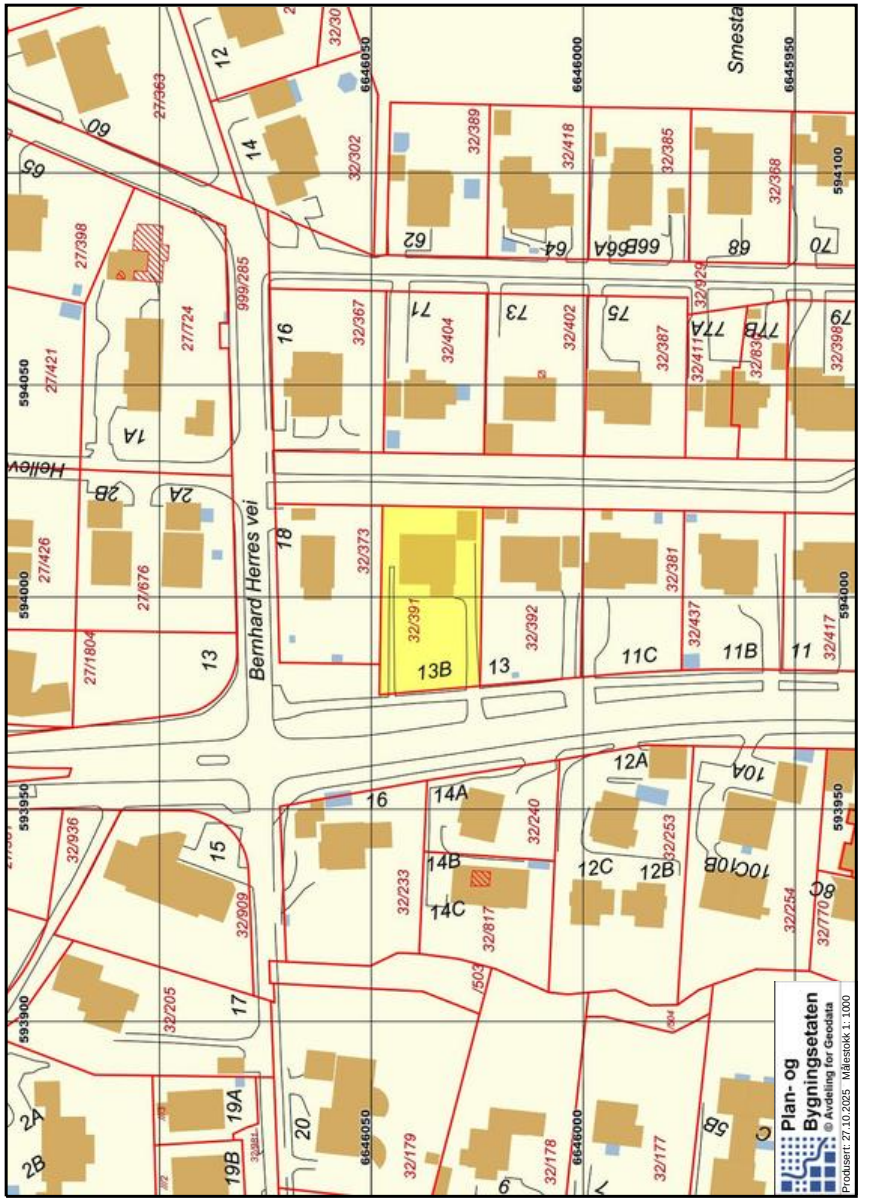
Kristin Tveit
Enhetsleder

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



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/94274/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-24 10:25

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 601210830
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
210571	L'ORSA JACOB ALEXANDER		HOLMENKOLLVEIEN 13 B, 0376 OSLO
221026	KLØGETVEDT KARI		HOLMENKOLLVEIEN 13 B, 0376 OSLO
120271	L'ORSA TALE		HOLMENKOLLVEIEN 13 B, 0376 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	32	391

