



Holmenkollveien 129A

— Velkommen til

Holmenkollveien 129A



HOLMENKOLLEN

Eksklusiv og påkostet villa med unik tomteplassering og spektakulær utsikt

Prisantydning	49 000 000,-
Omkostninger	1 226 240,-
Totalpris	50 226 240,-
BRA-i	436 kvm
Totalt BRA	457 kvm
Soverom	7
Etasje	3
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1938
Ansvarlig megler	Maria Valentinsen Løken
Telefon	974 98 874
E-post	m.loken@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- En drømmebolig på toppen av Holmenkollen med Oslos mest spektakulære utsikt. Villaen er for den sosiale familien med sans for stilfulle selskap og høy estetikk, omringet av vakker natur. Alt dette i skjønn forening med friluftsliv og et hyggelig nabolag.
- Huset er oppført med en tydelig visjon: et liv med minimalt vedlikehold og maksimal livskvalitet. Blant de gjennomgående kvalitetene finner du vedlikeholdsfri fasade som kombinerer eksklusiv Rockpanel og naturstein. Vinduer med innvendig eik fra norsk produsent.
- Fra kjøkkenet åpner en fem meter bred skyvedør seg ut mot en stor terrasse med storslått utsikt. Her smelter inne- og uterom sammen og skaper en unik atmosfære med sosiale soner for mindre og større selskap.
- Beliggenhet, håndverk og materialvalg i verdensklasse.

Arealer og innhold

BRA-i:	436 kvm
BRA-e:	21 kvm
Totalt BRA:	457 kvm
TBA:	87 kvm

Beskrivelse

Hus
Kjeller:
BRA-i: 130 kvm.
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 135 kvm.
TBA: 23 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 184 kvm.
Total BRA: 184 kvm.
TBA: 45 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 122 kvm.
Total BRA: 122 kvm.
TBA: 19 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 16 kvm.
Total BRA: 16 kvm.

Holmenkollveien 129A

Kjeller



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.

Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet

Holmenkollveien 129A

1. Etasje



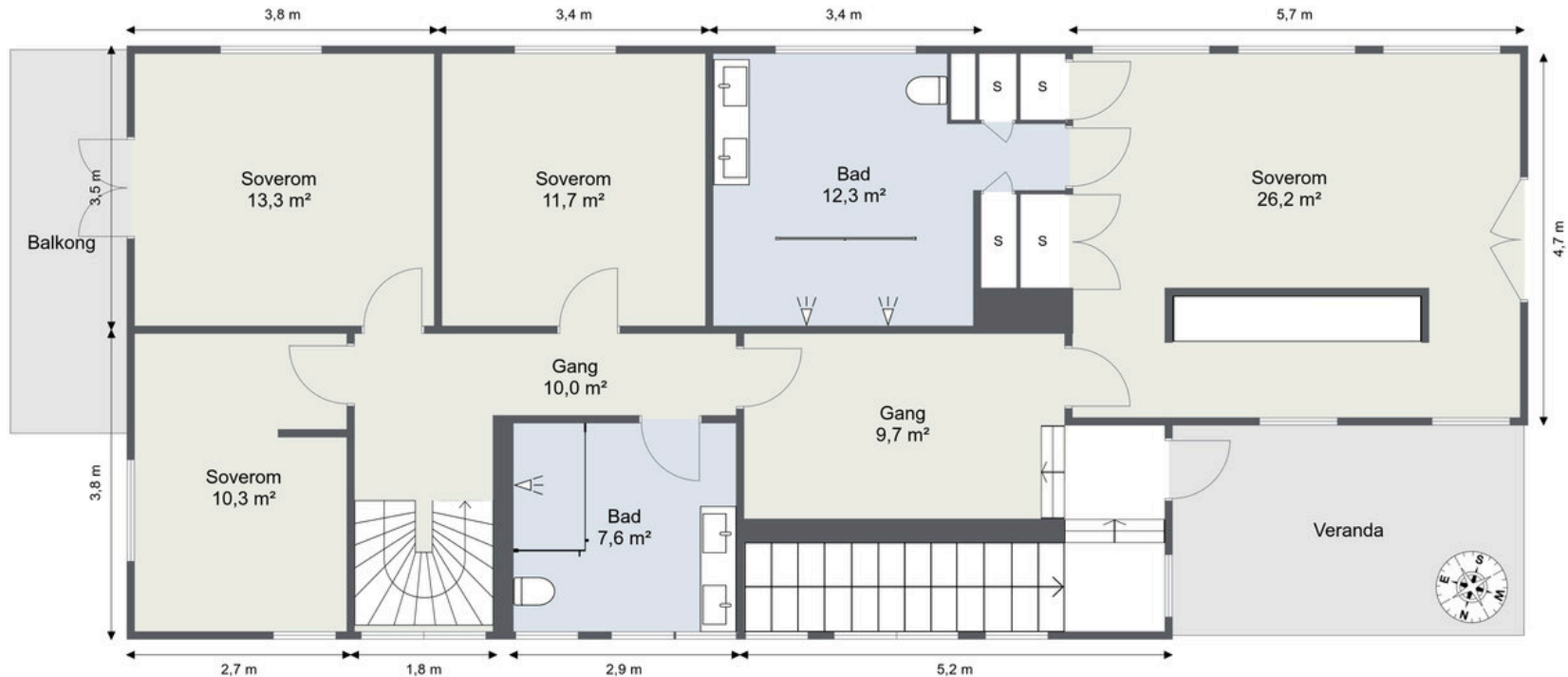
Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.

Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet

Holmenkollveien 129A

2. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.

Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet







































Informasjon

Holmenkollveien 129A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

5-0385/24

Boligtype og eierform

Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse

Holmenkollveien 129A, 0787 OSLO

Gnr 33, bnr 68 i Oslo kommune

Selgere

Christian Thaugland

Sarah Thaugland

Kjøpesum og omkostninger

49 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

1 225 000,- (Dokumentavgift)

240,- (Pantattest kjøper)

500,- (Tinglyst pantedokument)

500,- (Tinglyst skjøte)

19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

1 226 240,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

1 245 940,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

50 226 240,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

50 245 940,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår

1938

Etasje

3

Antall soverom

7

Arealer

BRA-i: 436 kvm

BRA-e: 21 kvm

Totalt BRA: 457 kvm

TBA: 87 kvm

Beskrivelse:

Hus

Kjeller:

BRA-i: 130 kvm.

BRA-e: 5 kvm.

Total BRA: 135 kvm.

TBA: 23 kvm.

1. etasje:

BRA-i: 184 kvm.

Total BRA: 184 kvm.

TBA: 45 kvm.

2. etasje:

BRA-i: 122 kvm.

Total BRA: 122 kvm.

TBA: 19 kvm.

Garasje

1. etasje:

BRA-e: 16 kvm.

Total BRA: 16 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:

Arealet ble målt med avstandsmåler under befaringen, og bruksarealet (BRA) ble beregnet på stedet og senere verifisert mot et tegneprogram.

Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Døråpning mellom de innredede rommene er tettet på befaringsdagen. Selger informerer om at dette enkelt kan åpnes og rommet er derfor medregnet i BRA-i.

Arealet i kjelleren er skjønnsmessig beregnet, da veggene mellom kjellerdelene var

tettet på befaringsdagen og derfor ikke tillot nøyaktige gjennomgående målinger.

Bod med utvendig tilkomst er skjønnsmessig beregnet grunnet varierende takhøyder og manglende tilkomst på befaringsdagen.

Innhold

Boligen er over tre plan i tillegg til garasje og carport.

Kjeller inneholder gang, 2 Boder, 2 soverom, bad, stue/kjøkken, vaskerom og 2 innredede rom. Her er det en sydvendt terrasse på ca. 23 kvm utenfor inngangspartiet.

1. etasje inneholder entré, hall, stue, kjøkken, grovkjøkken, toalettrom, soverom, bad og gang. Fra kjøkkenet er det utgang til en sydvendt terrasse på ca. 23 kvm og fra stuen er det utgang til en vestvendt terrasse på ca. 22 kvm.

2. etasje inneholder trapperom, gang, 4 soverom, 2 bad. Fra trapperommet er det utgang til en nordvendt veranda på ca. 12 kvm. Fra det ene soverommet er det også utgang til en nordøstvendt balkong på ca. 7 kvm.

BRA-i: 436 kvm

BRA-e: 21 kvm

TBA: 87 kvm

Total BRA: 456 kvm

I tillegg til carport av glass på 47,4 kvm.

Standard

Holmenkollveien 129A er en unik villa som er bygget på en visjon om lite behov for vedlikehold.

Boligen er betydelig oppgradert og påkostet med toppmoderne kvaliteter, samtidig som originale detaljer fra byggeår er i behold - eksempelvis kvalitet og sjarm i trappene, buet tak, gulvnivåer i stue og innen-og utendørssøyler.

