NORDVIK

Holmenkollveien 131D

4 soverom | 210 kvm | Tomannsbolig

Velkommen til

Holmenkollveien 131D

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Bilder
6	Planløsning
55	Om boligen
67	Nabolagsprofil
69	Tilstandsrapport
102	Egenerklæringsskjema
109	Andre vedlegg
115	Vedlegg
132	Kontaktinfo
135	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
139	Forbrukerinformasjon om budgivning
140	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.01.2026

Nøkkelinformasjon



Halvpart tomannsbolig med panoramautsikt | Rehabiliteringsobjekt | Rolig og usjenert innerst i stikkvei ved markagrensen

Prisantydning	**15 400 000,-**
Omkostninger	**386 380,-**
Totalpris	**15 786 380,-**
BRA-i	**210 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1983**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Halvpart av tomannsbolig med spektakulær beliggenhet på solrik utsiktstomt. Innerst i rolig stikkvei med panoramautsikt og direkte adkomst til Nordmarkas løypenett. Boligen har en spennende planløsning over fem halvplan med store glassflater, luftig romfølelse og god takhøyde. Et totalrehabiliteringsobjekt med stort potensial og godt utgangspunkt for å skape drømmehjemmet.

- Rehabiliteringsobjekt på sjelden flott utsiktstomt
- Panoramautsikt over Oslo by og fjord
- Skjermet innerst i privat stikkvei
- Spennende utforming over fem halvplan
- Gode lys- og utsiktsforhold
- Tre stuer og fire soverom
- Hage og stor veranda
- To garasjer + p-plass
- Egen inngang i kjeller
- Rolig og familievennlig
- Tur- og skiløyper rett utenfor døren
- Eldorado for friluftsinteresserte



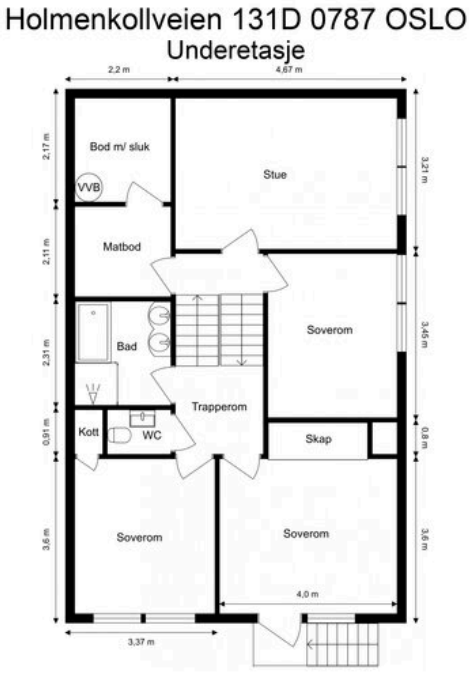


Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 87 kvm
Total BRA: 102 kvm



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

Underetasje
BRA-i: 85 kvm
Total BRA: 100 kvm

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 38 kvm
Total BRA: 38 kvm



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

HOLTET TAKST




















































D






PRIVAT
INGEN GJENNOMGANG




Lillevann
Rødkleiva
0,5
Tryvannstårnet
1
Frognerseteren st. 1,5










kollen Restaurant

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0214/25

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Holmenkollveien 131D, 0787 OSLO
Gnr 33, bnr 2229 (ideell andel 1/1) / Gnr 33, bnr 40 (ideell andel 1/9) i Oslo kommune

Selger
Nina Sanne Adeler

Kjøpesum og omkostninger
15 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
385 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
386 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
405 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
15 786 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
15 805 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1983

Antall soverom
4

Arealer

BRA-i: 210 kvm
BRA-e: 30 kvm
Totalt BRA: 240 kvm
TBA: 23 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 85 kvm. Kjellerstue, bad, bod med sluk, toalettrom, tre soverom, matbod og trapperom
BRA-e: 15 kvm. Kjeller i garasje (hundebur)
Total BRA: 100 kvm.

Kjeller:
BRA-i: 38 kvm. Trapperom, kjellerstue og to boder
Total BRA: 38 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 87 kvm. Entré, gang, kjøkken, stue, soverom, bad og vaskerom
BRA-e: 15 kvm. Garasje
Total BRA: 102 kvm.
TBA: 23 kvm. Terrasse

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boligen er over fem (5) halvplan. I denne rapporten utgjør 1. etasje plan 1 og -1, og underetasje plan -2 og -3. Kjelleren utgjør -4.

Innhold
Boligen går over fem halvplan. I tilstandsrapporten utgjør 1. etasje plan 1 og -1, og underetasje plan -2 og -3. Kjelleren utgjør -4.

1. etasje inneholder: Entré, gang, kjøkken, stue, soverom, bad og vaskerom
Underetasje inneholder: Kjellerstue, bad, bod med sluk, toalettrom, tre soverom, matbod og trapperom
Kjeller inneholder: Trapperom, kjellerstue og to boder

Garasje over to plan og parkeringsplass foran inngangspartiet.

Standard
Bygning og konstruksjon:
Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig oppført i 1983. Boligen er oppført over fem halvplan og har en romslig og arkitektonisk utforming med store glassflater, god takhøyde og gjennomgående god romfølelse. Eiendommen er solrik har panoramautsikt over Oslo by og Oslofjorden.

Bygningen fremstår i hovedsak som original fra byggeår, uten kjente oppgraderinger og med mangelfullt vedlikehold. Boligen vurderes som et totalrehabiliteringsobjekt. Ved rehabilitering må det påregnes at skjulte feil og mangler kan avdekkes.

Boligen har vinduer og balkongdører i malt treverk med 3-lags glass. Det er mursteinspipe og åpen peis i stuen.

Overflater og innvendige forhold:
Gulvoverflater består av 3-stavs parkett, vegg-til-vegg-tepper og fliser. Vegger har hovedsakelig tapetserte overflater. Himlinger er utført med malte eller tapetserte plater samt trepanel.

Boligen har lakkert repostrapp i treverk. Innvendige dører er hovedsakelig speilprofilerte, samt en tofløyet dør med glassfelt mellom entré og gang.

Kjøkken:
Stort kjøkken med plass til spisegruppe.
Kjøkkeninnredningen består av benkeskap og overskap med speilprofilerte fronter og fliser over benk.
Benkeplaten har nedfelt dobbel vaskekum med avrenningsfelt og ett-greps blandebatteri. Det er tilrettelagt for frittstående komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator med avtrekk ført ut i friluft.
Kjøkkenet er fra byggeår.

Våtrom:
Bad – 1. etasje:
Bad fra byggeår, oppført i henhold til Byggeforskriftene av 1969 (BF 69). Flislagte vegger og gulv, samt himling kledd med trepanel. Badet er innredet med nedfelt servant, speil med belysning, dusjhjørne med hånddusj og dusjvegger, samt gulvstående toalett. Elektriske varmekabler i gulv.

Bad – underetasje:
Bad fra byggeår, oppført i henhold til BF 69. Flislagte vegger og gulv, trepanel i himling. Innredet med dobbel nedfelt servant, speil med belysning, dusj i hjørne med hånddusj og dusjvegger, samt gulvstående toalett. Elektriske varmekabler i gulv.

Vaskerom – 1. etasje:
Vaskerom fra byggeår med belegg på gulv og tapetserte vegger. Utstyrt med skyllekar i stål og opplegg for vaskemaskin.

Toalettrom – underetasje:
Toalettrom fra byggeår med flislagte vegger og gulv, samt trepanel i himling. Innredet med vegghengt servant med speil og gulvstående toalett.

Bod med sluk – underetasje:
Bod fra byggeår med sluk i gulv. Gulv er behandlet med epoksymaling, og vegger er malte betongflater.
Varmtvannsbereder er plassert i rommet.

Uteplasser:
Fra stuen i 1. etasje er det utgang til østvendt terrasse på ca. 23 m² med utsikt over byen og fjorden. Terrassen er utført i impregnerte materialer fra byggeår. Det er trapp fra terrassen ned til terreng, samt trapp fra kjelleretasje og underetasjen til terreng.

Parkering
Det er parkeringsplass utenfor huset. I tillegg er det garasje over to etasjer (en garasje foran inngangen, og en garasje på nedsiden av boligen).

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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: Ut i fra saksdokument 198402502 - Byggesak ser jeg at det står oppført arkitekt Reidar Sandbakken, byggherre Per Hagen, og byggmester Asbjørn Haugen. Arbeidet ble utført i 1984.

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

Oppgi type rapport og årstall:
Foreligger en rapport etter sanering i forbindelse med dødsfall. Storebrand har den forsikringssaken, og arbeidet har blitt utført av Polygon. Utført september, oktober, november, desember 2025. Rapport og tilstandsvurdering har jeg ikke mottatt, men den har jeg bedt om å få.

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?
Saksdokumenter hos Oslo kommune Plan og bygg.
Saksnummer 198001743 og 198402502.

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

Beskriv:
Boligen har midlertidig brukstillatelse. Tilbygget har ferdigattest.

Bygningssakkyndig
Holtet Takst AS

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

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Boligen fremstår i hovedsak som original fra byggeår, uten kjente oppgraderinger og med mangelfullt vedlikehold. Boligen vurderes som et totalrehabiliteringsobjekt. Ved en slik oppgradering må det påregnes at skjulte feil og mangler kan avdekkes. Tilstandsrarapporten må leses i sin helhet.

Utvendig:
- Taktekkingen er av betongtakstein
- Takrenner, nedløp og øvrige beslag er av overflatebehandlet stål i grå utførelse
- Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning
- Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre
- Lufting via gesimskasser i takfot
- Kaldtloft med adkomst fra takluke i gang/trapperom
- Undertaket er utført med porøse trefiberplater (Hunton Sutak e.l.)
- Vinduer med trerammer-/karmer og 3-lags isoler-/energiglass fra byggeår
- Bygningen har hovedytterdør av teak
- Malt kjellerdør og malt skyvebalkongdør i tre med 3-lags isolerglass fra byggeår
- Østvendt terrasse, utført med impregnerte materialer fra byggeåret

Innvendig:
- Gulv: 3-stavs parket, vegg-til-vegg teppe og fliser
- Vegger: Hovedsaklig tapetserte overflater
- Tak: Malte-/tapetserte plater og trepanel
- Etasjeskiller er av trebjelkelag
- Mursteinspipe og åpen peis i stuen
- Lakkert repostrapp i treverk
- Speilprofilerte dører, og en 2-fløyet dør med glassfelt fra entré til gang

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannledninger er av kobber
- Avløpsrør er av plast
- Naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduer og oppdriftsventiler på bad/vaskerom

Tomteforhold:
- Ukjent drenering/fuktsikring av grunnmuren
- Betonggrunnmur, fundamentert til fjell
- Støttemur i betong som skiller asfalt/bilvei og adkomst til garasjen
- Utvendige vann-/avløpsledninger er av plast fra byggeår
- Utvendige vann- og avløpsrør er ikke fysisk besiktiget, da de ligger nedgravd og ikke er tilgjengelige for visuell kontroll

Bygningsdeler som har fått TG2:
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
· Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik
· Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik

Innvendig > Radon:
· Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, noe som er vanlig for bygg fra denne perioden. Dersom boligen har rom for varig opphold mot grunnen, kan det være hensiktsmessig å gjennomføre radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede verdier.