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Dokm: 94274 Tinglyst: 02.02.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

30.01.2012
Berit Hansen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/94274/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-24 10:25

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

☐ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☒ Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	32	391		1 og 2

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
210571 [redacted]	JACOB ALEXANDER LORSA	1	½
120271 [redacted]	TALE L'ORSA	1	½
221026 [redacted]	KARI KLEGETVEDT	2	1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	139	B	11				21				31			
2	B	102	B	12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK		241		SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 241 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Tidligere bod i kjeller innlemmes i Snr 1.
For øvrig legges boder, garasjer og terrasse/
balkonger inn som tilleggsdel til de
respektive seksjoner.
Sum nevner Øker.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) . Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Jakob Tale Lorsa Kari Klegetvedt

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Rett kopi 7/3-2011

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
OSLO		JACOB A. LORSA	
		TALE LORSA	
		KARI KLOCKTVEDT	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.
OSLO, 20/1-2011		JACOB A. LØRSA
Oslo 24/1 2011	Kari Kleggetveit	KARI KLEGGETVEDT

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

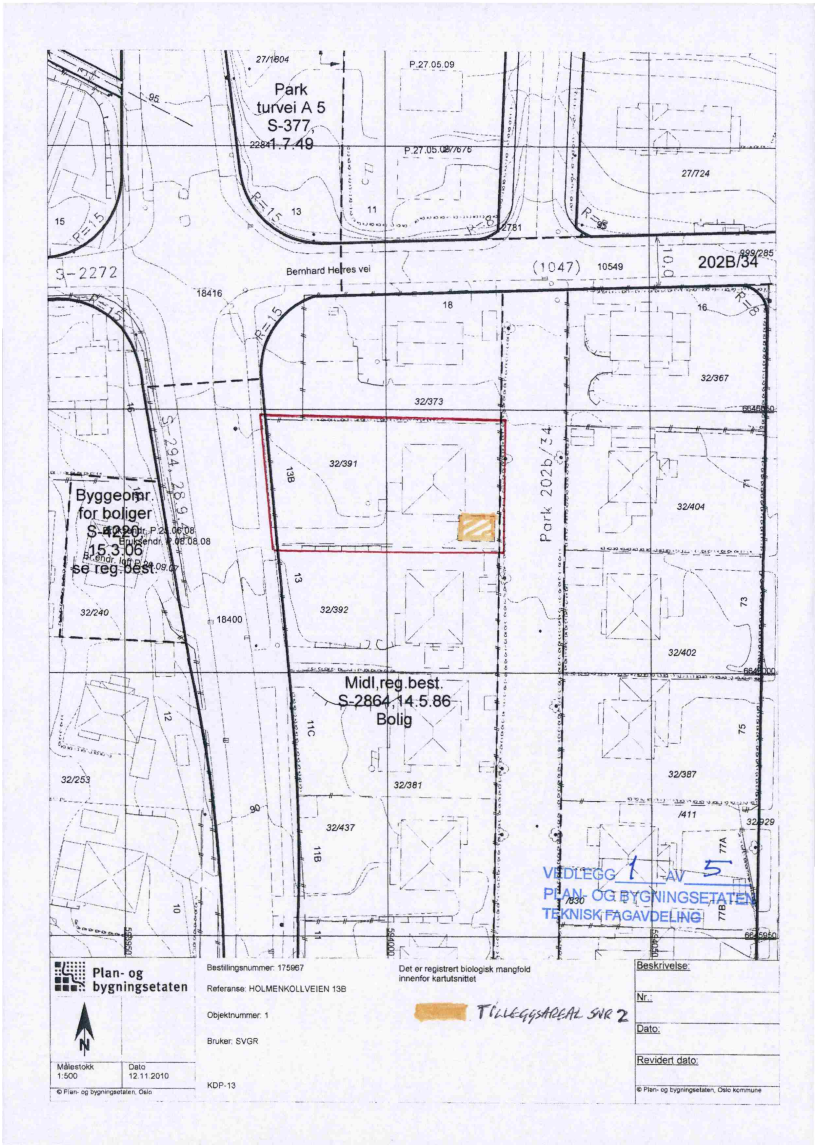
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
32	391		1092	**i Oslo kommune**