Verdt å vite om kvaliteter og detaljer utvendig:

- Vedlikeholdsfri fasade i Rockpanel, stein og tak med høy kvalitet. Vinduer fra norsk produsent med aluminiums ramme
- Ytterdøren er håndlaget og importert fra utlandet. Døren veier 240 kg og er midt-hengslet
- Moderne carport med lademuligheter
- Tomten har ugrad 35 - mulighet for utvidelse (tegninger foreligger).
- Utviklingsmuligheter: Godkjent underjordisk garasje med heis, ca 110 kvm
- Østsiden av taket dimensjonert for tak terrasse

Verdt å vite om kvaliteter og detaljer innvendig:

- Utpreget bruk av eik, også i foringene i vinduene
- Gjennomgående 3 cm tykk heltre eik på gulv
- Massive og eksklusive dører med skjulte hengsler og ingen terskel
- Spesiallaget kjøkken fra møbelsnekker med Gaggenau hvitevarer og Dornbracht blande batteri
- Lamper fra eksklusive Eichholtz
- Nytt el- og røranlegg inn og ut av hus i 2023
- Plejd smarthus-styring
- Moderne aircondition i stue, kjøkken og hovedsoverom, som sammen med varmegjenvinning i alle rom gir perfekt temperatur og luftstyring
- Masterbad som gir følelsen av en velværeavdeling med utsikt over byen og trærne mens man dusjer

- Kjellerleiligheten er i dag utleid for kr. 23 000 pr mnd.
- Mulighet for heis da det er to trappeløp
- Mulighet for «saferoom», med egen ståldør ut bak huset
- Flere muligheter for gjesterom og/eller egen leilighet for besøk eller som generasjonsbolig

Parkering

Integrert garasje på ca 16m2 med elektrisk port - dobbel carport med elbillader. I tillegg er det biloppstillingsplasser ved inngangsparti.

Modernisering og påkostninger

Boligen har vært gjennom betydelig renovering/oppgradering i 2023. Det informeres om at det hovedsakelig kun er grunn/grunnmur, pipe/peis, etasjeskillere, heltreparkett og stenderverk som ble stående fra tidligere.

Av vesentlige endringer nevnes blant annet:

- Ny drenering rundt boligen der det er rom under terreng
- Nye veggkonstruksjoner og fasader
- Nye vinduer og dører
- Ny takteking, renner og beslag
- Nye våtrom
- Nye kjøkken
- Nye gulv-, vegg- og takoverflater gjennom hele boligen (Beholdt og slipt heltreparkett)
- Nytt vann og avløp
- Nytt elektrisk anlegg

Sammendrag selgers egenerklæring

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

tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: HSBE, Rørmontasje. Totalrenovert alle bad/våtrom 2023/2024

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: HSBE, Rørmontasje. Totalrenovert alle bad/våtrom 2023/2024

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: HSBE, Rørmontasje. Totalrenovert alle bad/våtrom 2023/2024

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: HSBE Totalrenovert hele huset med unntak av pipeløp som ble inspesert og godkjent. 2023/2024

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Thomas maskin 2023/2024 Drenert rundt huset hvor bebodd underetasje er under bakken.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Electric Company Totalrenovert all elektrisk utstyr, inkl. kabler inn til huset. 2023/2024.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2024

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er 3 el bil ladere utført av Oslo Electric Company. 2023-2024

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørmontasje Totalrenovert vann og avløp, inkl. rør inn og ut av huset. 2023/2024

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det foreligger midlertidig brukstillatelse på renoveringen. Endelig ferdig attest ikke sendt inn grunnet mulighet for å bygge underjordisk garasje i godkjent ramme. Tegninger foreligger. HSBE. Totalrenovert hus 2023/2024 Ny carport ikke byggemeldt pt, ikke søknadspliktig.

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

Ja

Beskriv: Felles pumpekum med 6 naboer.

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

Ja

Beskriv: Noen tekniske utfordringer med hovedporten, som kan henge seg opp i åpen stilling når det blåser mye. Pågående vedlikehold med leverandør.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

Eventuell kommentar: Underetasjen kan fungere som praktikant bolig

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Se takstrapport 2024/2025

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? Se takst rapport 2024/2025

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

Ja

Beskriv: Huset har midlertidig brukstillatelse, inntil en tar stilling om underjordisk garasje ønskes å bygges. Utløp på brukstillatelsen oppgies av arkitekt/megler.

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

Ja

Beskriv: Det ligger heftelser/rettigheter ifm nabo hus, og kjørerett over eiendom utenfor inngjerdet område. Se kartverket

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?

Ja

Beskriv: Ref. tinglyste heftelser til naboer om kjørerett. Det foreligger også tinglyste avtaler om vedlikehold av området

Bygningssakkyndig

Sivert Dalen

Byggemåte

Enebolig over 3 etasjer med integrert garasje og hybeldel. Støpt såle mot grunn.

Grunnmur i pusset murkonstruksjon og betong.

Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med vedlikeholdsfrie fasadeplater (Rockpanel) og granittstein. Saltak i trekonstruksjon båndtekket med aluminiumsplater (Plannja 475) og flatt tak dekket med sedum.

Overordnet faglig vurdering av eiendommen:

Boligen fremstår i god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det er gjennomgående høy standard på utførelse, materialvalg og kvalitet. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak annet en normalt vedlikehold.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

Følgende forhold er kommentert med TG2:

-Krypekjeller:

TG2 settes på grunn av forhøyede fuktverdier der utbedringer må forventes.

- Etasjeskillere

TG2 settes på grunn av planavvik i etasjeskilleren.

Følgende forhold er kommentert med TG3:

- Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG3 settes på grunn av manglende rekkverk i utvendige trapper og deler av terrasser. Dette må monteres for å tilfredsstille dagens krav.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

For ytterligere opplysninger om byggemåte og standard se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie

Boligen har en hybel som er del av boligen, med intern tilgang. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut.

P.d.d er stue/kjøkken med utgang til terrasse, to soverom og ett bad utleid for kr. 23 000 pr.mnd.

Energi og oppvarming

Energimerking

B - oransje

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

Luft til luft varmepumpe på hovedsoverom og stue i 1.etasje.

Elektrisk gulvvarme i samtlige gulv med fliser.

Åpen peis i stue i kjeller og stue i 1.etasje.

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. 50 000kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 41 137,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:

Opgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

Fakturering skjer kvartalsvis.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende faste utgifter per år:

Forsikring: Hus og innbo kr 31 654

Alarm: kr 1000 Ring alarm

Felles pumpe: ca kr 1000

Veilag: ca kr. 500

Eiendomsskatt

Kr 31 242,- pr. 01.01.2024

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 8 827 092,- pr. 2022

Sekundærbolig: Kr 21 521 475,- pr. 2022

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 prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Gjensidige Forsikring

Polisenr: 91030745

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 746 kvm (Eiertomt)

Unik tomteplassering med vidstrakt utsikt - sol fra morgen til kveld.

Tomten er pent opparbeidet og beplantet med gruset inngangsparti, dobbel carport, biloppstillingsplasser og garasje.

Med port og tujahekk oppleves også tomten privat.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Holmenkollveien 129 A har en meget attraktiv beliggenhet i et veletablert og hyggelig boligområde rett ved Holmenkollen nasjonalanlegg. Holmenkollen er et familievennlig området med nærhet til skog og mark så vel som urbane fasiliteter. Det er kort avstand til fritidstilbud/klubber som Heming idrettsanlegg, Ready idrettsplass, Njård og Voksen Flerbrukshall som tilbyr ulike idrettsaktiviteter for barn, unge og voksne. I tillegg til Tryvann ski og klatrevegg, svømmehall Lysebu og Soria Mora, Holmenkollen skianlegg med rulleskibane, Gressbanen idrettsanlegg og Røa bad.

Videre har man tilgang på skiløyper og turveier som fører rett inn i Nordmarka som byr på vakre naturopplevelser gjennom hele året. Fra Holmenkollanlegget, Midtstuen og Frognerseteren tar man seg enkelt inn i Nordmarkas innbydende tur- og rekreasjonsområder sommer som vinter. For golfinteresserte er det flere baner innenfor 15 minutters kjøretid, hvorav Bogstad golfbane ligger nærmest. Ellers er det ulike tennisanlegg samt idretts- og skøytebaner i område.

Holmenkollen kapell, Holmenkollen restaurant, Holmenkollen nasjonale skianlegg og Frognerseteren er også lokalisert i nærområdet. Det er gangavstand til nærbutikk med post på Besserud. Et større servicetilbud i området finnes både på Slemdal, Vinderen og Røa.

Skoler/barnehage:

Området kan by på flere skoler og barnehager, nærmeste barnehager er Fuglekongen familiebarnehage, Montessori barnehage og Solsikken Gladheim. Adressen sokner til Svendstuen barneskole og Midtstuen ungdomsskole. Ta kontakt med skolekontoret i Oslo kommune, tlf. 02180 for nærmere informasjon.

Offentlig kommunikasjonsmuligheter:

God tilgang til offentlig kommunikasjon med T-bane (linje 1 Frognerseteren - Bergkrystallen) med hyppige avganger. Nærmeste T-bane stasjoner er Holmenkollen og Besserud. Det tar ca. 18 minutter til Majorstuen T-banestasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 26.09.1937. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for rehabilitering og ombygging av eksisterende enebolig datert 22.07.2024.

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

- tilbygg med løfteinnretninger
- underjordisk garasjeanlegg

Gjenstående arbeider skal være utført innen ferdigattest. Det er gitt utsatt frist for innsending av søknad om ferdigattest til 30.08.2026

Det er kjøpers ansvar å søke om ferdigattest.