Innvendig > Pipe og ildsted:
· Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe

Innvendig > Innvendige trapper:
· Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet

Innvendig > Innvendige dører:
· Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger
· Det er irr på rør

- Vannrør av kobber har overskredet 25 år, og over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet økt risiko for aldringsrelatert slitasje og funksjonssvikt
- Det er påvist irr-dannelse på kobberrør. Irrdannelse på kobberrør kan være et tegn på korrosjon eller tidligere mekanisk påkjenning. Over tid kan dette svekke røret og føre til lekkasjer

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:
· Ukjent drenering/fuktsikring av grunnmuren. Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:
· Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert stedvis sprekkdannelser. Sprekkene bør overvåkes regelmessig for å unngå forverring. Tettng kan bli aktuelt for å hindre vanninntrengning og frostskader.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk:
· Det er foretatt funksjonstest av kjøkkenviften ved bruk av et papirark. Avtrekksviften viser noe begrenset funksjon, noe som kan skyldes tett filter

Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:
· Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1

Bygningsdeler som har fått TG3:
Utvendig > Taktekking:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak
· Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde

Utvendig > Nedløp og beslag:
· Det er store deformasjoner i renner og nedløp

-Nedløpene er rustne og deformerte
-Beslaget i overgangen mellom vegg og terrasse er rustet bort, og vann ledes derfor ikke bort fra veggen

Utvendig > Veggkonstruksjon:
· Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur
· Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen

- Det er registrert symptom på aktivitet fra mus.
- Det er gjennomgående fukt i trepanel på kaldtloft.
- Det er påvist bruk av dampsperre i utlektet vegg mot betong.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:
· Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen
· Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen
· Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Utvendig > Vinduer:
· Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke
· Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne
· Det er påvist vinduer med fukt/råteskader

Utvendig > Dører:
· Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer
· Balkongdøren er svært værslitt, og det er påvist vann på gulvet innenfor døren, noe som tyder på avvik ved beslag eller innfesting rundt døren. Kjellerdøren er vanskelig å åpne og lukke, og det er registrert noe fukt i døren.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
· Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen

Terrassen er dekt med mose, noe som gjør den svært glatt når det regner. Det er synlige råteskader i terrassebord og rekkverk, noe som medfører at det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig å benytte terrassen. Det er betydelig høyde ned til terreng. Bæresøyler er oppført på støpte betongelementer. Det er registrert råte helt nederst i søylene.

Utvendig > Utvendige trapper:
· Det er ikke montert rekkverk.
· Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen

Utvendig > Garasjedør:
· Treverket har råtnet og det er ett gjennomgående hull i porten

Innvendig > Overflater:
· Det er stedvis påvist synlige skader på overflater

Den generelle tilstanden på overflater avviker det som regnes som normal bruksslitasje.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
· Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger

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

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja. Grunnet anleggets alder og at det ikke er foretatt el.kontroll de siste 5 år så anbefales dette.

Det er registrert flere lys som ikke funker (dette kan være pga pærer, ikke sjekket ytterligere), løse ledninger og varmgang/termoskader rundt en termostat. TG3 er gitt grunnet løse ledninger og termoskade. Full gjennomgang/el-kontroll må utføres. Det er vanskelig å fastslå kostnadsestimat da omfanget er ukjent, kostnadsestimatet som er oppført gjelder utelukkende ett el-tilsyn. Ytterligere kostnader må forventes ved utbedring.

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr mangler. Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer:
· Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell:
· Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell:
· Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning:
· Det er registrert lekkasje fra oppvaskkum eller blandebatteri

Våtrom > Underetasje > Bad > Generell:
· Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav

Våtrom > Underetasje > Bod med sluk > Generell:
· Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav

Innbo og løsøre
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.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovner
- Peis
- Elektriske varmekabler på begge bad

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke kjennskap til boligens årlige strømforbruk. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 26 470,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
Feie- og tilsynsgebyr
Renovasjonsgebyr
Vann- og avløpsgebyr

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

Velavgift
Kr 9 000,- pr. år

Boligene på tunet betaler et årskontingent på kr. 9000 som dekker bredbånd, måking, strøing, diverse vedlikehold og strøm til felles vei. Selger har betalt årskontingentet for 2025/2026 som gjelder fra 1. mai 2025 til 30. april 2026.

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

- Kommunale avgifter
- Eiendomsskatt
- Årlig innbo- og bygningsforsikring
- Strømutgifter
- Tv/internett
- Velavgift / årskontingent til drift og vedlikehold av fellesareal

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

Eiendomsskatt
Kr 9 913,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 4 418 569,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 12 740 813,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Boligsameie har inngått avtale om bredbånd og kabel-tv med OBOS nett. Dette er i følge selger betalt frem til sommeren 2026. Pris er kr. 299 pr. måned.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 327 kvm (Eiertomt)
Fra boligens underetasje og kjelleretasje er det utgang til hage med plen og prydbusker. Stor østvendt terrasse på ca. 23 kvm med gode solforhold og fantastisk utsikt. Garasje i tilknytning til boligen over to etasjer, hvor hver etasje utgjør ca. 15 m². Adkomst er asfaltert. Det er etablert inngjerdet hundegård samt hunderom i garasjens underetasje.

I tillegg har eiendommen eierandel i et stort og flott fellesområde på 1723 kvm med grøntarealer, sittegrupper og lekeområder mm.

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

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

Radonmåling
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen har en meget attraktiv beliggenhet på et solrikt høydedrag med panoramautsikt over Oslo by og Oslofjorden. Eiendommen ligger på oversiden av Holmenkollrestauranten, rett ved «Gratishaugen», med direkte adkomst til løypenettet kun få meter fra inngangsdøren. Her bor du i frisk fjelluft med «ski in–ski out», og tilgang til turstier, skiløyper og sykkelruter året rundt.

Boligen ligger innerst i en privat stikkvei fra Holmenkollveien, skjermet fra trafikk og støy. Den tilbaketrukne plasseringen, kombinert med panoramautsikten, gjør beliggenheten til noe helt for seg selv.

Nabolaget består av rolige, barnevennlige omgivelser med store grøntarealer og mange barnefamilier. Her er det lett å trives for både små og store, med naturen som nærmeste nabo og et aktivt lokalmiljø for friluftsliv, idrett og rekreasjon.

Den daglige handelen kan gjøres på Coop Besserud. For flere servicetilbud ligger Vinderen, Slemdal og Røa en kort kjøretur unna. Det er også kort gangavstand til både Holmenkollen og Besserud T-banestasjon, med ca. 20 minutter til Majorstuen.

I nærområdet finner du flere populære serveringssteder, blant annet Frognerseteren restaurant og historiske Holmenkollen Park Hotell, som også tilbyr badebasseng, spa og treningssenter.

Området sokner til Svendstuen barneskole og Midtstuen ungdomsskole, og det finnes en rekke barnehager i nærheten, blant annet Gladheim Montessori barnehage, Kongeørnen barnehage, Midtstuen Kanvas-barnehage.

Området er et eldorado for deg som ønsker et aktivt friluftsliv. Her har du direkte tilgang til et av Nordmarkas flotteste områder, med et vidstrakt nettverk av skogstier, sykkelruter og skiløyper. I tillegg ligger Holmenkollen

Riksanlegg med skiarena, rulleskibane og den ikoniske Holmenkollbakken like ved. Du har også kort vei til Korketrekkeren, Kollensvevet zipline, Oslo Vinterpark (Tryvann og Wyller) og Hemingseter.

Om sommeren kan du bade i det idylliske tjernet i bunnen av Midtstubakken, eller ved Bogstadvannet – hvor du også finner Oslo Golfklubb, samt Bogstad gård med kafé og kulturtilbud. Hemingbanen og Gressbanen tilbyr tennis, fotball, skøyter og et bredt spekter av barne- og ungdomsaktiviteter.

Alt i alt får du en unik kombinasjon av natur, utsikt, sol og stillhet – samtidig som byen er innen kort rekkevidde. En sjelden anledning i Holmenkollens beste terreng.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 13 mai 1983. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger ferdigattest for innredning av kjeller datert 14.10.1985.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Lovlighet:
· Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Det foreligger byggemeldte tegninger mottatt av Oslo bygningskontroll 21.10.1984. Tegningene viser ett soverom og ett trimrom i kjelleren som i dagens planløsning er innredet som én kjellerstue. Det og ett WC som ikke er etablert. For øvrig samsvarer tegningene med dagens bruk.

Vei, vann og avløp
- Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Det er parkeringsplass utenfor boligen og i lukket garasje
- Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger
- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål iht. S-2192.

Pågående byggesaker i området:
Doktor Holms Vei 15 - oppføring av seks tomannsboliger med felles parkeringskjeller - Hus A 1-3 og B 1-3
Saksnummer: 2025/08945 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202508945

Doktor Holms Vei 15 - oppføring av tomannsbolig - Hus C3
Saksnummer: 2025/08943 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202508943

Holmenkollveien 135 - oppføring av bolig og garasje under terreng, riving av garasje og dukkehus, fasadeendring
Saksnummer: 2025/08783 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202508783

Doktor Holms vei 17 B - oppføring av anneks
Saksnummer: 2025/09255 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202509255

Doktor Holms vei 9 B og C - oppføring av ni eneboliger med underjordisk garasjeanlegg og riving av eksisterende bebyggelse
Saksnummer: 2025/08763 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202508763

Holmenkollveien 135 - oppføring av bolig og garasje under terreng, riving av garasje og dukkehus, fasadeendring
Saksnummer: 2025/08783 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202508783

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

For mer informasjon om reguleringsforhold og eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig, men kjøper må undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet på fellesarealet eiendommen har andel i. Dette fordi den er ubebygget.

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

301/33/2229:
16.04.1982 - Dokumentnr: 10107 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:33 Bnr:40

16.04.1982 - Dokumentnr: 10103 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:40

13.05.2020 - Dokumentnr: 2452349 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:68
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2566
Gjelder opparbeidelse av stikkveg til eiendommer under utbygging
Gjelder denne registerenheten med flere

16.04.1982 - Dokumentnr: 10107 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:33 Bnr:40

16.04.1982 - Dokumentnr: 10103 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:40

13.05.2020 - Dokumentnr: 2452349 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:68
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2566
Gjelder opparbeidelse av stikkveg til eiendommer under utbygging
Gjelder denne registerenheten med flere

301/33/40:
16.04.1982 - Dokumentnr: 10107 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:33 Bnr:40

16.04.1982 - Dokumentnr: 10103 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:40

13.05.2020 - Dokumentnr: 2452349 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:68
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2566
Gjelder opparbeidelse av stikkveg til eiendommer under utbygging
Gjelder denne registerenheten med flere

16.04.1982 - Dokumentnr: 10107 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:33 Bnr:40

16.04.1982 - Dokumentnr: 10103 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:40

13.05.2020 - Dokumentnr: 2452349 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:68
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2566
Gjelder opparbeidelse av stikkveg til eiendommer under utbygging
Gjelder denne registerenheten med flere

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.

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

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges,

hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 160 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Foto (faktureres direkte til kunden) kr. 5 000,-
Tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning (Faktureres direkte) ca. kr. 20 000,-

Samlet skal selger betale kr. 251 100,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 13. januar 2026

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

Meglerforetaket
Nordvik Røa
0751 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924873396

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).