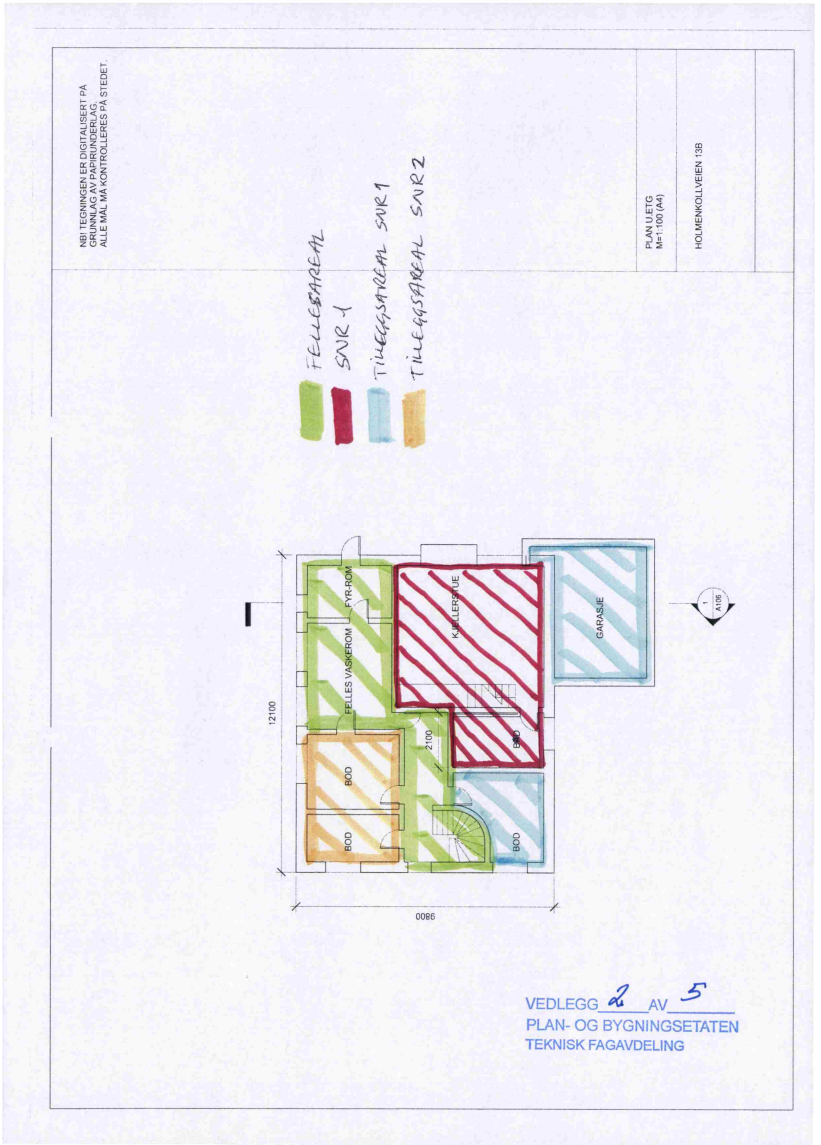
Dato	Underskrift	Stempel
26.1.12		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