I følge arkitekt Harold Christopher Téllez, kan fristen for ferdigattesten forlenges frem til den 18.07.2026. I tillegg opplyser Téllez at det må være byggeaktivitet innenfor 2 år siden midlertidig brukstillatelse ble levert etaten, hvis ikke gjeldende tillatelse for underjordisk garasjeanlegg med løfteinnretningen vil falle bort. For at det kan søkes ferdigattest for tiltaket så må underjordisk garasje med løfteinnretningen være ferdigstilt eller så må det søkes om endring hvor det opplyses at underjordisk garasje med løfteinnretningen trekkes fra søknaden.

I følge Téllez er det til informasjon beregnet en u-grad på eiendommen med maks 0,35% som tilsvarer en utnyttelse areal på 611,10m². I det godkjente tiltaket er det imidlertid en utnyttelse på 0,23%, som tilsvarer 410m². Dette innebærer at det det er tilgode 210m² iht reguleringen med U-grad på 0,35, med forbehold om at det må måles opp innvendig før ferdigattest for å ha nøyaktig antall m² bruksareal da dette skal sendes som "bebygget tegning" ifbm en søknad om ferdigattest.

Det presiseres at det er kjøpers eget ansvar å undersøke dette nærmere ved et eventuelt ønske om å utvide.

Selger opplyser at de har mottatt skisser og tegninger fra arkitekten for utvidelse av underjordisk garasjeanlegg med svømmebasseng og spa anlegg, i tillegg en spektakulær takterrasse. Dette er ikke søkt om, men skissene og tegningene kan

fås med på kjøpet dersom ønskelig.

Plantegninger og byggemeldte tegninger følger som vedlegg. Det gjøres oppmerksom på at byggemeldte tegninger fraviker fra plantegningene på følgende punkt:

- Det største soverommet i 2. etg er byggemeldt som gang og soverom.
- Det minste badet i 2. etg er byggemeldt som bad og wc.
- Det er etablert et eksra trappeløp som går fra 2. etg til kjeller.
- På soverommet i 1. etasje er det etablert et bad.
- Grovkjøkken i 1. etasje er byggemeldt som "arbeidsrom".
- På stueside i 1.etg er det etablert en terrasse
- Innredet rom i kjeller er byggemeldt som vinrom, teknisk rom og bod uten terrassedør.
- Innredet rom er byggemeldt som to separate boder, uten vindu.
- "Vaskerom" og "teknisk rom" eksisterer ikke.
- Vaskrom er byggemeldt som "gang".
- Trappeløpet fra 1. etasje til kjeller avviker fra byggemeldt plassering.
- Det ene soverommet og gang i kjeller er byggemeldt som soverom med to vinduer. Her er det også etablert en terrassedør.
- Stue/kjøkken i kjeller er byggemeldt som stue og bad. Her er det også etablert en peis.
- Det er etablert en bod på nordøstsiden.

Vei, vann og avløp

Det er felles pumpekum med 6 naboer.

Veiforhold:

gnr. 33 bnr. 2566 og 2567 har følgende rettigheter over eiendommen:

Rett til å anlegge og bruke vei til gang og kjøreadkomst.

Rett til å anlegge og bruke to parkeringsplasser.

Rett til å anlegge og bruke et heishus med bilheis for underjordisk garasje - i samsvar med tegning i vedlagte dokument.

Rett til å anlegge og bruke den delen av underjordisk garasje som er beliggende på bnr. 68 (aktuelle bruksnummer). - i samsvar med tegning i vedlagte dokument.

Regulerings- og arealplaner

S2552:

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

S2191: Reguleringsplan for byggeområde for boliger på gnr. 33 bnr. 40 og 1782, Holmenkollveien 131-131B, med felles av kjørsel fra Holmenkollveien til eiendommene på gnr. 33 bnr. 1861,253, 1789, 1782, 40, 68 (denne boligen) og 16.

Pågående byggesaker i området:

Holmenkollveien 135

- Oppføring av bolig og garasje under terreng, riving av garasje og dukkehus, fasadeendring

Saksnummer: 202217904

- Etablering av tre energibrønner

Saksnummer: 202457240

Holmenkollveien 125 - Oppføring av terrasse med nedfelt bad og jacuzzi, støttemur og trapp i terreng

Saksnummer: 202452388

Doktor Holms vei 15

- Flytting av gartnerbolig og tilbakeføring av inngangsparti

Saksnummer: 202120022

- Bruksendring og ombygging av hovedhus

Saksnummer: 202120025

- Oppføring av tomannsbolig - Hus C2

Saksnummer: 202120031

Oppføring av tomannsbolig - Hus C1

Saksnummer: 202120027

- Oppføring av tomannsbolig - Hus C3

Saksnummer: 202120032

- Flytting av dam

Saksnummer: 201502361

- Oppføring av seks tomannsboliger med felles parkeringskjeller - Hus A 1-3 og B 1-3

Saksnummer: 202120028

- Riving og oppføring av garasje

Saksnummer: 202118240

Doktor Holms vei 13 A - Oppføring av svømmebasseng og to boder under terreng
Saksnummer: 202317888

Doktor Holms vei 17 B - Oppføring av anneks

Saksnummer: 201907677

Doktor Holms vei 21 B - Bruksendring av underetasje til bolig og fasadeendringer

Saksnummer: 202550769

Holmenkollveien 125 C - Oppføring av støttemur

Saksnummer: 202454148

Holmenkollveien 125 Q - Bruksendring og innredning av kjellerarealer

Saksnummer: 202310104

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/33/68:

03.02.1899 - Dokumentnr: 84 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om generende virksomhet

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om kloakkledning

16.07.1920 - Dokumentnr: 9 - Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

31.08.1928 - Dokumentnr: 142 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om generende virksomhet

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om kloakkledning

26.11.1936 - Dokumentnr: 13660 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om gjerde

17.08.1937 - Dokumentnr: 8694 - Best. om vann/kloakkledn.

13.10.1937 - Dokumentnr: 11117 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

15.11.1937 - Dokumentnr: 12476 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

03.02.1938 - Dokumentnr: 1297 - Erklæring/avtale

VEDR. PEISESTUE.

09.06.1938 - Dokumentnr: 6688 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om kloakkledning

18.10.1982 - Dokumentnr: 27899 - Best. om vann/kloakkledn.

Gjelder denne registerenheten med flere

18.10.1982 - Dokumentnr: 27901 - Best. om vann/kloakkledn.

14.03.2002 - Dokumentnr: 17045 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning. Dispensasjon fra
Bystyrets vedtak av 06.03. 1985 og 16.11. 1988
Kan ikke slettes uten etter skriftlig samtykke fra Vann- og
avløpsetaten, Oslo kommune

16.04.2020 - Dokumentnr: 2341537 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2566
Bestemmelse om vei til gang og kjøreadkomst

16.04.2020 - Dokumentnr: 2341537 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2566

16.04.2020 - Dokumentnr: 2341537 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2566
Rett til å anlegge og bruke et heishus med bilheis for underjordisk garasje

16.04.2020 - Dokumentnr: 2341537 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2566
Rett til å anlegge og bruke del av underjordisk garasje

16.04.2020 - Dokumentnr: 2341537 - Bruksrett - Dokumentet følger som vedlegg til
salgsoppgaven.

13.05.2020 - Dokumentnr: 2452349 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:252

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1789

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2141

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2226

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2227

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2228

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2229

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2230

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2231

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2232

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2233

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2234

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2565 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2565 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2565 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2565 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2565 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2565 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2565 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2565 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2565 Snr:9

Gjelder opparbeidelse av stikkveg til eiendommer under utbygging

Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.1898 - Dokumentnr: 900583 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:33 Bnr:8

11.12.1986 - Dokumentnr: 81330 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2565

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2566

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2567

01.08.1985 - Dokumentnr: 46255 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:547

20.01.2023 - Dokumentnr: 71972 - Bestemmelse om kloakkledning

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2566

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

- Kopi av dokumentet følger som vedlegg.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som

ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt

salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal innbetales i én samlet innbetaling fra norsk finansinstitusjon, eller i én samlet betaling fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Betaling fra andre og/eller betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelsen. Fult oppgjør skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtakelse.

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger

vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,50% av salgssum – estimert til kr. 885 000,-

Nordvik grunnpakke * kr. 21 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 31 654,-.

Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 967 344,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte

utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 29. januar 2026

Ansvarlig megler

Maria Valentinsen Løken, Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 97498874

Meglerforetaket

Nordvik Nordstrand

Waldemar Thranes gate 6

0171 Oslo

Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 913250575

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). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.



Vedlegg

Holmenkollveien 129A



Signing Information Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Thaugland, Sarah	9578-5999-4-1298255	2025-12-08 12:49:53
Thaugland, Christian Holtedahl Bakke	9578-5999-4-2027516	2025-12-08 12:35:57



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.