Holmenkollveien 131D

Nabolaget Besserud/Holmenkollen - vurdert av 101 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Svendstuen skole (1-7 kl.)	371 elever, 16 klasser	19 min 🚶 1.7 km
Holmen skole (1-7 kl.)	563 elever, 33 klasser	20 min 🚶 1.8 km
Voksen skole (1-7 kl.)	524 elever, 24 klasser	4 min 🚗 1.9 km
Midtstuen skole (8-10 kl.)	482 elever, 28 klasser	19 min 🚶 1.6 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	689 elever, 48 klasser	6 min 🚗 2.6 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	8 min 🚗 3.3 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	10 min 🚗 5.5 km

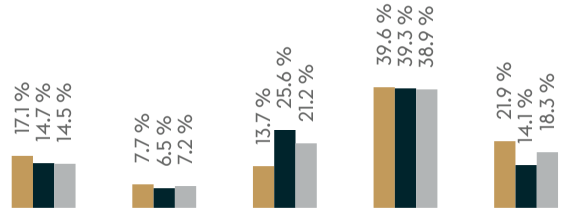
Offentlig transport

Besserud	Linje 1	8 min 🚶 0.7 km
Besserud T	Linje 1N	9 min 🚶 0.8 km
Gaustadalléen	Linje 17, 18	8 min 🚗 4.3 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	12 min 🚗 5.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	21 min 🚗 11.9 km

Barnehager

Montesorribhg. Solsikken Gladh...	80 barn	2 min 🚶 0.2 km
Kongeørnen barnehage (1-5 år)	35 barn	9 min 🚶 0.6 km
Midtstuen Kanvas-barnehage (0-...	56 barn	14 min 🚶 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Besserud/Holmenkollen	2 303	993
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Kragskogen	18 min
Midtstuen skole	20 min
Holmenkollen Park - Fitness og...	11 min
Hovseter Velvære	5 min

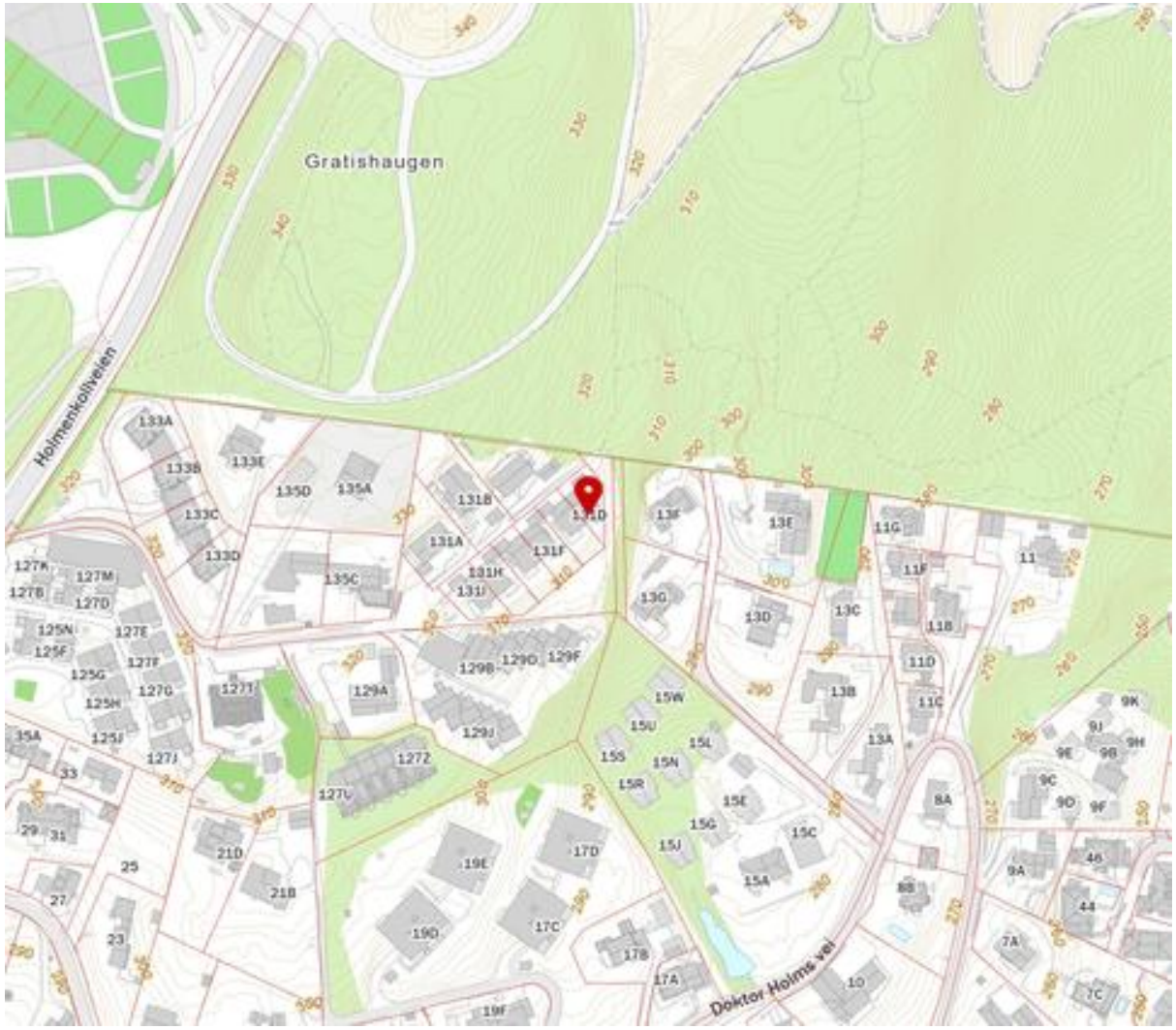
«Herlig utsikt og jordnære, rolige mennesker.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100



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

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Holmenkollveien 131D , 0787 OSLO
OSLO kommune
gnr. 33, bnr. 2229

Sum areal alle bygg: BRA: 240 m² BRA-i: 210 m²



Befaringsdato: 08.12.2025 **Rapportdato:** 31.12.2025 **Oppdragsnr.:** 22342-1323 **Referansenummer:** IM2373

Autorisert foretak: Holtet takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Halvor Tobias Holtet

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

Norsk takst

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

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

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

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

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:
-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging
-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig

Halvor Tobias Holtet

post@holtettakst.no
906 14 145

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er halvparten av en vertikaldelt tomannsbolig oppført i 1983. Bygningen har grunnmur og vegger under terreng av betong. Øvrige yttervegger er oppført i bindingsverk med stående utvendig kledning. Taket er utført som saltak med W-takstoler og er tekket med betongtakstein fra byggeår. Vinduer og balkongdører er av malt treverk med 3-lags glass. Det er oppført garasje i tilknytning til boligen over to etasjer, hvor hver etasje utgjør ca. 15 m². Det er i tillegg oppstillingsplass for én bil utenfor ytterdør. Adkomst er asfaltert. Det er etablert inngjerdet hundegård samt hunderom i garasjens underetasje. Boligen er oppført over fem (5) halvplan.

Boligen er stor og romslig, og har en fantastisk utsikt ut over byen/fjorden. Boligen fremstår i hovedsak som original fra byggeår, uten kjente oppgraderinger og med mangelfullt vedlikehold. Boligen vurderes som et totalrehabiliteringsobjekt. Ved en slik oppgradering må det påregnes at skjulte feil og mangler kan avdekkes. Rapporten må leses i sin helhet.

Generelt om rapport:
Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Dagens krav til isolasjon, energieffektivitet, inneklima og sikkerhet er imidlertid vesentlig strengere enn de som gjaldt da boligen ble bygget. Det foreligger derfor avvik i forhold til dagens forskriftskrav, selv om det ikke nødvendigvis er registrert funksjonssvikt. Det vil også kunne registreres avvik knyttet til bygningsdelers alder og forventet levetid, selv om tilstanden fremstår som tilfredsstillende ut fra visuell observasjon.

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter befaring og bygger på visuell observasjon, målinger og enkel funksjonstesting av tilgjengelige bygningsdeler. Formålet med rapporten er å gi en objektiv beskrivelse av bygningens tekniske tilstand, samt å avdekke eventuelle avvik fra normal forventet utførelse, funksjon og levetid.

Tomannsbolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner, nedløp og øvrige beslag er av overflatebehandlet stål i grå utførelse.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Lufting via gesimskasser i takfot. Kaldtloft med adkomst fra takluke i gang/trapperom.
Undertaket er utført med porøse trefiberplater (Hunton Sutak e.l.).

Vinduer med trerammer-/karmer og 3-lags isoler-/energiglass fra byggeår.
Bygningen har hovedytterdør av teak, malt kjellerdør og malt skyve-balkongdør i tre med 3-lags isolerglass fra byggeår.

Fra stuen er det adkomst til en østvendt terrasse med utsikt over byen og fjorden. Terrassen er ca 24 kvm, utført med impregnerte materialer fra byggeåret. Fra terrassen er det trapp ned til terreng. Trapp fra terrassen og ned til terreng, samt trapp fra underetasjen til terreng.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 3-stavs parket, vegg-til-vegg teppe og fliser.
Vegger: Hovedsaklig tapetserte overflater.
Tak: Malte-/tapetserte plater og trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har mursteinspipe og åpen peis i stuen.
Boligen har lakkert repostrapp i treverk.
Innvendig har boligen speilprofilerte dører, og en 2-fløyet dør med glassfelt fra entré til gang.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. Etasje:
Badet er fra byggeår og er bygget i henhold til Byggeforskriftene av 1969 (BF 69) som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er kledd med trepanel. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur samt dusjvegger. Videre er det montert et gulvstående toalett. Elektriske varmekabler er installert i gulvet.

Vaskerom 1. Etasje:
Vaskerom fra byggeår med belegg på gulv, tapetserte flater på vegger. Sanitærutstyr er: skyllekar i stål og opplegg til vaskemaskin.

Bad underetasje:
Badet er fra byggeår og er bygget i henhold til Byggeforskriftene av 1969 (BF 69) som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er kledd med trepanel. Badet er innredet med dobbel nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur samt dusjvegger. Videre er det montert et gulvstående toalett. Elektriske varmekabler er installert i gulvet.

Bod med sluk underetasje:
Bod fra byggeåret med sluk og gulv med epoxymaling og malte betongvegger. Varmtvannsbereder er plassert i rommet. Gulvet har tilfredsstillende fall på gulvet mot sluk.

KJØKKEN Gå til side

Stort kjøkken med plass til spisegruppe. Kjøkkenet har benkeskap og overskap med fliser på bakveggen. Frontene er speilprofilerte. Benkeplaten har nedfelt dobbel vaskekum med avrenningsfelt og ett-greps blandebatteri.
Det er ikke montert noen hvitevarer på befaringstidspunkt, men det er plass til frittstående komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.
Ventilator med avtrekk koblet ut i friluft.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom fra byggeår med flislagte vegger og gulv. Trepanel i himlingen. Rommet har vegghengt servant med overhengende speil samt gulvstående toalett.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Avløpsrør er av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduer og oppdriftsventiler på bad/vaskerom.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, og produsert i 1983.
Sikringsskap plassert i entré, utstyrt med automatsikringer, skrusikringer, automatisk måler og kursfortegnelse.
Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr mangler.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent drenering/fuktsikring av grunnmuren.
Bygningen har betonggrunnmur, fundamentert til fjell.
Støttemur i betong som skiller asfalt/bilvei og adkomst til garasjen.
Muren er ca 1,2 meter på det høyeste.
Utevdige vann-/avløpsledninger er av plast fra byggeår. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke fysisk besiktiget, da de ligger nedgravd og ikke er tilgjengelige for visuell kontroll.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

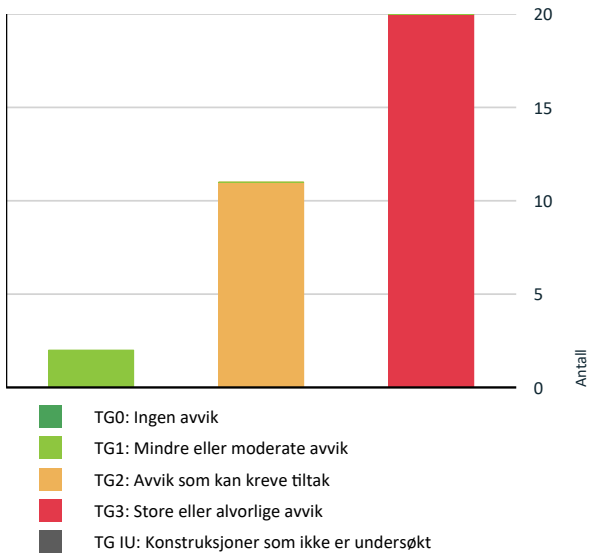
Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger byggemeldte tegninger mottatt av Oslo bygningskontroll 21.10.1984. Tegningene viser ett soverom og ett trimrom i kjelleren som i dagens planløsning er innredet som én kjellerstue. Det og ett WC som ikke er etablert. For øvrig samsvarer tegningene med dagens bruk.