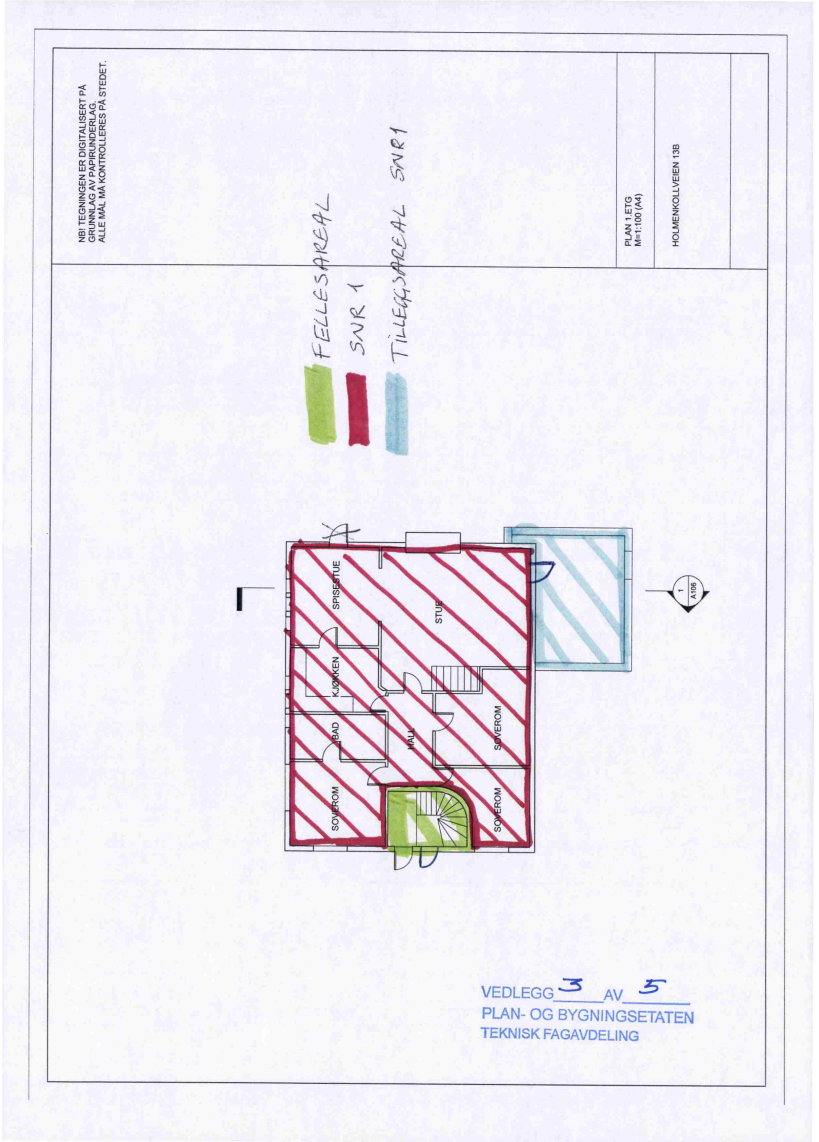
Noter:

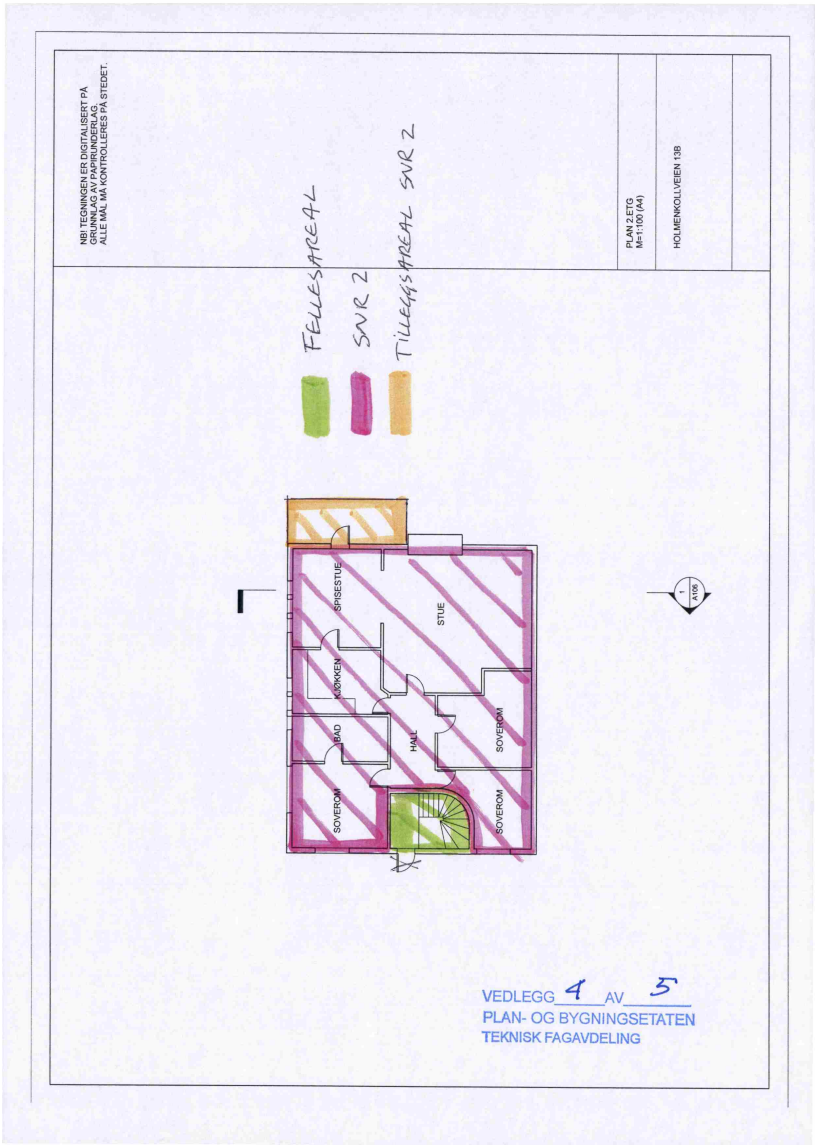
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

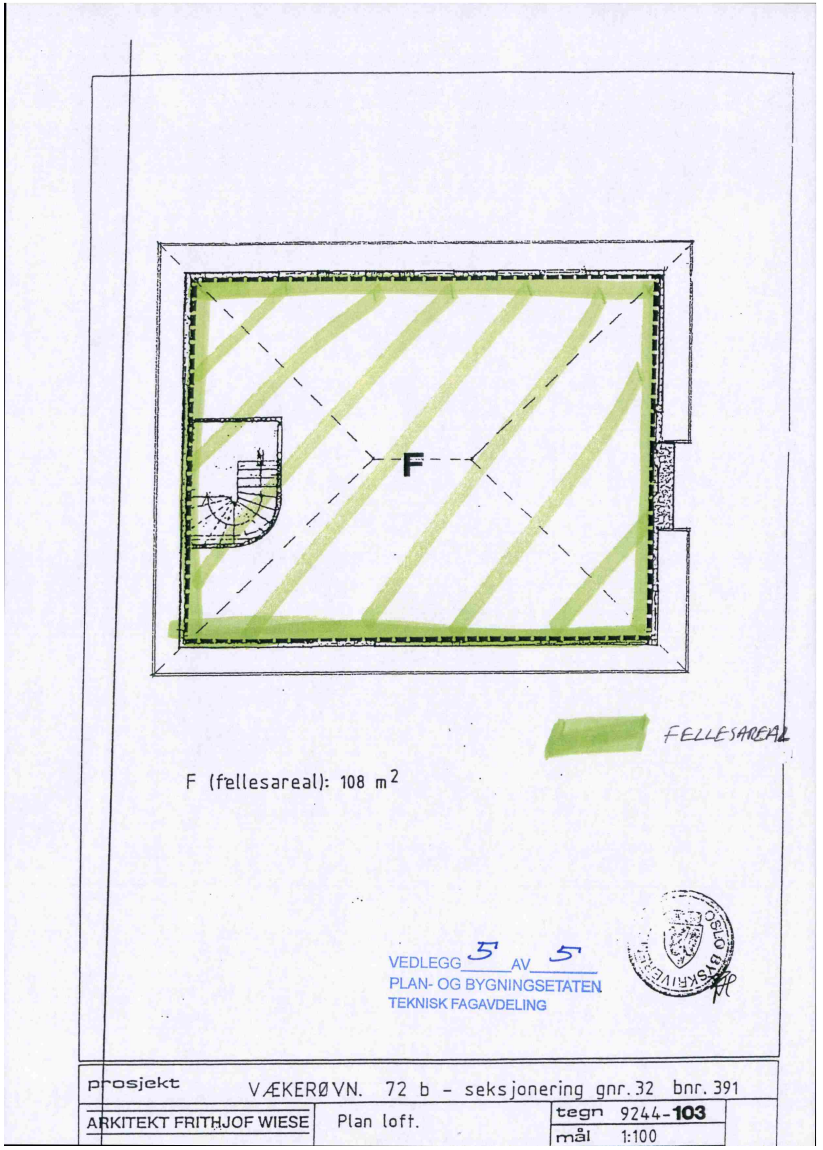
©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3