Utført dato
8. des. 2025
Oppdragsnummer
5-0385/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Holmenkollveien 129A, 0787 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Christian Thaugland, Sarah Thaugland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2021

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: 91030745
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: HSBE, Rørmontasje. Totalrenovert alle bad/våtrom 2023/2024

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: HSBE, Rørmontasje. Totalrenovert alle bad/våtrom 2023/2024

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: HSBE, Rørmontasje. Totalrenovert alle bad/våtrom 2023/2024

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: HSBE Totalrenovert hele huset med unntak av pipeløp som ble inspesert og godkjent. 2023/2024

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Thomas maskin 2023/2024 Drenert rundt huset hvor bebodd underetasje er under bakken.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Electric Company Totalrenovert all elektrisk ustyr, inkl. kabler inn til huset. 2023 /2024

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2024

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er 3 el bil ladere utført av Oslo Electric Company. 2023-2024

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørmontasje Totalrenovert vann og avløp, inkl. rør inn og ut av huset. 2023/2024

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det foreligger midlertidig brukstillatelse på renoveringen. Endelig ferdig attest ikke sendt inn grunnet mulighet for å bygge underjordisk garasje i godkjent ramme. Tegninger foreligger. HSBE. Totalrenovert hus 2023/2024 Ny carport ikke byggemeldt pt, ikke søknadspliktig.

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

Ja

Beskriv: Felles pumpekum med 6 naboer.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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?

Nei

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

Ja

Beskriv: Noen tekniske utfordringer med hovedporten, som kan henge seg opp i åpen stilling når det blåser mye. Pågående vedlikehold med leverandør.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

Eventuell kommentar: Underetasjen kan fungere som praktikant bolig

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Se takstrapport 2024/2025

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? Se takst rapport 2024/2025

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

Ja

Beskriv: Huset har midlertidig brukstillatelse, inntil en tar stilling om underjordisk garasje ønskes å bygges. Utløp på brukstillatelsen oppgies av arkitekt/megler.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det ligger heftelser/rettigheter ifm nabo hus, og kjørerett over eiendom utenfor inngjerdet område. Se kartverket.

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?

Ja

Beskriv: Ref. tinglyste heftelser til naboer om kjørerett. Det foreligger også tinglyste avtaler om vedlikehold av området.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

Får 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: 5-0385/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Thaugland, Christian Holvedahl Bakke	2025-12-08	Thaugland, Sarah	2025-12-08
Identifikasjon		Identifikasjon	
 bankID Thaugland, Christian Hovedahl Bakke		 bankID Thaugland, Sarah	



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Holmenkollveien 129A
0787 Oslo



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
36	TG 1	Ingen vesentlige avvik
2	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Sivert Dalen

Dato: 13/06/2025

Waldemar Thranes gate 55A

Oslo 0173

47841288

post@dalbeck.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestres Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjensidende levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3:

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:33, Bnr: 68
Hjemmelshaver:	Christian H B Thaugland og Sarah Thaugland
Tomt:	1746 m²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1938 (2023)
Fnr:	

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	10.10.2024
Forutsetninger (hindringer):	Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Møbler og annen inventar er i liten grad flyttet på. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Tilstede under befaringen:	Hjemmelshaver
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms3

OM TOMTEN:

Utsiktstomt i godt etablert boligområde med småhusbebyggelse. Gruset inngangsparti med dobbel carport, biloppstillingsplasser og garasje. Pent opparbeidet uteområde med terrasser, plen og beplantning.

EIERSKIFTERAPPORT™

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig over 3 etasjer med integrert garasje og hybeldel. Støpt såle mot grunn. Grunnmur i pusset murkonstruksjon og betong. Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med vedlikeholdsfrie fasadeplater (Rockpanel) og granittstein. Saltak i trekonstruksjon båndtekket med aluminiumsplater (Plannja 475) og flatt tak dekket med sedum.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det er gjennomgående høy standard på utførelse, materialvalg og kvalitet. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak annet enn normalt vedlikehold. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsverdi.no
Skriftlig og muntlig dokumentasjon/informasjon fra selger

BESKRIVELSE AV INNENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv
Kjeller: Fliser i gang, vaskerom, bad og boder. Parkett i øvrige rom.
1.Etasje: Fliser i entré, hall, toalettrom, gang, grovkjøkken og bad. Heltreparkett i stue og på kjøkken. Parkett på soverom.
2.Etasje: Fliser på bad. Heltreparkett i øvrige rom.

Vegger

Kjeller: Kombinasjon av malte slette flater og fliser på bad. Malte slette flater i øvrige rom.
1.Etasje: Kombinasjon av malte slette flater og fliser på bad og toalettrom. Malte slette flater i øvrige rom.
2.Etasje: Kombinasjon av malte slette flater og fliser på begge bad. Malte slette flater i øvrige rom.

Tak

Kjeller: Malte slette flater i samtlige rom
1.Etasje: Malte slette flater i samtlige rom.
2.Etasje: Malte slette flater i samtlige rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Boligen har vært gjennom betydelig renovring/oppgradering i 2023. Det informeres om at det hovedsakelig kun er grunn/grunnmur, pipe/peis, etasjeskillere, heltreparkett og stenderverk som ble stående fra tidligere.

Av vesentlige endringer nevnes blant annet:

- Ny drenering rundt boligen der det er rom under terreng
- Nye veggkonstruksjoner og fasader
- Nye vinduer og dører
- Ny taktekking, renner og beslag
- Nye våtrom
- Nye kjøkken
- Nye gulv-, vegg- og takoverflater gjennom hele boligen (Beholdt og slipt heltreparkett)
- Nytt vann og avløp
- Nytt elektrisk anlegg

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

- BRA-i =Internt bruksareal
- BRA-e =Eksternt bruksareal
- BRA-b =Innglasset balkong
- TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye målereglene, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	130	5		23	128	7
1.Etasje	184			45	184	
2.Etasje	122			19	122	
Garasje		16				16
SUM BYGNING	436	21		87	434	23
SUM BRA	457					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

- Kjeller: Gang, 2 Boder, Vaskerom, 2 Innredet rom, Stue, Bad, 2 Soverom
- 1.Etasje: Entré, Hall, Stue, Kjøkken, Grovkjøkken, Toalettrom, Soverom, Bad, Gang
- 2.Etasje: Trapperom, Gang, 4 Soverom, 2 Bad

BRA-e:

- Garasje, Bod

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM AREAL:

Arealet ble målt med avstandsmåler under befaringen, og bruksarealet (BRA) ble beregnet på stedet og senere verifisert mot et tegneprogram. Rommene er definert etter bruken på befarringsdatoen, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Døråpning mellom de innredede rommene er tettet på befarringsdagen. Selger informerer om at dette enkelt kan åpnes og rommet er derfor medregnet i BRA-i.

Arealet i kjelleren er skjønnsmessig beregnet, da veggen mellom kjellerdelene var tettet på befarringsdagen og derfor ikke tillot nøyaktige gjennomgående målinger.

Bod med utvendig tilkomst er skjønnsmessig beregnet grunnet varierende takhøyder og manglende tilkomst på befarringsdagen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Oppvarming: Luft til luft varmepumpe på hovedsoverom og stue i 1.etasje. Elektrisk gulvvarme i samtlige gulv med fliser. Åpen peis i stue i kjeller og peisinnatts i stue i 1.etasje.

ANDRE MERKNADER:

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Sivert Dalen

Mer enn 10 års erfaring med tilstandsanalyse, bygging, rehabilitering og vedlikehold.

13/06/2025



Sivert Dalen

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter**TG 1** 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utsett.

Eldre grunnmur, renoveret i 2023. Det ble ikke påvist avvik med den synlige delen på befaringsdagen. Selve fundamentet ligger under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurderingen er basert på visuell kontroll utført på befaringstidspunktet, uten ytterligere undersøkelser av grunnforhold eller geologiske aspekter.

Gitt bygningsdelenes alder, bør det forventes hyppigere vedlikehold i tiden som kommer.

Merknader:**TG 2** 1.2 Krypekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Luftgjennomstrømming og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er to boder med utvendig tilkomst under grovkjøkken, entré og soverom i 1.etasje.

Selv om bodene ikke er definert som krypkjellere, viser de samme utfordringer som ofte er forbundet med disse og derfor vurderes bodene under krypekjeller i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at krypekjellere er en utsatt risikokonstruksjon hvor det er små marginer før skader, mugg og soppvekst kan oppstå. Det registreres forhøyede fuktverdier i taket opp mot boligen. Det er ikke etablert fuktsperre mot grunn og det registreres minimalt med lufteventiler/luftutskiftning noe som bør etableres samt vurdere tiltak som luftavfukter eller lignende.

Tiltak for fuktsikring må forventes for å hindre eventuell skade på konstruksjonene over tid.

Merknader: TG2 settes på grunn av forhøyede fuktverdier der utbedringer må forventes.

TG 1 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Selger opplyser om ny drenering mot alle vegger med rom under terreng ble utført i 2023. Ingen avvik ble avdekket ved befaringen. Vurderingen er basert på elementets etableringsår.

Merknader:**TG 1** 1.4 Støttemurer

Støttemurer i betong og granitt. Det ble ikke påvist avvik med støttemurene på befaringsdagen.

Merknader:**2. Yttervegger****TG 1** 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.
Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.
Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.
Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.
Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger kledd med Rockpanel fasadepanel og granitt fasadeplater. Det kunne ikke påvises spesielle avvik med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører
Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med utvendig aluminium og innvendig eikeforinger/karmer med 3-lags glass skiftet i 2023. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i god stand.