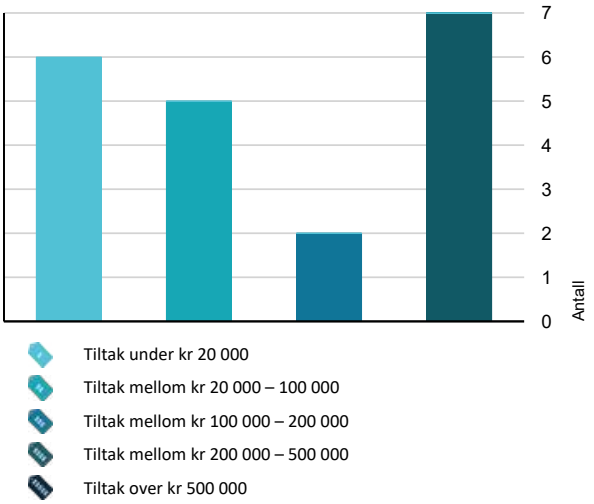
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Utvendig > Garasjedør	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bod med sluk > Generell	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1983

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen benyttes som bolig og er godkjent for varig opphold. Bruken er i samsvar med byggets formål og gjeldende regulering.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Bygget er å anse som ett total-rehabiliteringsobjekt. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket da det var mosedannelse på tekkingen og det regnet ute som gjør taket veldig glatt.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Betongtakstein har en forventet levetid på ca. 60 år. Over halvparten av forventet brukstid er passert.
Det er registrert en aktiv drypplekkasje. Hvor lekkasjen har oppstått klarte ikke undertegnede å lokalisere på befaringstidspunkt.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det anbefales å fjerne mose fra taket og gjennomføre en grundig inspeksjon av taktekking og undertak under sikre forhold. Videre bør det vurderes utskiftning eller utbedring av taktekking og undertak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for større lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.
Tekkingen må undersøkes for å finne ut hvor lekkasjen har oppstått, og utbedres.

Kostandsestimat er for utskifting av undertak og tekking.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Fuktsøk i loftsgulv der lekkasjen treffer.

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og øvrige beslag er av overflatebehandlet stål i grå utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

-Nedløpene er rustne og deformerte.
-Beslaget i overgangen mellom vegg og terrasse er rustet bort, og vann ledes derfor ikke bort fra veggen.

Konsekvens/tiltak
• Nye renner og nedløp må monteres

Nedløp, renner og beslag bør skiftes ut for å sikre korrekt bortledning av vann fra taket og hindre vannskader på bygningens konstruksjon. Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for fuktskader på vegg og terrasse, samt forverring av rust- og deformasjonsskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000









TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

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

Det er registrert symptom på aktivitet fra mus.
Det er gjennomgående fukt i trepanel på kaldtloft.
Det er påvist bruk av dampsperre i utlektet vegg mot betong.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Konsekvens
Råteskader i nedre del av bordkledningen reduserer ytterveggens beskyttelse mot fukt og kan medføre følgeskader på underliggende konstruksjoner.
Manglende eller begrenset lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur øker risikoen for fuktansamling, råteutvikling og redusert levetid på kledningen.
Registrert aktivitet fra mus, kombinert med manglende musesikring, øker sannsynligheten for videre inntrengning. Dette kan gi luktproblemer, skader på isolasjon og eventuelt elektriske installasjoner, samt hygieniske utfordringer.

Tiltak
Skadet kledning bør utskiftes, og veggkonstruksjonen kontrolleres for skjulte følgeskader.
Det bør etableres korrekt lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.
Musesikring bør etableres i luftespalter, overganger og andre mulige inngangspunkter.
Dampsperren i utlektede vegger mot betong må fjernes eller konstruksjonen bygges om slik at veggen får korrekt fuktteknisk oppbygning.
Anbefalt med jevnlig tilsyn og forebyggende vedlikehold for å opprettholde ytterveggens funksjon og levetid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Lufting via gesimskasser i takfot. Kaldtloft med adkomst fra takluke i gang/trapperom.
Undertaket er utført med porøse trefiberplater (Hunton Sutak e.l.).

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

• Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Luftespaltene mot øst er isolert tett, noe som medfører begrenset ventilasjon av takkonstruksjonen.
Det er observert noe muselort på loftet, som tyder på aktivitet fra mus.
Det er påvist en aktiv drypplekkasje og misfarging/skjolder i enkelte områder av undertaket, noe som indikerer tidligere fuktpåvirkning. Undertakstypen er fuktømfintlig og har begrenset motstand mot lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
• Andre tiltak:

Luftespaltene på østveggen bør åpnes opp for å sikre tilstrekkelig ventilasjon av takkonstruksjonen, for å redusere risiko for fukt- og råteskader. Drypplekkasjen fra taket må utbedres, og fuktskjolder på undertaket bør undersøkes nærmere for å hindre videre vanninntrenging og skade på konstruksjonen.
Tiltak mot mus bør iverksettes for å forhindre skade.

Kostnadsestimatet gjelder utskifting av undertak, sikring av konstruksjonen mot skadedyr og re-etablering av lufting. Ved utskifting av taktekking vil utskifting av undertak være forutsatt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





TG 3 Vinduer

Vinduer med trerammer-/karmer og 3-lags isoler-/energiglass fra byggeår.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det er påvist flere vinduer som er vanskelige å åpne, samt noen som ikke lar seg åpne i det hele tatt uten bruk av makt.

Det er registrert slitasje på karmene med sprekker i treverket, lokale råteskader samt enkelte punkterte glass.

Forventet levetid for isoler-/energiglass er normalt 30–40 år, men faktisk utskiftningstidspunkt avhenger av materialkvalitet, utførelse og vedlikehold. Det er derfor vanskelig å fastslå nøyaktig når vinduene må skiftes ut. Nyere vinduer gir normalt bedre isoleringsevne og kan bidra til redusert varmetap, lavere energibruk og økte bokomfort.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens
Slitte karmer med sprekker og lokale råteskader kan gi økt fuktinntrengning og gradvis forringelse av både karm og ramme. Punkterte glass har redusert isolasjonsevne, med dugg og kondensproblematikk mellom glassflatene. Samlet gir dette nedsatt funksjon, kortere gjenværende levetid og økte varmetap. Det kan også medføre høyere energikostnader og redusert bokomfort.

Tiltak
Utskifting av vinduer bør påregnes, da de har passert forventet brukstid.
På kort sikt kan lokale råteskader repareres og karmene vedlikeholdes med tetting og maling for å forsinke videre nedbrytning, men det vil være anbefalt med utskifting.
Ved fremtidig utskiftning anbefales moderne energivinduer med bedre isolasjonsevne, noe som vil redusere varmetap og energibruk.

Kostnadsestimat for å skifte alle vinduer vil variere en del, men et realistisk estimat basert på 2- eller 3-lags energiglass vil ligge på mellom kr 6 000 – 12 000,- pr. vindu

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





TG 3 Dører

Bygningen har hovedytterdør av teak, malt kjellerdør og malt skyve-balkongdør i tre med 3-lags isolerglass fra byggeår.

———

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er avvik:

Balkongdøren er svært værslitt, og det er påvist vann på gulvet innenfor døren, noe som tyder på avvik ved beslag eller innfesting rundt døren. Kjellerdøren er vanskelig å åpne og lukke, og det er registrert noe fukt i døren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Balkongdøren bør utbedres eller utskiftes, og beslag eller innfesting rundt døren bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å hindre vanninntrenging og videre fuktskader på gulv og omkringliggende konstruksjon. Kjellerdøren bør justeres eller eventuelt skiftes ut for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere fuktskader, da fukt i døren kan føre til råte og redusert levetid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det adkomst til en østvendt terrasse med utsikt over byen og fjorden. Terrassen er ca 24 kvm, utført med impregnerte materialer fra byggeåret. Fra terrassen er det trapp ned til terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Terrassen er dekt med mose, noe som gjør den svært glatt når det regner. Det er synlige råteskader i terrassebord og rekkverk, noe som medfører at det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig å benytte terrassen. Det er betydelig høyde ned til terreng. Bæresøyler er oppført på støpte betongelementer. Det er registrert råte helt nederst i søylene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrassen må rives og gjenoppbygges iht gjeldene forskriftskrav. Det er ikke forsvarlig å bruke terrassen slik den fremstår på befaringstidspunkt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport







TG 3 Utvendige trapper

Trapp fra terrassen og ned til terreng, samt trapp fra underetasjen til terreng.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Trappen fra terrassen mangler rekkverk på innsiden mot veggen. Det er ca 35 cm åpning imellom trappen og veggen.
Det er råteskader i trappene, det er tydelig fravik av vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Trappene må rives og oppføres etter gjeldene forskrifter. Dette ses i sammenheng med utbedring av terrasse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport







TG 3 Garasjedør

Garasjen vegg-i-vegg med kjøkkenet har en vippeport av treverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Treverket har råtnet og det er ett gjennomgående hull i porten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting av treverk på porten må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



INNVENDIG

TG 3 Overflater

Gulv: 3-stavs parket, vegg-til-vegg teppe og fliser.

Vegger: Hovedsaklig tapetserte overflater.

Tak: Malte-/tapetserte plater og trepanel.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt

etter bom i fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Den generelle tilstanden på overflater avviker det som regnes som normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utskifting/utbedring av overflater forutsettes hensynstatt ved oppussing/rehabilitering.

Kostnad for utbedring vil variere betydelig, avhengig av valgt løsning, materialbruk og utførende aktør.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Soverom underetasje:
16mm fra hjørne til hjørne.
12mm innenfor 2 meter.

Stue:
14mm fra hjørne til hjørne.
9mm innenfor 2 meter.

Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbar utbedring, og tiltak vurderes ikke som økonomisk rasjonelt. Avretting kan vurderes ved eventuell rehabilitering. Forholdene må imidlertid utbedres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Bygget ligger i ett område som er kategorisert til "Moderat til lav" på radon-aktsomhet kartet på www.geo.ngu.no/kart/radon/

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, noe som er vanlig for bygg fra denne perioden. Dersom boligen har rom for varig opphold mot grunnen, kan det være hensiktsmessig å gjennomføre radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede verdier.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke krav om radonmåling i egen bolig, men det anbefales å gjennomføre en radonmåling for å sikre et trygt innemiljø og avdekke eventuelle høye radonkonsentrasjoner.



TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og åpen peis i stuen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør foretas utbedring av sprekkene/rissene i pipen for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for brann eller røyklekkasje til boligen.





TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert repostrapp i treverk.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler håndløper på vegg fra underetasje til kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Håndløper bør monteres på vegg fra underetasje til kjeller for å redusere risikoen for fall og personskader.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen speilprofilerte dører, og en 2-fløyet glassdør fra entré til gang.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er flere dører som tar i karm, og stedvis slitasje på karmer/dørblad.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dører som tar i karm bør justeres. Slitasje på karmer og dørblad er kosmetiske avvik, men må utbedres for å lukke avviket.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet er fra byggeår og er bygget i henhold til Byggeforskriftene av 1969 (BF 69) som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er kledd med trepanel. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur samt dusjvegger. Videre er det montert et gulvstående toalett. Elektriske varmekabler er installert i gulvet.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert oppgradering av tettesjikt/membran, for å sikre at det tåler normal bruk etter dagens krav. Manglende oppgradering medfører økt risiko for fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, samt redusert levetid for våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra vaskerom.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom fra byggeår med belegg på gulv, tapetserte flater på vegger. Sanitærutstyr er: skyllekar i stål og opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert oppgradering av tettesjikt/membran, for å sikre at det tåler normal bruk etter dagens krav. Manglende oppgradering medfører økt risiko for fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, samt redusert levetid for våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet er fra byggeår og er bygget i henhold til Byggeforskriftene av 1969 (BF 69) som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er kledd med trepanel. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur samt dusjvegger. Videre er det montert et gulvstående toalett. Elektriske varmekabler er installert i gulvet.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert oppgradering av tettesjikt/membran, for å sikre at det tåler normal bruk etter dagens krav. Manglende oppgradering medfører økt risiko for fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, samt redusert levetid for våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

UNDERETASJE > BOD MED SLUK

TG 3 Generell

Bod fra byggeåret med sluk og gulv med epoxymaling og malte betongvegger. Varmtvannsbereder er plassert i rommet. Gulvet har tilfredsstillende fall på gulvet mot sluk.

Våtrommet er av høy alder (oppført før 1997) og har passert normal teknisk levetid. Renovering påberegnes. Det er ikke gjennomført detaljert tilstandsanalyse, da dette ikke kreves etter NS 3600 for våtrom som har overskredet forventet levetid.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert oppgradering av tettesjikt/membran, for å sikre at det tåler normal bruk etter dagens krav. Manglende oppgradering medfører økt risiko for fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, samt redusert levetid for våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > BOD MED SLUK

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Stort kjøkken med plass til spisegruppe. Kjøkkenet har benkeskap og overskap med fliser på bakveggen. Frontene er speilprofilerte. Benkeplaten har nedfelt dobbel vaskekum med avrenningsfelt og ett-greps blandebatteri.
Det er ikke montert noen hvitevarer på befaringstidspunkt, men det er plass til frittstående komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert lekkasje fra oppvaskkum eller blandebatteri.

Det er registrert drypplekkasje fra vaskekummen.

Kjøkkenet har ellers forventet bruksslitasje, og vil fungere med de kosmetiske avvikene.

Konsekvens/tiltak
• Lekkasje må tettes. Strakstiltak nødvendig.

Lekkasje må utbedres umiddelbart for å forhindre følgeskader. TG3 er gitt grunnet dette avviket.

Kjøkkenet fungerer med de øvrige kosmetiske skadene, men fronter og benkeplate må skiftes for å oppnå tilfredstille dagens standard.
Det er ingen hvitevarer på kjøkkenet, dette må monteres for å ha forventet bruksfunksjon.

Kostnadsestimat gjelder for utskifting av hele kjøkkenet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Drypplekkasje fra avløpsrør

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med avtrekk koblet ut i friluft.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er foretatt funksjonstest av kjøkkenviften ved bruk av et papirark. Avtrekksviften viser noe begrenset funksjon, noe som kan skyldes tett filter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Filteret bør renses eller byttes for å sikre tilfredsstillende funksjon på avtrekksviften.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom fra byggeår med flislagte vegger og gulv. Trepanel i himlingen. Rommet har vegghengt servant med overhengende speil samt gulvstående toalett.

Vurdering av avvik:

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

Det er krav om mekanisk avtrekk fra toalettrom, i dette tilfellet er det kun oppdriftsventil i himlingen.

-Toalettrommet gis TG2 på bakgrunn av manglende mekanisk ventilasjon og alder.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Rommets installasjoner og overflater har overgått forventet brukstid. Rehabilitering må påregnes.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

• Det er irr på rør.

-Vannrør av kobber har overskredet 25 år, og over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet økt risiko for aldringsrelatert slitasje og funksjonssvikt.
-Det er påvist irr-dannelse på kobberrør. Irrdannelse på kobberrør kan være et tegn på korrosjon eller tidligere mekanisk påkjenning. Over tid kan dette svekke røret og føre til lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Eldre anlegg har en større sannsynlighet for korrosjon, slitasje eller lekkasjer, som kan føre til omfangsrike vannskader. Det anbefales derfor å være oppmerksom på anleggets tilstand og gjennomføre regelmessige inspeksjoner for å oppdage potensielle problemer på et tidlig stadium.

Irrdannelse på kobberrør bør følges opp nærmere for å avdekke eventuell pågående korrosjon eller svekkelser i rørene. Det anbefales kontroll av rørenes tilstand og eventuell utskifting av berørte rørstrekk ved behov.





TG 3 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er registrert lekkasje fra kjøkkenvasken.
Ved oppussing av bad/kjøkken bør hele avløpsanlegget byttes ut.

Konsekvens/tiltak
- Skadet del av sluk/avløpsrør må skiftes.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduer.

TG 3 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, og produsert i 1983.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstanken er 42 år gammel. Forventet brukstid er 20 år, og det er ukjent om denne fungerer.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Varmtvannstanken bør vurderes skiftet ut, da den har overskredet forventet brukstid med god margin. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være plutselig svikt, lekkasje eller vannskade, samt redusert funksjon og energieffektivitet.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 3 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap plassert i entré, utstyrt med automatsikringer, skrusikringer, automatisk måler og kursfortegnelse.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1983

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Grunnet anleggets alder og at det ikke er foretatt el.kontroll de siste 5 år så anbefales dette.

Generell kommentar

Det er registrert flere lys som ikke funker (dette kan være pga pærer, ikke sjekket ytterligere), løse ledninger og varmgang/termoskader rundt en termostat.
TG3 er gitt grunnet løse ledninger og termoskade. Full gjennomgang/el-kontroll må utføres.

Det er vanskelig å fastslå kostnadsestimat da omfanget er ukjent, kostnadsestimatet som er oppført gjelder utelukkende ett el-tilsyn. Ytterligere kostnader må forventes ved utbedring.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport





TG 3 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr mangler. Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Ukjent drenering/fuktsikring av grunnmuren.

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

Konsekvens/tiltak
• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare tilstanden til drenering og fuktsikring. Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring kan føre til fuktinntrengning, skader på grunnmur og dårlig inneklima.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Bygningen har betonggrunnmur, fundamentert til fjell.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert stedvis sprekkdannelser. Sprekkene bør overvåkes regelmessig for å unngå forverring. Tettng kan bli aktuelt for å hindre vanninntrengning og frostskader.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
• Andre tiltak:

Sprekkene fremstår som kosmetiske på befaringsdabto, men tilstanden må følges opp med jevnlig kontroll. Dersom sprekkene utvikler seg, må det iverksettes tiltak for å avdekke årsak og eventuelt utføre nødvendig stabilisering og reparasjon.



TG 3 Forstøtningsmurer

Støttemur i betong som skiller asfalt/bilvei og adkomst til garasjen. Muren er ca 1,2 meter på det høyeste.

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Det er ikke montert rekkverk på muren. Ved høydeforskjell på over 0,5 meter er det krab om minst 1,0 meter høyt rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Rekkverk må oppføres iht gjeldene krav.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utevdige vann-/avløpsledninger er av plast fra byggeår. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke fysisk besiktiget, da de ligger nedgravd og ikke er tilgjengelige for visuell kontroll. Vurdering av tilstand er derfor basert utelukkende på alder og tilgjengelig dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Tilstandsrapport

De utvendige avløps- og vannledningene har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid. Dette indikerer at de er aldrende, og deres tilstand kan være svekket på grunn av alder og slitasje.
Anlegget bør sjekkes av fagpersonell.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	87	15		102	23
Underetasje	85	15		100	
Kjeller	38			38	
SUM	**210**	**30**			**23**
SUM BRA	**240**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Soverom, bad, entré, gang, vaskerom, kjøkken, stue	Garasje	
Underetasje	Kjellerstue, bad, bod med sluk, toalettrom, 3 soverom, matbod, trapperom	Kjeller i garasje (hundebur)	
Kjeller	Trapperom, bod, bod 2, kjellerstue		

Kommentar

Boligen er over fem (5) halvplan. I denne rapporten utgjør 1. etasje plan 1 og -1, og underetasje plan -2 og -3. Kjelleren utgjør -4.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger byggemeldte tegninger mottatt av Oslo bygningskontroll 21.10.1984. Tegningene viser ett soverom og ett trimrom i kjelleren som i dagens planløsning er innredet som én kjellerstue. Det og ett WC som ikke er etablert. For øvrig samsvarer tegningene med dagens bruk.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	203	7

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.12.2025	Halvor Tobias Holtet	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	33	2229		0	326.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Holmenkollveien 131D

Hjemmelshaver

Adeler Finn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Holmenkollveien, med nærhet til marka, skoler og lokale servicetilbud. Området har gode kollektivforbindelser og enkel adkomst til sentrale deler av Oslo.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Det er parkeringsplass utenfor boligen og i lukket garasje.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer om som feks rett for kommunen å vedlikeholde rørsystemer for vann-og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	07.12.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	08.12.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	08.12.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/IM2373

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Adeler, Nina Sanne	9578-5999-4-1133570	2025-11-28 11:09:09

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
28. nov. 2025

Oppdragsnummer
22-0214/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Holmenkollveien 131D, 0787 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Nina Sanne Adeler

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. mai 1992

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Finn Adeler

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Finn Adeler

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Har ikke polisenummer
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

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

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

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

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ut i fra saksdokument 198402502 - Byggesak ser jeg at det står oppført arkitekt Reidar Sandbakken, byggherre Per Hagen, og byggmester Asbjørn Haugen. Arbeidet ble utført i 1984.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

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?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Foreligger en rapport etter sanering i forbindelse med dødsfall. Storebrand har den forsikringssaken, og arbeidet har blitt utført av Polygon. Utført september, oktober, november, desember 2025. Rapport og tilstandsvurdering har jeg ikke mottatt, men den har jeg bedt om å få.

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? Saksdokumenter hos Oslo kommune Plan og bygg. Saksnummer 198001743 og 198402502.

---

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

Ja

Beskriv: Boligen har midlertidig brukstillatelse. Tilbygget har ferdigattest.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 22-0214/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Adeler, Nina Sanne	**2025-11-28**

Identifikasjon

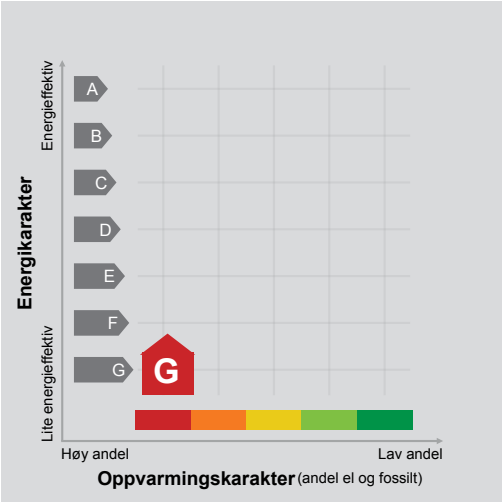
bankID Adeler, Nina Sanne

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Holmenkollveien 131D
Postnummer	0787
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	2229
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80876424
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-193138
Dato	25.11.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Redusér innetemperaturen
- Vask med fulle maskiner
- Luft kort og effektivt

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1982
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	213
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[1] *68 30 40

Brukstillatelse.