Park
turvei A 5
S-377,
2841.7.49
Bernhard Heires vei
202B/34
Park 202b/34
Byggeomr.
for boliger
S-4226
15.3.06
se reg.best
Midl.reg.best.
S-2864.14.5.86
Bolig
VEDLEGG 1 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Plan- og bygningsetaten
Bestillingsnummer: 175967
Referanse: HOLMENKOLLVEIEN 13B
Objektnummer: 1
Bruker: SVGR
KDP-13
Det er registrert biologisk mangfold innenfor kartutsnittet
TILLEGGSAREAL SNR 2
Beskrivelse:
Nr:
Dato:
Revidert dato:
Målestokk 1:500
Dato 12.11.2010


NB! TEGNINGEN ER DIGITALISERT PÅ OPPDRAG AV KARTVERKET. AV DENNE GRUNN MÅ ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET.
PLAN U.ETG
M=1:100 (A4)
HOLMENKOLLVEIEN 13B
FELLESAREAL SNR 1
TILLEGGSAREAL SNR 1
TILLEGGSAREAL SNR 2
FYR-ROM
FELLES VASKEROM
BOD
BOD
BOD
KJELLERTRAPPE
BOD
GARASJE
12100
2100
9800
VEDLEGG 2 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


NB! TEGNINGEN ER DIGITALISERT PÅ ORIGINALT PAPIRFORMAT A3
ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET.
PLAN 1 ETG
M=1:100 (A4)
HOLMENKOLLVEIEN 13B
FELLESAREAL
SNR 1
TILLEGGSAREAL SNR1
SPISESTUE
STUE
KJØKKEN
BAD
HALL
SOVEROM
SOVEROM
SOVEROM
A105
VEDLEGG 3 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


NB! TEGNINGEN ER DIGITALISERT PÅ GRUNNLAG AV KARTVERKET AS ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET.
PLAN 2 ETG
M=1:100 (A4)
HOLMENKOLLVEIEN 13B
FELLESAREAL
SNR 2
TILLEGGSAREAL SNR 2
SPISESTUE
STUE
KJØKKEN
BAD
HALL
SOVEROM
SOVEROM
SOVEROM
A105
VEDLEGG 4 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


F
FELLESAREAL
F (fellesareal): 108 m2
VEDLEGG 5 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
OSLO
prosjekt
VÆKERØVN. 72 b - seksjonering gnr. 32 bnr. 391
ARKITEKT FRITHJOF WIESE
Plan loft.
tegn 9244-103
mål 1:100

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

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 –
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0562/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Holmenkollveien 13B 0376 OSLO

Betegnelse: Gnr 32, bnr 391, snr 2 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