Merknader: Det bemerkes at enkelte eikeforinger fremstår med minde fuktskjolder. Det antas at dette kommer av at vinduer/dører har vært åpne ved regnvær og vann har blitt liggende uten å blitt tørket opp. Det er ikke behov for utskiftninger eller tiltak.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Saltak i trekonstruksjon båndtekket med aluminiumsplater (Plannja 475) og flatt tak dekket med sedum. Visuelt undersøkt fra bakkeplan og vinduer. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert vesentlige nedbøyninger eller konstruksjonsvikt med behov for tiltak.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
Undertaket antas å være i fra 2023
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.
Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.
Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.
Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.
Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.
Vedlikeholds nivået vurderes som tilfredsstillende.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Visuelt undersøkt fra bakkeplan og vinduer. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Ikke funnet nevneverdige avvik på befaringsdagen.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Bygningsdelene fremstår i normal stand. Ikke funnet tegn til skader eller vesentlige avvik på befaringsdagen.

Merknader:

5. Loft

TG iu 5.1 Innvendig Loft

Loftkonstruksjonen er lukket og uten tilkomst eller mulighet for inspeksjon. Det registreres luftventiler i yttervegger for luftgjennomstrømning.

Merknader: Det anbefales å etablere en loftsluke for å ha mulighet til å inspisere loftet og undertaket fremover.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 3 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.
Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Nordvendt veranda over inngangsparti på ca 12m2 med tilkomst fra trapperom i 2.etasje. Nordøstvendt balkong på ca 7m2 med tilkomst fra ett soverom i 2.etasje. Vestvendt terrasse på ca 22m2 med motstrømsbasseng, tilkomst fra stue i 1.etasje. Sydvendt veranda på ca 23m2 med tilkomst kjøkken i 1.etasje og en sydvendt terrasse på ca 23m2 utenfor inngangsparti til hybel i kjeller.

Samtlige uteplasser fremstår i normal stand.

Utvendige rekkverk på balkonger og verandaer er målt til ca 83cm og tilfredsstillende ikke dagens minstekrav til rekkverkshøyder på 100cm.

Det registreres manglende rekkverk i utvendige trapper og på deler av terrasse utenfor stue og inngangsparti i kjeller. For å tilfredsstillende dagens minstekrav til sikkerhet må det monteres rekkverk i trapper og uteområder som er mer en 50cm over terreng.

Merknader: TG3 settes på grunn av manglende rekkverk i utvendige trapper og deler av terrasser. Dette må monteres for å tilfredsstillende dagens minstekrav.

7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Peisinnatts i stue i 1.etasje og åpen peis i stue i kjeller. Ildstedene fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning. Ikke funnet nevneverdige avvik på befaringsdagen.

Peisinnatts montert i 2024.

Det er fremvist tilsynsrapport av pipe og ildsteder, uten avvik, fra feier utført i 2023.

Merknader:

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

EIERSKIFTERAPPORT™

Det ble målt avvik i etasjeskilleren på ca 15mm over en lengde på 2m og et total avvik i rommet på ca 20-25mm, noe som isolert sett gir TG2 iht. NS3600. Målingen ble utført i stue i 1.etasje og gang/trapperom i 2.etasje. Generelle skjevheter i konstruksjonen må forventes i denne typen bygg grunnet alder. Det antas at det ikke vil være nødvendig med bygningsmessige strakstiltak, men en anbefaling å følge med på dette over tid. Det vil sjeldent være økonomisk rasjonelt å rette opp gulv som et enkeltstående tiltak.

Merknader: TG2 settes på grunn av planavvik i etasjeskilleren.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Kjeller med vegger i pusset murkonstruksjon og utelekkede vegger. Overflatene fremstår i normal stand. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser av betydning ved overflatene på befaringstidspunktet.

Merknader:

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Det kunne ikke påvises spesielle avvik med den synlige delen av konstruksjonen.

Merknader:

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Vegger under bakkenivå er alltid å betegne som en risikokonstruksjon da det ved eventuelt svikt i utvendig fuktsikring vil kunne oppstå magasinering av fukt og danne grobunn for sopp og muggvekst. Det ble ikke registrert tegn til avvik eller skader under besiktigelsen.

Det ble ikke utført hulltaking for fuktsøk på grunn av ny drenering/utvendig fuktsikring og innvendige veggflater i 2023.

Merknader: Se eget punkt ang. fukt i boder med utvendig tilkomst under punkt 1.2 Kryp kjeller.

10. Våtrom

10.1 Kjeller - Bad

TG 1 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

EIERSKIFTERAPPORT™

Kombinasjon av flislagte vegger og malte slette flater. Malt slett flate i himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget avvik på befaringsdagen.

Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri, dusjhjørne med glassdører, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett.

Merknader:

TG 1 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv, målt med laser. Ikke avdekket avvik eller øvrige svekkelser ved overflatene under besiktigelsen.

Merknader:

TG 1 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2023

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Det ble ikke utført hulltaking for fuktsøk fra tilstøtende rom ettersom våtrommet er tilnærmet nytt og fortsatt har garanti.

Merknader:

10.2 Kjeller - Vaskerom

TG 1 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Malte slette flater på vegger og i himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget avvik på befaringsdagen.

Innredning består av utslagsvask, opplegg til vaskemaskin og varmtvannsberedere.

Merknader:

TG 1 10.2.2 Overflate gulv

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Skjører og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår i god stand. Fall på gulv vurderes tilfredsstillende ettersom det er etablert sluk under både vaskemaskin og varmtvannsbereider for lekkasjesikring. Det registreres dog høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist på 15-20mm. Denne høyden skal være minimum 25mm etter preaksepterte ytelser i byggeteknisk forskrift (TEK17).

Merknader: Rommet har ikke direkte vannbelastning og fallet på gulvet er kun for evt. lekkasjevann. Derfor vurderes fallet til sluk tilfredsstillende grunnet vanninstallasjonenes plassering.

TG 1 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2023
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Det ble ikke utført hulltaking for fuktsøk fra tilstøtende rom ettersom våtrommet er tilnærmet nytt og fortsatt har garanti.

Merknader:**10.3.1.Etasje - Bad****TG 1** 10.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Kombinasjon av flislagte vegger og malte slette flater. Malt slett flate i himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget avvik på befaringsdagen.

Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri, dusjhjørne med glassvegg og vegghengt toalett.

Merknader:**TG 1** 10.3.2 Overflate gulv

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv. Ikke avdekket avvik eller øvrige svekkelser ved overflatene under besiktigelsen.

Merknader:**TG 1** 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2023
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Det ble ikke utført hulltaking for fuktsøk fra tilstøtende rom ettersom våtrommet er tilnærmet nytt og fortsatt har garanti.

Merknader:**10.4.2.Etasje - Bad - Hovedsov****TG 1** 10.4.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Kombinasjon av flislagte vegger og malte slette flater. Malt slett flate i himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget avvik på befaringsdagen.

Innredning består av servantskap med dobbel nedfelt servant, underskuffer og 1-greps veggintegreert blandebatteri til servant og dusj fra Dornbracht. To integrerte vegg- og takdusjer. Vegghengt toalett.

Merknader:**TG 1** 10.4.2 Overflate gulv

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv, målt med laser. Ikke avdekket avvik eller øvrige svekkelser ved overflatene under besiktigelsen.

Merknader:**TG 1** 10.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2023
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Det ble ikke utført hulltaking for fuktsøk fra tilstøtende rom ettersom våtrommet er tilnærmet nytt og fortsatt har garanti.

Merknader:**10.5.2.Etasje - Bad - Gang****TG 1** 10.5.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Kombinasjon av flislagte vegger og malte slette flater. Malt slett flate i himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget vesentlige avvik.

Innredning består av servantskap med dobbel nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Dusjhjørne med glassvegger og vegghengt toalett.

Merknader:**TG 1** 10.5.2 Overflate gulv

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv, målt med laser. Ikke avdekket avvik eller øvrige svekkelser ved overflatene under besiktigelsen.

Merknader:**TG 1** 10.5.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2023
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Det ble ikke utført hulltaking for fuktsøk fra tilstøtende rom ettersom våtrommet er tilnærmet nytt og fortsatt har garanti.

Merknader:**11. Kjøkken****11.1 Kjøkken - 1.Etasje****TG 1** 11.1 Kjøkken - 1.Etasje

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
 Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
 Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Skreddersydd kjøkkeninnredning fra 2023 utført av møbelsnekker. Innredningen fremstår i god stand. Fronter med kombinasjon av slette flater og spiler, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri fra Dornbracht. Dekton keramisk benkeplate. Integreerte hvitevarer fra Gaggenau 2stk kjøleskap, fryser, 2stk oppvaskmaskiner, ovn, mikro og platetopp.

Fra kjøkken er det direkte adkomst til grovkjøkken med oppbevaring og vask i samme innredning som kjøkkenet.

Merknader:**11.2 Kjøkken - Kjeller****TG 1** 11.2 Kjøkken - Kjeller

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
 Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
 Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

EIERSKIFTERAPPORT™

Kjøkkeninnredning fremstår i normal stand. Profilerte fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Frittstående kjølfrys. Integrert oppvaskmaskin (smal type), ovn og platetopp.

Merknader:

12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

Øvrige rom fremstår i god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det er gjennomgående høy standard på materialvalg og løsninger. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak annet en normalt vedlikehold. Enkelte sår/hakk/rift i overflater kan forekomme og anses normalt.