Vertikaltdelt tomannsbolig med garasje

Holmenkollveien 131	**hus 1+2**	**Gnr.33/bnr.40+1782**	**80/3405**

Byggherre

Mats Chr. Wibe Lund
Dr. Holms vei 18 B

OSLO 3

Ansvarshavende

Tømrerm. Asbjørn Haugen
Skogveien 142

1320 STABEKK

IGA/LJ

Dato
13. mai 1985

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest

~~Ferdigattest ønskes pr. brukstillatelse ikke meldt 30.10.85.~~

~~Gjelder hus 1.~~

1. Pipe må gjøres ferdig over tak.
2. Terreng og skråninger må tilpasses terrenginivå v/nabogrenser.
3. Det må sendes inn korrigerte tegninger fra plan 1.etg. og (u.etg., kjeller) gjelder hus 1 og 2.
4. Sovlrør fra kloakk må luftes over tak og rør må isoleres på loft.

Gjenpart sendt ny eier:

Per Hagen, Holmenkollveien 131 D, Oslo 3

For bygning med tilfluktsrom skal funksjonsprøving utføres av Oslo sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til sivilforsvaret.
Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbefaringstid være innkommet. For bygningssjefen
Ved ferdigattestbefaringen kan ytterligere mangler bli påpekt.

fung.
[illegible]

Bygningsinspektør

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Bkl. C.. 5000 Andvord

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hørsletbsgate 19[illegible] * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: **Innredning kjeller m.m.**

Arbeidssted	Matr.nr.	Journ.nr.
Holmenkollveien 131 D	**Gnr.33/bnr.2229**	**84/2213**

Byggherre

Per Hagen
P.O. Box Cairo

Egypt

Ansvarshavende

Byggm. Asbjørn Haugen
Skogveien 142

1320 STABEKK

KS/LO

Dato: 14. oktober 1985

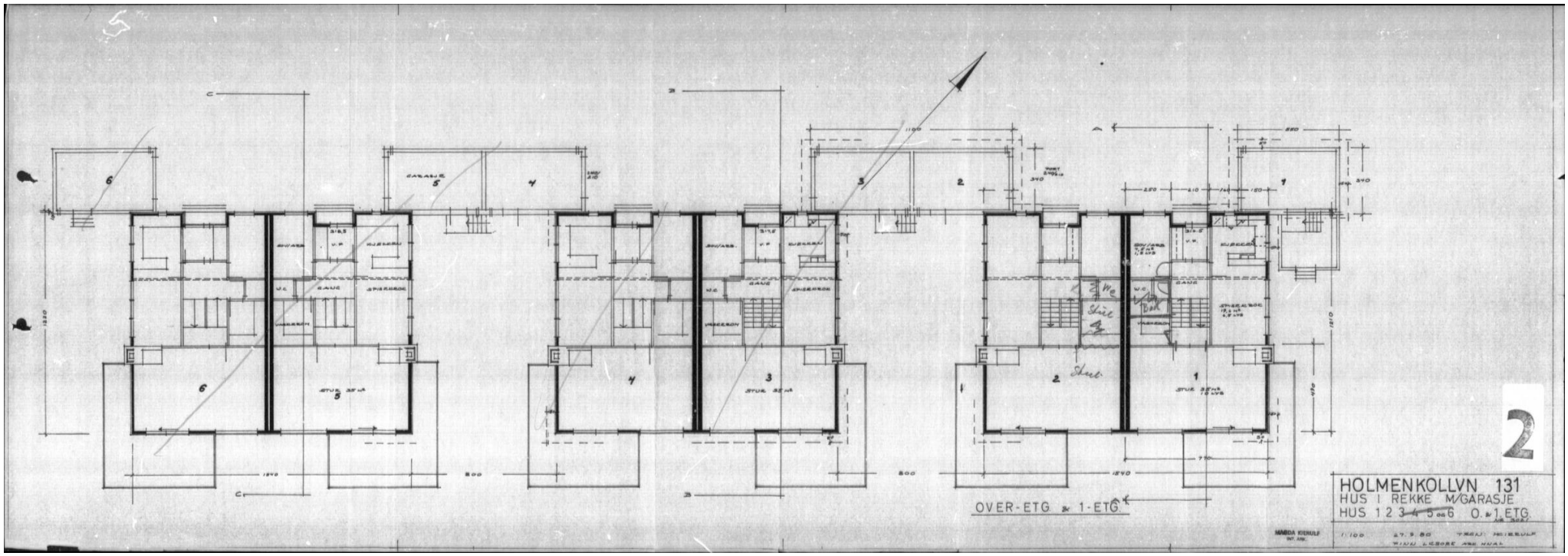
Det meddeles at man ved sine besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

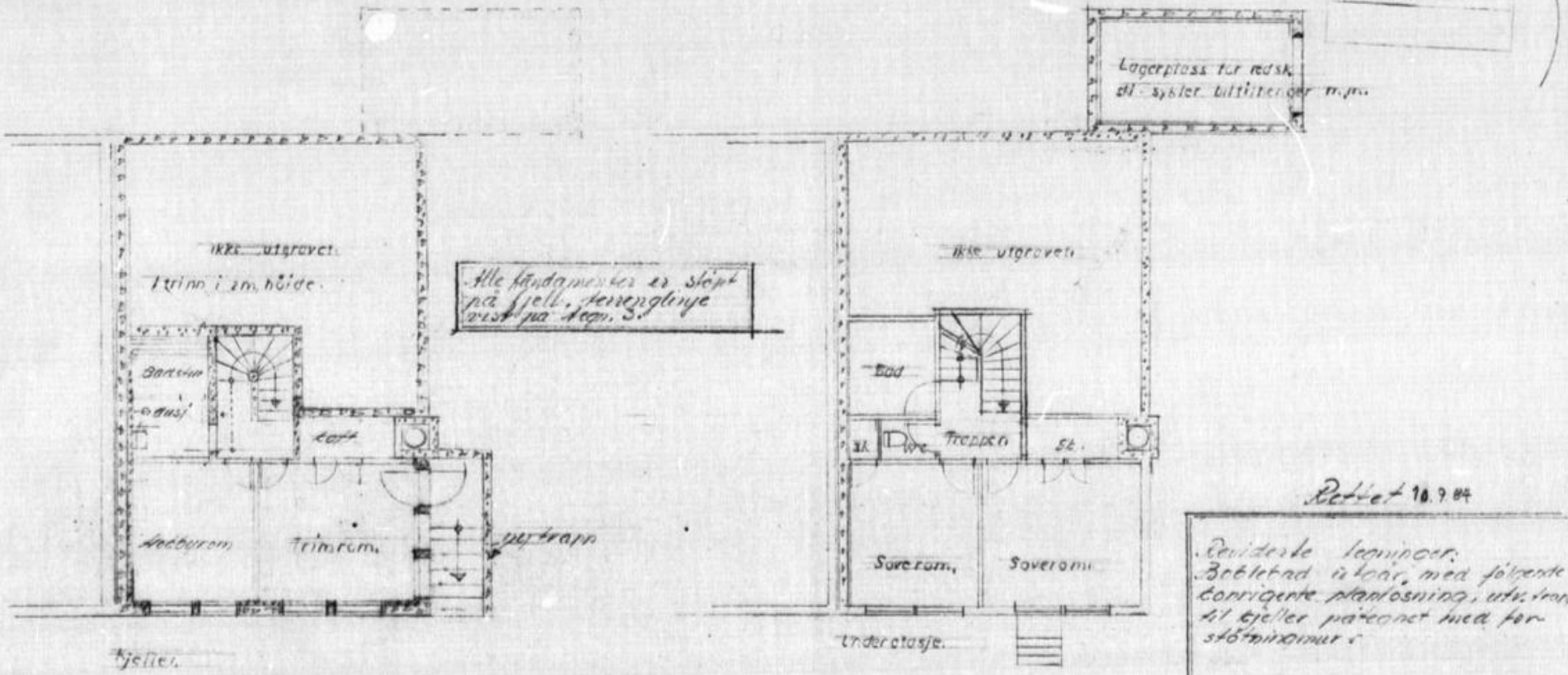
K. Stølan
fung. Bygningsinspektør

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SK C-14 ANSVORD


OVER-ETG. & 1-ETG.
HOLMENKOLLVN 131
HUS I REKKE M/GARASJE
HUS 1 2 3 ~~4 5 og~~ 6 O. & 1 ETG.
1:100
27.9.80


3
HOLMENKOLLEN. 131.
FASADE NORDØST
HUS 1
NR. 30/6
1:100
27.9.80
TEGN. HC/KERULF
MAGDA KIERULF



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
11-10-1984

Lagerplass for redsk. til sykler, utstyr, hager m.m.

Rettet 10.9.84

Eksisterende leiligheter:
Boblebad i kjeller, med følgende korrigerte planløsning, utnyttet til kjeller påbygget med for-stuerom.

Teori forklaring:
Gulv i trapperom kan senkes til 2 trinn under tilsyn.
3 trinn spares ved mindre utgravning.

Utbrytning for vinduer og dør

Bindingsverk

10 cm. LECA

3

C.I.F. 33. B.nr 40. Holmenkollveien 131. Rekkehus nr. 1.
Plan av Underetasje og kjeller. Mål 1:100
Innredning av kjeller for badstue med dusj + boblebad og trimrom. Under nuv. garasje bygges lager for redskaper snøfresutstyr + tilhenger for bil - sykler m.m.
Det støpes nytt armert dekke i nuv. garasje.
Oslo 2-3-84. Reidar Sandaaker. Ark.

Adv.Trulf Kierulf c/o Sparebanken Oslo Akershus.Ø.Slottsgt. 3.
Oslo 1.

DAGBOKFØRT
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT
16.APR.82 010103

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR: 33 BNR. 40, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233 og 2234.

ATKOMSTVEI

Gnr. 33 bnr. 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233 og 2234,
skal ha gjensidig bruksrett til felles kjørbar atkomstvei (4 meter bred).
Atkomstveien ligger 2 meter på hver side av felles eiendomsgrense og videre over gnr. 33 bnr. 40 som vist med gult på kart på baksiden.