Merknader:

13. VVS

TG 1 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2023

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisteme.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisteme for WC.

Vannrør i plast av typen rør i rør system. Avløpsrør i plast. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg er kontrollert og det ble ikke avdekket tegn til skader eller svekkelser under besiktigelsen.

Selger informerer om at alt av vann- og avløpsrør i boligen og på tomten ble skiftet i 2023.

Merknader:

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

2 stk. varmtvannsberedere på ca 300 liter hver plassert på vaskerom. Skiftet i 2023. Berederne fremstår i normal stand.

Merknader:

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. 2023

Luft til luft varmepumpe i stue i 1.etasje og på hovedsoverom fremstår i normal stand.

Merknader:

TG 1 13.5 Ventilasjon

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrom. Flexit romventilator i oppholdsrom gir balansert ventilasjon med varmegjenvinning i enkeltrom.

Merknader:

TG 1 13.6 Toalettrom

Toalettrom i gang i 1.etasje. Kombinasjon av fliser og malte slette flater på vegger og flislagt gulv. Rommet består av vegghengt toalett, servantskap med nedfelt servant, underskuff og to-greps veggintegrert blandebatteri fra Dornbracht.

Merknader:

14. Garasje – uthus

TG 1 14.1 Garasje – uthus

Integrert garasje på ca 16m2 med elektrisk port. Dobbel carport på ca 37m2 med elbillader.

Garasjen fremstår i normal stand.

Merknader:

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. 2024

Resultatet var tilfredsstillende.

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. 2023

I følge eier/opplegsgiver har det ikke vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/opplegsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/opplegsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/opplegsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Det er tegn på at kabelinnføring og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod i kjeller. Ikke funnet nevneverdige avvik.

Ansvarlig bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg. Vurdering blir gjort ut ifra opplysninger og observasjoner på befaringsdagen, og må ikke forveksles med en fullstendig gjennomgang av anlegget.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til romming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det er ikke etablert tilstrekkelige rekkverk/håndløpere i innvendige trapper. Det må monteres håndløper på begge sider i trappene for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

Utvendig rekkverk på balkonger/terrasser/verandaer er målt til ca 83cm og tilfredsstiller ikke dagens minstekrav til rekkverkshøyder på 100cm. Veranda utenfor stue i 1.etasje og terrasse utenfor stue i kjeller mangler rekkverk og dette må monteres for å tilfredsstille dagens krav.

Det registreres enkelte avvik mellom de siste godkjente byggetegningene fra kommunen og dagens bolig. Det er blant annet avvik i utforming og bruk av rommene i forhold til hva rommene er godkjent for, i forbindelse med hoveddel og tilleggsdel i kjelleretasjen. Det registreres mindre avvik på plan- og fasadetegninger i forbindelse med plassering og størrelse av enkelte dører og vinduer. Balkongene i 2.etasje forekommer ikke på tegningene.

Det foreligger midlertidlig brukstillatelse der ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

- tilbygg med løfteinnretninger

- underjordisk garasjeanlegg

Gjenstående arbeider skal være utført innen ferdigattest, planlagt innsendt den 17.09.2025.

Det anbefales å kontakte kommunen for å undersøke videre samt sikre at nødvendige tiltak/endringer og søknader er på plass, slik at boligen er godkjent for nåværende bruk.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.2	Krypekjeller
	TG2 settes på grunn av forhøyede fuktverdier der utbedringer må forventes.
8.1	Etasjeskillere
	TG2 settes på grunn av planavvik i etasjeskilleren.

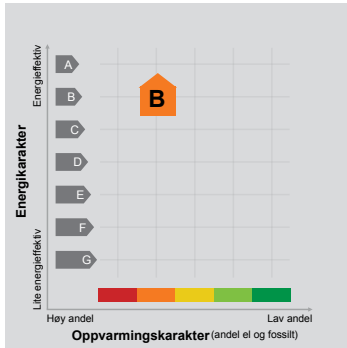
EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	TG3 settes på grunn av manglende rekkverk i utvendige trapper og deler av terrasser. Dette må monteres for å tilfredsstille dagens krav.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000.- og 25.000.-

ENERGIATTEST



Adresse	Holmenkollveien 129A
Postnummer	0787
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	68
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	80090935
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	09e80228-ec4c-4563-a5ae-dca0fb3d4192
Dato	16.05.2024
Innmeldt av	GLEN LESACA



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 byggforskriftene 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.energimerking.no.

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 innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

G.nr. 38	B.nr. 68
Tomt nr.	
Parsell nr.	1
Bilag nr.	1

AKER KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

Lnr. 5267 37
Dat. 28/12-37
Antall bilag 12

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående *reisingplan med garage*

Eier:

Emi Runic Loren
Endrekegolds gt 6.

adr.

Sted:

Holmen.

Ansvarshavende:

Gjeldende til siste bj.lag
Bygm. Karl Hansen,
Nordstrand.
Fra siste bj.lag.
Bygm. Karl Hansen,
Nordstrand.

Parsell nr.:

av

Tomt nr.:

til

Adr.

Veierklæring innkommet: *12/10-37*

Anmelder:

Harun & Odd Berchmann
Drummen 116 B

adr.

Forespørsel angående ferdigattest
sendt:

Veichef (ang. vei) *31/8-1937.*

Brandchef:

Kloakkvesenet:

Naboerklæring

Gebyr: *18/8-1937.*

Ferdigattest:

Stem. dir. nei 26/12-37

Brandchef 2.

Facultad 26/12-37

Omsendes brandchefen i Aker under henvisning

til bilag nr. *1-11*

Aker Kommune, bygningschefen

28/12-37
Kunde m.

Plan- og bygningssetaten



HAROLD TELLEZ SIVILARKITEKTER
Huk aveny 37
0287 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202112428 - 28 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Annabel Lee	Dato: 22.07.2024
Adresse: HOLMENKOLLVEIEN 129A	Eiendom: 33/68/0/0		
Tiltakshaver: DR. HOLMS VEI 19 BOLIG AS	Søker: HAROLD TELLEZ SIVILARKITEKTER		
Tiltakstype: Enebolig	Tiltaksart: Påbygging		

Midlertidig brukstillatelse – Holmenkollveien 129 A

Plan- og bygningssetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for rehabilitering og ombygging av eksisterende enebolig som vi mottok 18.07.2024. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningssetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for tilbygg, bruksendring og fasadeendring.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

- tilbygg med løfteinnretninger
- underjordisk garasjeanlegg

Gjenstående arbeider skal være utført innen ferdigattest, planlagt innsendt den 17.09.2025.

Saksnr.: 202112428-28

Side 2 av 3

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=202112428>

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via [Saksinnsyn](#) på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Annabel Lee - saksbehandler
Elisabeth Alvide Stalvik - for enhetsleder Murtaza Hussain

enhet byggesaker ytre by vest



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Maren Tostrup

Deres ref:
Bestillingnr.: 86499997
40865/ MT@MSNOP

Vår ref (Saksnr):

Dato: 15.10.2024
Saksbehandler: Siraj, Tariq

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.33 BNR. 68

Vi viser til bestilling av 20241014 for HOLMENKOLLVEIEN 129A.

GNR. 33 BNR. 68

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.11.1898.

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

1746 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

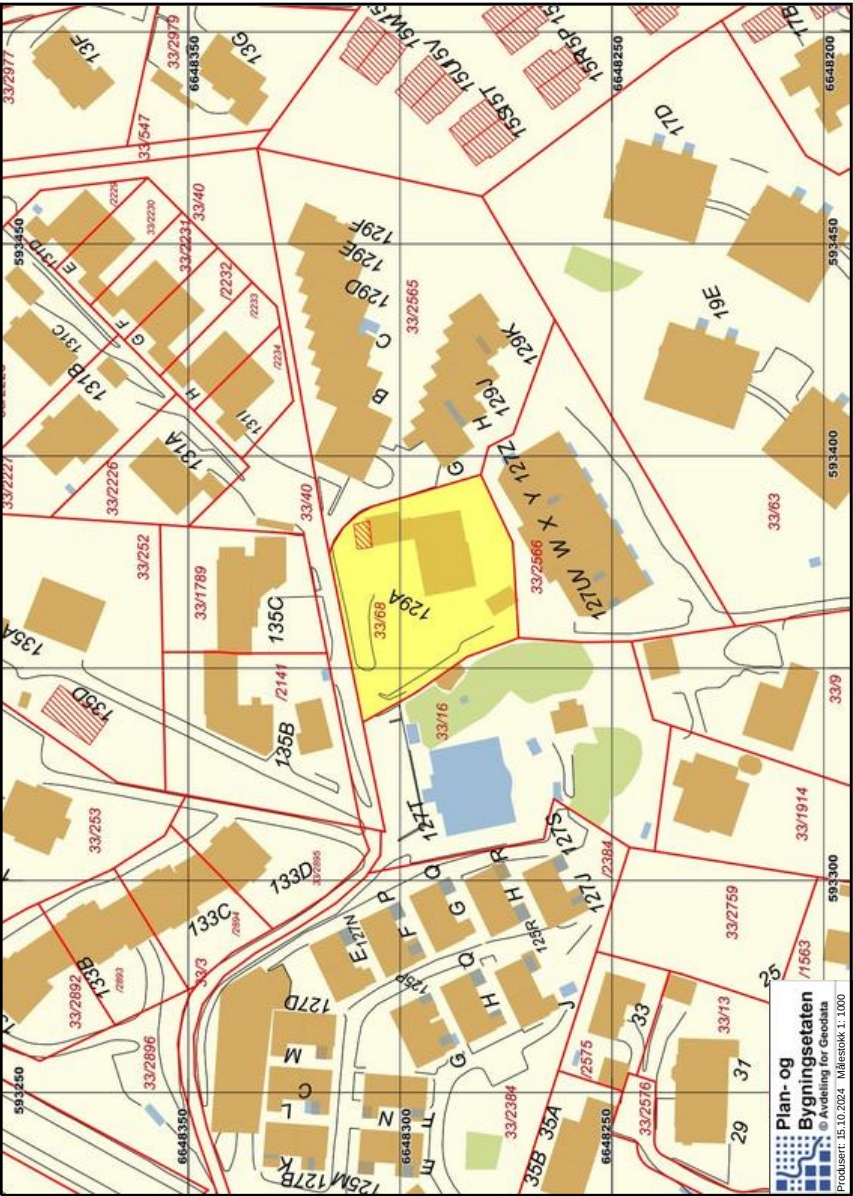
Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003 05 58920
Rundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no





Attestert kopi av dok.nr. 2023/71972/200
Attesterings tidspunkt 2025-06-12 10:56

Side 1 av 3

PARKEN EIENDOMSMEGLING AS
V/SOFIE KILIGITTO
WALDEMAR THRANES GATE 6
0171 OSLO

Returneres
Legal Backoffice AS
Hoffsveien 65A
0377 Oslo



ERKLÆRING

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: S-0385/24
Vår referanse: 3774926/26605305
Bestilling: C3 2025-06-12 (4) 114

Dato
12.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
71972	200	20.1.2023	BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	33	68	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Vedrørende rettigheter for g/bnr 33/68 i Oslo og g/bnr 33/2566 i Oslo.

I henhold til erklæring tinglyst 16.4.2020, dagboknr. 2341537 er det gitt rettigheter for g/bnr. 33/2566 over g/bnr. 33/68 i Oslo. Med dette presiseres rettighetsforholdene nærmere.

I tillegg beskrives rettigheter som tilligger g/bnr 33/2566 i Oslo.

- Eier av g/bnr. 33/2566 er ansvarlig for vedlikehold og bærer alle kostnader forbundet med drift og vedlikehold av:
 - Asfaltert inn/avkjørsel, snuplass, parkeringsplasser mot friområde/gangsti og atkomstvei frem til heishus.
 - Heishus inkludert tak, utvendige fasader, trapp på utsiden av heishus og vamekabler foran heishus
 - Levegg mot asfaltert innkjøring til heishus
 - Støttemur og gjerde mot friområde/gangsti
 - Garasjeanlegg under bakken
 - Postkassestativ og avfallsbeholdere tilhørende rekkehusbebyggelsen.
- Eieren av g/bnr. 33/68 er ansvarlig for vedlikehold og bærer alle kostnader forbundet med
 - Port til egen gårds plass (innenfor areal markert "snuplass") og
 - Annet uteareal som ikke er omfattet av vedlikeholdsansvaret for g/bnr. 33/2566.
- Eieren av g/bnr. 33/68 har rett til å føre sin avløpsledning over g/bnr. 33/2566 til felles pumpekum, og derfra via fellesledning til kommunalt nett. Eieren av 33/68 er ansvarlig for vedlikehold av egen stikkledning, og dekker 1/7 av vedlikeholdskostnadene forbundet med det felles avløpsanlegget (pumpekum og felles ledning til kommunalt nett). Eier av g/bnr. 33/2566 er ansvarlig for vedlikehold av det felles avløpsanlegg, men eieren av g/bnr. 33/68 gis rett til fri tilgang til g/bnr. 33/2566 for å føre tilsyn med avløpsanlegget og utføre nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

Dokumentet kan tinglyses

Oslo 18/12 Denne erklæring bes tinglyst på g/bnr 33/68 i Oslo samt på g/bnr 33/2566 i Oslo.

Kristine Dahl
Eiendomsmedfører MNEF
John & Johnsen Oppgjør AS

u
K
B
C

www.kartverket.no

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





PARKEN EIENDOMSMEGLING AS
V/MARIA VALENTINSEN LØKEN
WALDEMAR THRANES GATE 6
0171 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 5-0385/24
Vår referanse: 3606769/25119807
Bestilling: C3 2024-10-15 (4) 142

Dato
15.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2341537	200	16.4.2020	BESTEMMELSE OM PARKERING BESTEMMELSE OM VEG BRUKSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	33	68	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Attestert kopi av dok.nr. 2020/2341537/200
Uthentet 2024-10-15 12:23

Side 1 av 3

Harold Téllez Arkitekter AS
Slemdalsveien 70B
0370 Oslo



Oslo, den 8. april 2020

ERKLÆRING

Undertegnede hjemmelshaver til gnr 33 bnr 68 i kommune 0301, Oslo gir med dette eiendommene gnr 33 bnr 2566 og 2567 følgende stedsevarige rettigheter over bnr 68:

- Rett til å anlegge og bruke vei til gang og kjøreadkomst,
- Rett til å anlegge og bruke to parkeringsplasser,
- Rett til å anlegge og bruke et heishus med bilheis for underjordisk garasje,

I samsvar med vedlagte tegning merket «Vedlegg E-01»

- Rett til å anlegge og bruke den del av underjordisk garasje som er beliggende på bnr 68,

I samsvar med vedlagte tegning merket «Vedlegg E-05».

Oslo, den 8. april 2020
For Borgenveien Utvikling AS
Organisasjonsnummer 999 240 186

Jo Eckhoff, styreleder







S-2192

Reguleringsplan for byggeområde for boliger på gnr.33, bnr.40 og 1782, Holmenkollveien 131 - 131 B, med felles avkjørsel fra Holmenkollveien til eiendommene gnr.33, bnr. 1861, 253, 1789, 1782, 40, 68 og 16.

S-2192 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 05.01.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197701359](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2552



S-2552

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr.33, bnr.68, Holmenkollveien 129.

Vedtaksdato: 21.07.1981

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [198101672](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR. 33, BNR. 68, HOLMENKOLLVEIEN 129, OSLO KOMMUNE.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
- § 2. Området reguleres til byggeområde for boliger med familieleiligheter av størrelse 100-150 m². Langs vestgrensen reguleres en gangsti.
- § 3. Innenfor den viste grense for bebyggelse kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer og underetasje. Utnyttelsesgrad 0,20 - 0,35.
- § 4. Det skal opparbeides 2 bilplasser pr. leilighet i fellesanlegg nær de 2 avkjørslene.
- § 5. Før det innsendes søknad om byggetillatelse skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan. Denne skal omfatte et sentralt beliggende fellesareal på ca. 400 m² for lek og opphold, samt fellesanlegg for garasjering/parkering. Tomtedeling skal være vist og fellesareal skilles ut med eget bruksnummer. Byggemelding skal ledsages av en plan for tomtens ubebygde areal (jfr. paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo).
- § 6. Eksisterende topografi og verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad søkes bevart, bl.a. ved sikringstiltak i byggetiden.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2552.doc

Side 2 av 2



Oslo kommune

Oslo

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Informasjon om kommuneplanen finner du på:

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf>



Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).

Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår [Nabovarsel](#) på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag

1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000. Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser

Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart

Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

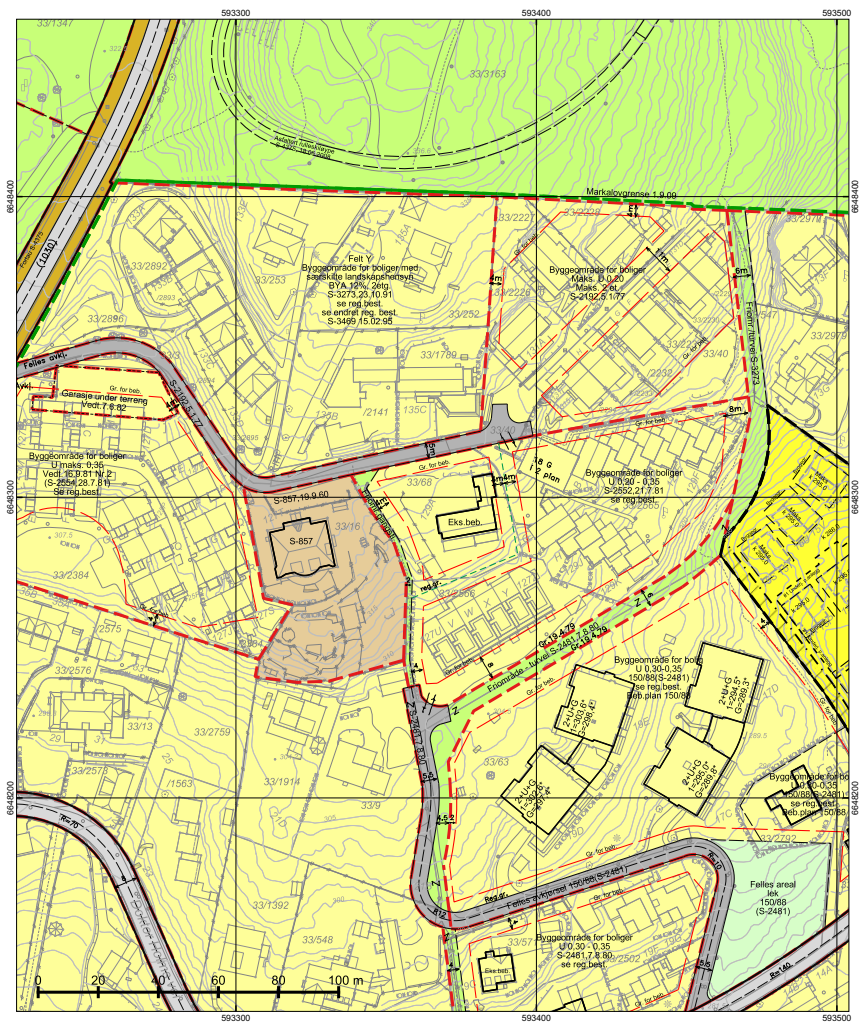
Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.