FELLESAREAL

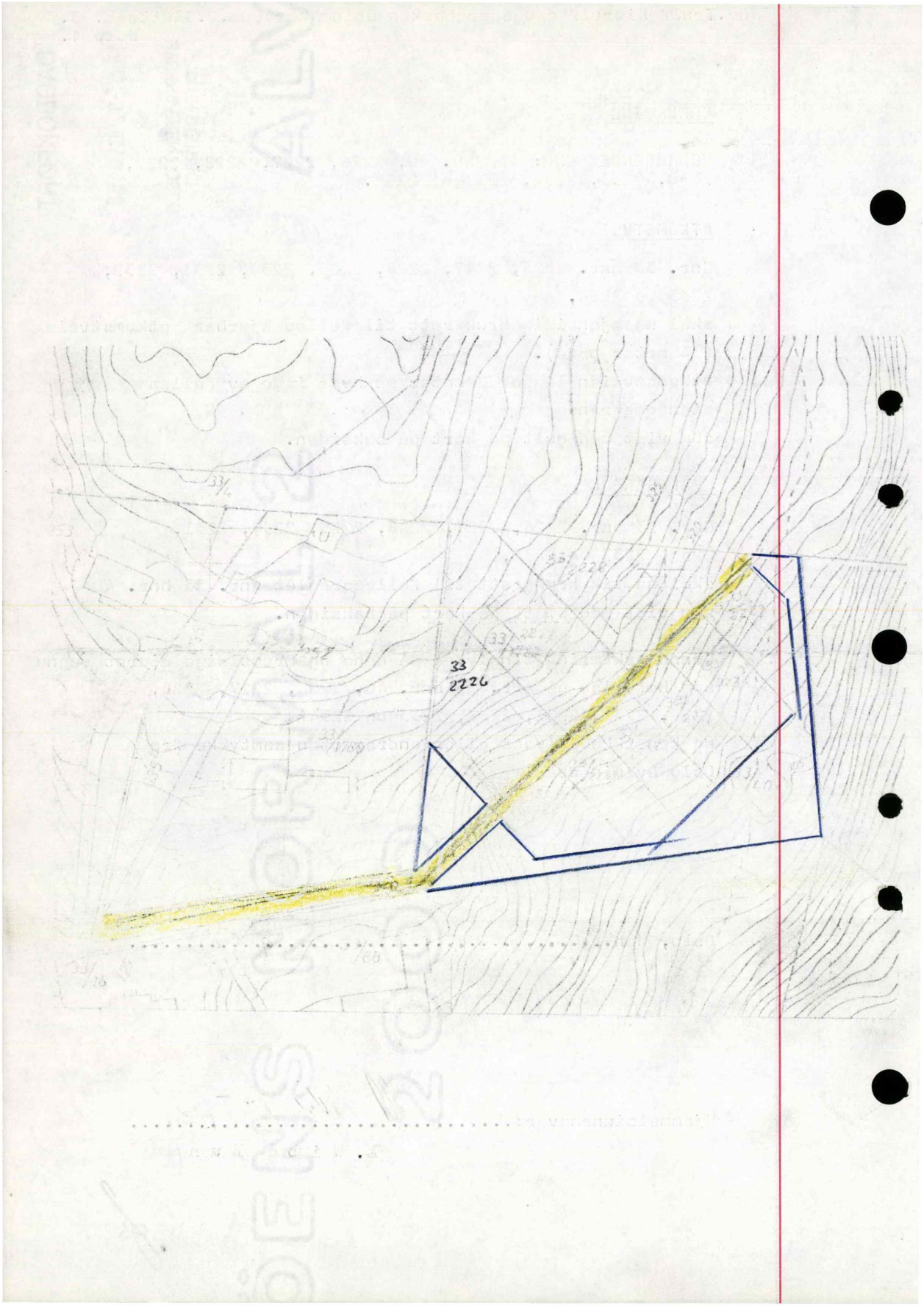
Gnr. 33 bnr. 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233 og 2234,
skal ha lik bruksrett til fellesarealet gnr. 33 bnr. 40 som vist med blått på kart på baksiden.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 33 bnr. 40, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233 og 2234 og kan ikke avlyses eller endres uten samtykke fra Oslo bygningsråd.

Oslo, den 30.3.82

Hjemmelsinnehaver:.....
M. W i b e L u n d

Avskriftens riktighet bekreftes


33
2226

Innsender iht. følgebrev/-~~innsender ikke oppgitt~~: 13/5
291055 [redacted]
org.nr./fødselsnr.

Erklæring

Opparbeidelse av stikkvei til Holmenkollveien knyttet til utbyggingen Holmenkollveien 129 A og Doktor Holms vei 19 L og K.

Undertegnede eier av gnr. 33, bnr. 68, gnr. 33, bnr. 2566 og gnr. 33, bnr. 2567, alle i Oslo kommune forplikter seg og senere eiere av eiendommene til å besørge og bekoste opparbeidelse og utvidelse av stikkvei til Holmenkollveien, jf. tidligere orienteringsnotat datert 28.01.20 og vedlagte skisse.

Rettighetshavere etter denne erklæring er gnr. 33, bnr. 2565, snr. 1-9 (H 129 B-K), gnr. 33, bnr. 252 (H 135), gnr. 33, bnr. 2141 (H 135B), gnr. 33, bnr. 1789 (H 135C), gnr. 33, bnr. 2226, gnr. 33, bnr. 2227, gnr. 33, bnr. 2228, gnr. 33, bnr. 2229, gnr. 33, bnr. 2230, gnr. 33, bnr. 2231, gnr. 33, bnr. 2232, gnr. 33, bnr. 2233, gnr. 33, bnr. 2234, alle i Oslo kommune.

Plikt til å opparbeide veien forfaller når Igangsettingstillatelse til utbygging på gnr. 33, bnr. 68, gnr. 33, bnr. 2566 og gnr. 33, bnr. 2567 er gitt og veien skal være ferdigstilt før igangsettelse av bygging på de nevnte eiendommer. Plikt til reasfaltertering forfaller først når det foreligger offentligrettslig brukstillatelse for tiltak på gnr. 33, bnr. 68, gnr. 33, bnr. 2566 og gnr. 33, bnr. 2567 og skal deretter være ferdigstilt innen 4 mnd, med forbehold om utsettelse grunnet ugunstig årstid eller ekstremvær.

Forpliktelse etter denne erklæring er betinget av følgende:

1. Tiltak blir godkjent som omsøkt, jf. nabovarsel av (03.03.2020).
2. Ingen av rettighetshaverne etter denne erklæringen inngir merknader til byggesøknad eller klager på byggetillatelse slik at prosjektet forsinkes.
3. Det oppnås avtale med eiere av gnr. 33, bnr. 2894 og gnr. 33 bnr. 2895 om nødvendig veiavståelse for 5m bred vei. Forpliktelse om 5 meter bredde kan fravikes i del av veien grensende til disse eiendommene om det ikke oppnås avtale med eierne om veiavståelse. Støttemur settes i så fall i grenselinjene.

Denne erklæringen skal tinglyses som heftelse på eiendom gnr.33, bnr.68, gnr. 33, bnr. 2566 og gnr. 33, bnr. 2567 (alle i Oslo kommune) og forutsettes avlyst når veien er opparbeidet i henhold til ovenstående.

Oslo 16.03.2020
Borgenveien Utvikling AS

Jo K. Eckhoff

Doknr: 2452349 Tinglyst: 13.05.2020
STATENS KARTVERK

Vedlegg: Kartskisse

Vedlegg til erklæring datert 16.03.2020

Veistrekk som opparbeides, 5m bred hvis ikke annet avtales
Mulig støttemur
Støttemur

Kartskisse – Opparbeidelse av vei

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lene Solem
HOLMENKOLLVEIEN 131D

Dato: 25.11.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86522773
8873392

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.33 BNR. 2229

Vi viser til bestilling av 20251125 for HOLMENKOLLVEIEN 131D.

GNR. 33 BNR. 2229

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.04.1982.

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

327 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

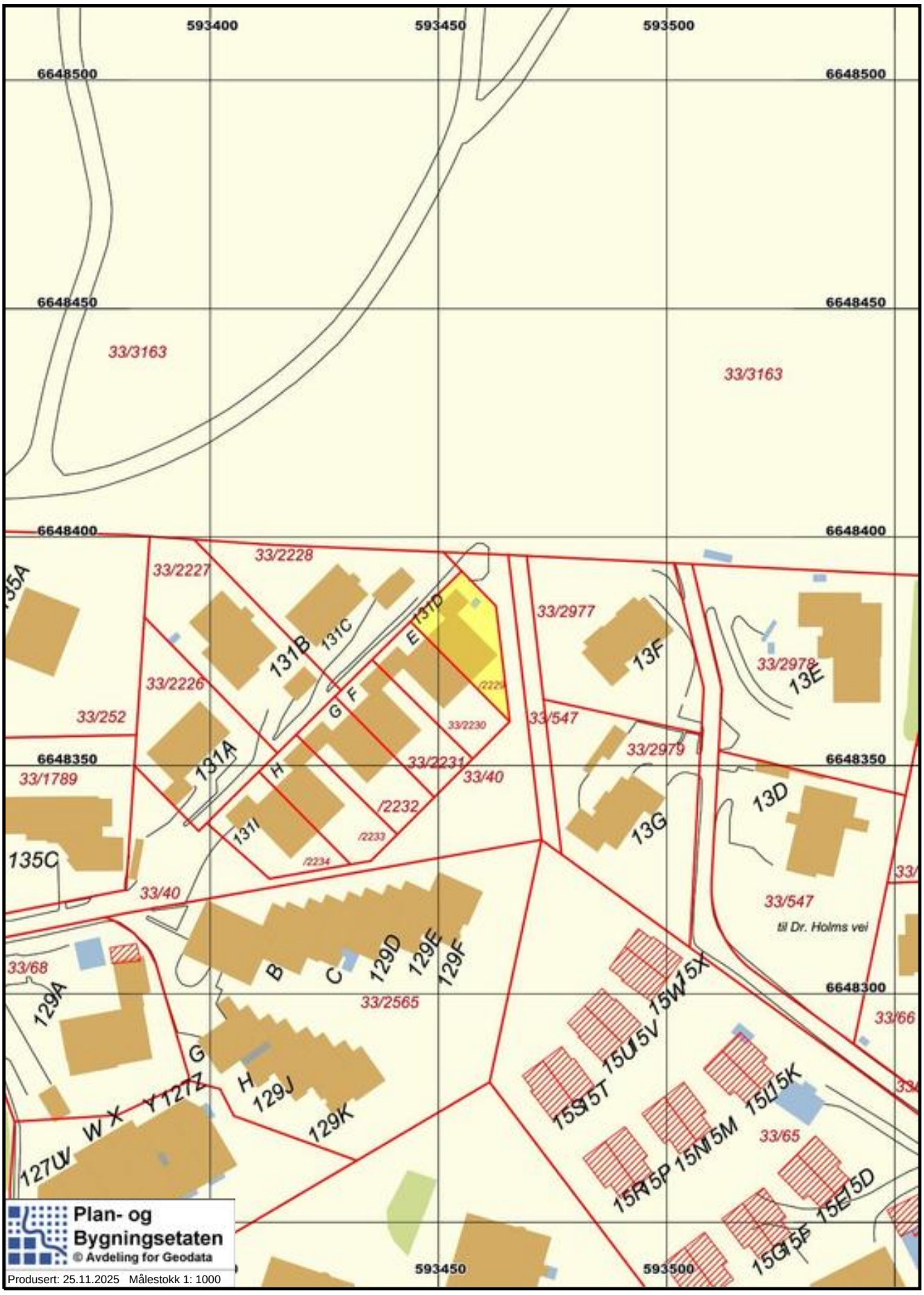
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


593400
593450
593500
6648500
6648450
6648400
6648350
6648300
33/3163
33/2227
33/2228
33/2226
33/252
33/1789
33/40
33/2565
33/2977
33/2978
33/2979
33/547
33/68
33/66
33/65
131A
131B
131C
131D
131I
/2232
/2233
/2234
33/2230
33/2231
135A
135C
13D
13E
13F
13G
129A
129D
129E
129F
129J
129K
127U
127Z
15K
15L
15M
15P
15R
15S
15T
15U
15V
15W
15X
15D
15E
15F
15G
til Dr. Holms vei
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 25.11.2025 Målestokk 1: 1000

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

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:

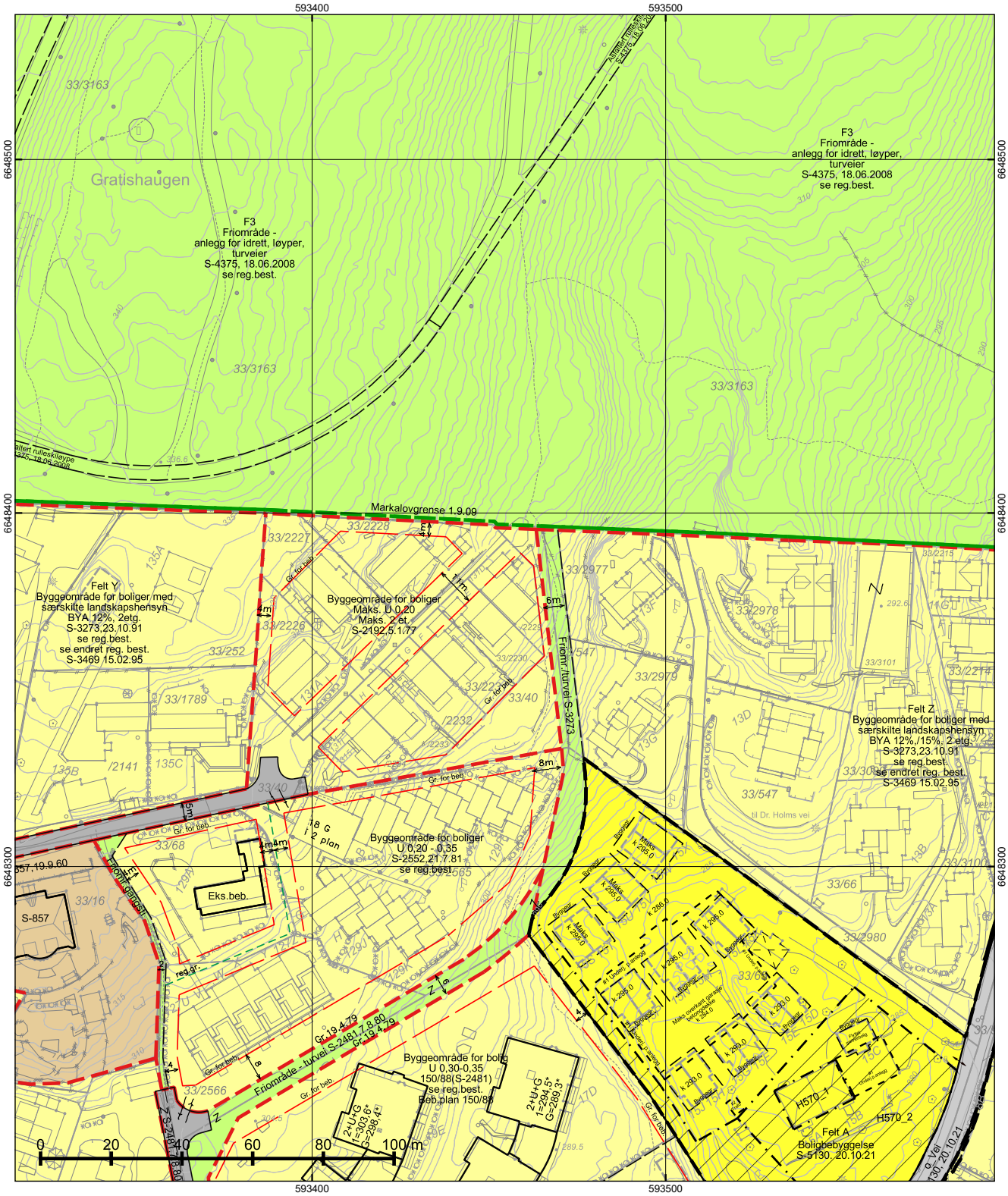
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.11.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

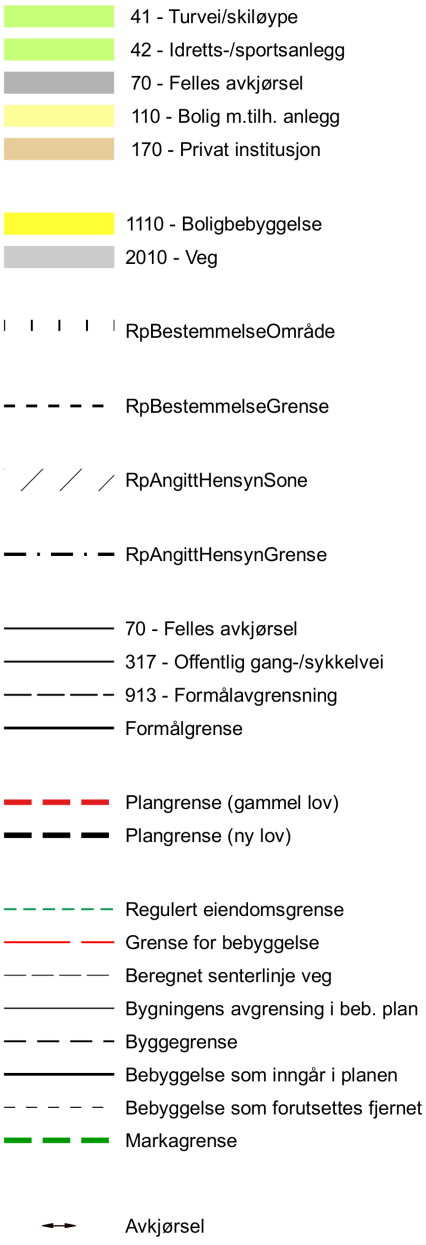
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

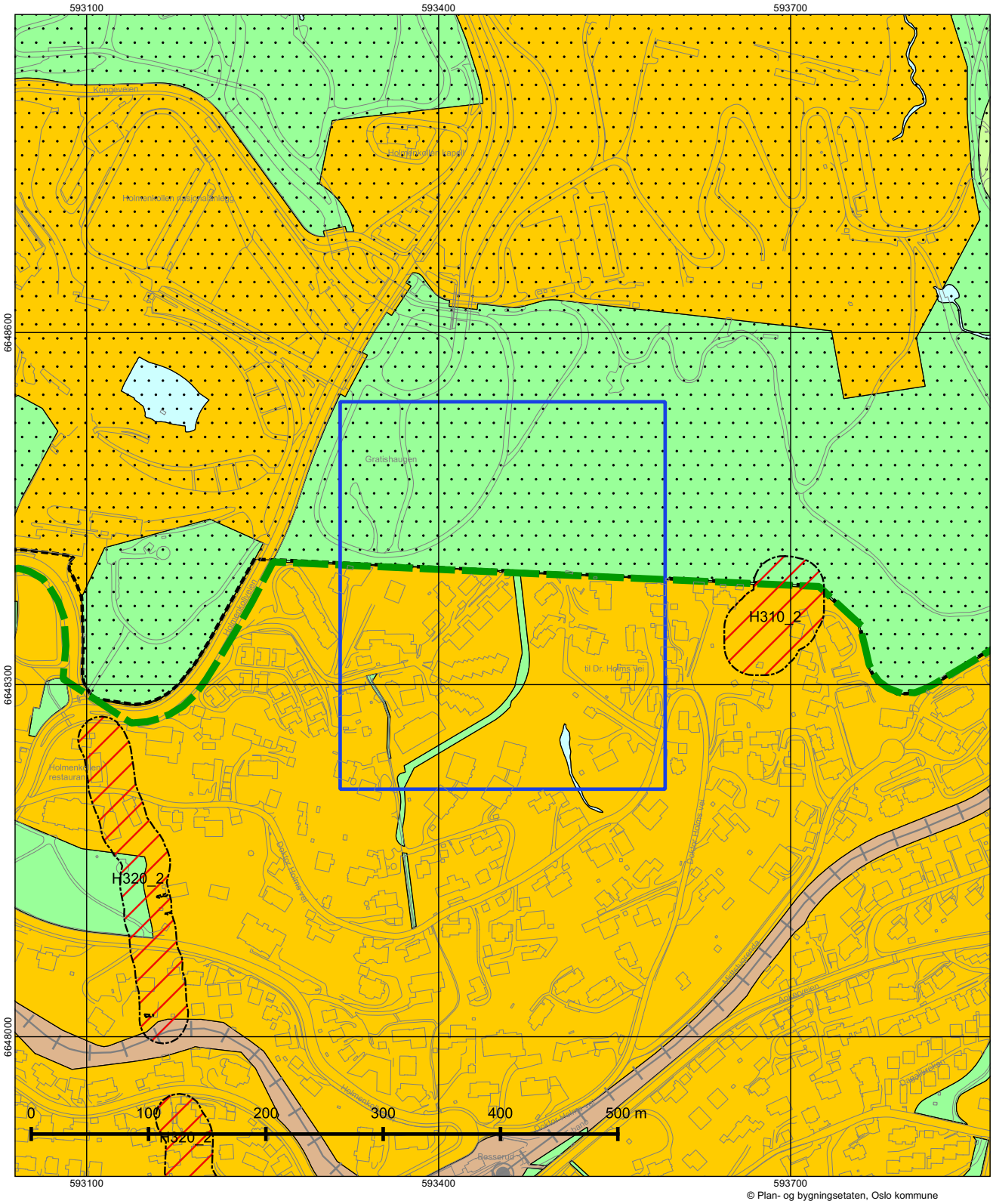
PlottID/Best.nr: 150145/ 86522773
Deres ref.:
Adresse: Holmenkollveien 131
Kommentar:
Gnr/Bnr: 33/2229

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.11.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150145/86522773
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

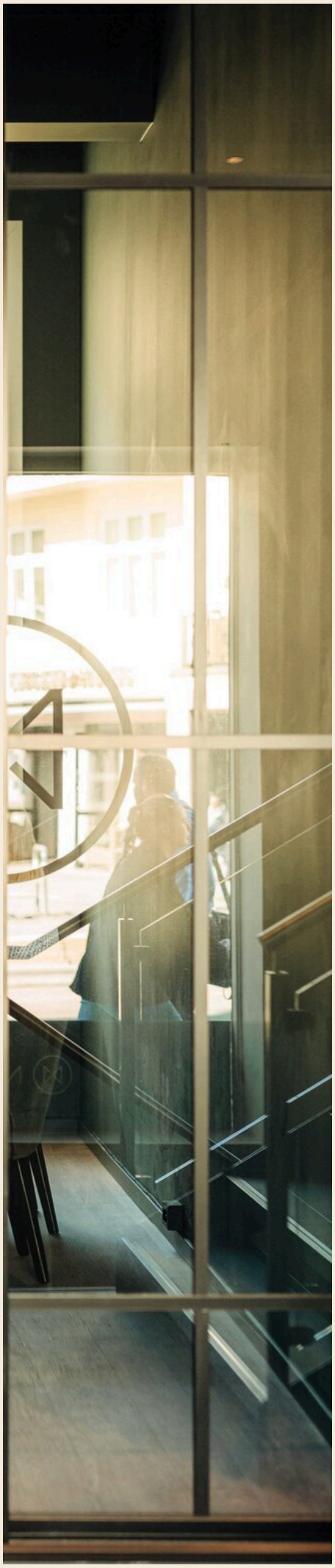
Tegnforklaring - kommuneplan



Velkommen til

Nordvik Røa

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne. Vi bruker moderne, digitale kanaler og lokalkunnskap for å fremheve det unike ved din bolig. Erfaringen vår på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen gir oss et solid grunnlag for å levere resultater som møter dine forventninger.
Våre meglere hjelper deg med å finne den riktige prisen og utforske mulighetene i dagens marked. Vi er stolte av å være din lokale partner på Oslo Vest.



Vækerøveien 203c, 0751 OSLO
roa@nordvikbolig.no
22 22 55 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 22-0214/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Holmenkollveien 131D 0787 OSLO
Matrikkel: Gnr 33, bnr 2229 (ideell andel 1/1) / Gnr 33, bnr 40 (ideell andel 1/9) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Vegard Eidså Andersen

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Oslo Vest Eiendomsmegling AS
v.andersen@nordvikbolig.no
982 02 975