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

© Plan- og bygningsstaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 14.10.2024 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3		Reguleringskart - Kartutsnittet gjelder vertikalknivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnmøyn. Se tegnforklaring på eget ark	
PlottID/Best.nr: 324659/ 86499996		Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP		Kommentar:	
Adresse: HOLMENKOLLVEIEN 129A					
Gnr/Bnr: 33/68					

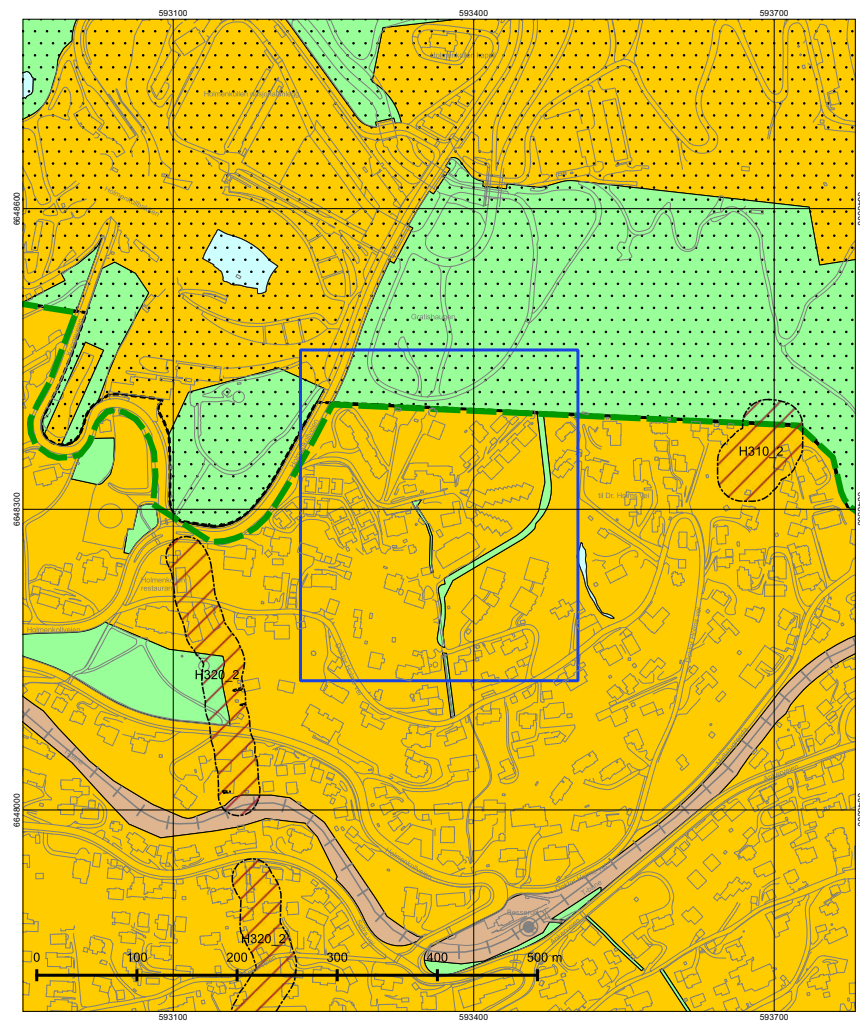
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 41 - Turvei/skilei
- 42 - Idretts-/sportsanlegg
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 1110 - Boligbebyggelse
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Piangrense (gammel lov)
- Piangrense (ny lov)
- Regulert eiendomsgrense
- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensning i beb. plan
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Markagrense



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Dato: 14.10.2024 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koordinat system: EUREF89 - UTM sone 32 Haydereferanser - Reguleringsplan: Se reg. best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Naturmangfold - Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (red) eller fremmede skadelige organismer (sort). - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	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 Saksinnryk.
	PlottID/Best.nr: 324659/ 86499996 Adresse: HOLMENKOLLVEIEN 129A Gnr/Bnr: 33/68	Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP Kommentar:



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Dato: 14.10.2024 Målestokk 1:3000 Koordinat system: EUREF89 - UTM sone 32 PlottID/Best.nr: 324659/86499996 Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP	Kommuneplanen 2015–2030 Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262 Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://o62.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene. Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Se tegnforklaring på eget ark.
---	--

Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Side 2 av 2

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FN's mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten overensende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dvergås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dvergås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskog) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvkoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene viktig ferskvannskollet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, grårør-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

	Plan- og bygningsetaten	Besøksadresse:	Sentralbord:	02 180	Bankgiro: 1315.01.01357
	Boks 364 Sentrum 0102 Oslo	Vahls gate 1, 0187 Oslo www.pbe.oslo.kommune.no	Kundesenteret:	23 49 10 00 Telefaks: 23 49 10 01 E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no	Org.nr.: 971 040 823 MVA

Holmenkollveien 129A

Nabolaget Besserud/Holmenkollen - vurdert av 99 lokal kjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Svendstuen skole (1-7 kl.)	38.4 elever, 15 klasser	6 min	2.5 km
Voksen skole (1-7 kl.)	509 elever, 28 klasser	7 min	2.8 km
Holmen skole (1-7 kl.)	543 elever, 32 klasser	8 min	3.2 km
Slemdal skole (1-7 kl.)	576 elever, 34 klasser	8 min	3.4 km
Midstuen skole (8-10 kl.)	517 elever, 25 klasser	27 min	2 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	11 min	4.6 km
Blindern videregående skole	810 elever, 24 klasser	11 min	5.8 km

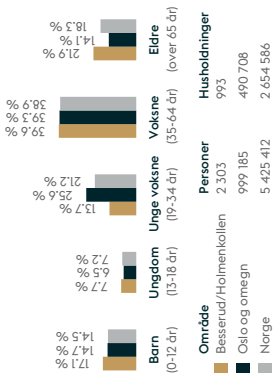
Offentlig transport

● Holmenkollen Linje 1, 1E, 2	10 min	0.7 km
🚏 Besserud T Linje 1N	15 min	1.1 km
🚏 Gaustadalléen Linje 17, 18	11 min	5 km
🚏 Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	18 min	6.9 km
🚏 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min	10.5 km

Barnehager

Montessoribhg. Solsikken Gladh...	1 min	0.1 km
81 barn		
Kongegørrnen barnehage (1-5 år)	17 min	1.4 km
28 barn		
Midstuen Kanvas-barnehage (1-...	22 min	1.6 km
56 barn		

Aldersfordeling





Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 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 St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka 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 verddivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

48022111



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



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder
boligkjøper-, hus-, innbo-,
flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

*For eiendommer med
felles bygningsforsikring*

Pakken inneholder
boligkjøper-, innbo-, flytte-
og renteforsikring.

10 400,-

*Renteforsikring gjelder ikke
for fritidsboliger.*

Hyttepakken

Pakken inneholder
boligkjøper-, hytte-, innbo-
og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.



Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med
 Söderberg
& Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer IPID (standardisert informasjonsdokument)

På denne siden finner du IPID-er for de produktene som
inngår i pakken.

<https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv>

Klageorgan

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

[https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/
klagemuligheter](https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter)

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten
levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en
klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen
sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i
første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og vernetting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøper-
forsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendoms-
megler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må
da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov
av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskon-
sern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If ikke
kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikring-
samtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav.
Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvars-
forsikring 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.

Pris

Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen,
så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken
gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per
produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant
av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om
dette her:

[https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/
angrerett](https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett)

Forsikringsforetak

If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If

If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler

Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
[boligkjoperforsikring@soderberg
partners.com](mailto:boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com)

Bruke Trygghetspakken

If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
[Meld skade på hus- eller innboforsikring](#)
[Få juridisk hjelp](#)

Finansklagenemda

Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg

Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud

[Send klagen din her](#)

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 eiendom (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 TEPER 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIFTER

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/ avgrenskingskabel 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 forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyer, 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 budgiver som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud

overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet

før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

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

Budskjema

Adresse: Holmenkollveien 129A 0787 OSLO
Betegnelse: Gnr 33, bnr 68 i Oslo kommune

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

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

