

Holmenkollveien 62C



Velkommen til

Holmenkollveien 62C



Salgsoppgaven produsert 2. juni 2025

Tilbaketrukket ved Holmen/Gressbanen

Særdeles attraktiv enebolig med barnevennlig beliggenhet! Solrike uteplasser og hage. 4 sov. 2,5 bad/wc. Dobbelgarasje.

Prisantydning	18 490 000,-
Omkostninger	463 600,-
Totalpris	18 953 600,-
BRA-i	241 kvm
Totalt BRA	290 kvm
Soverom	4
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1994

Ansvarlig megler	Frederick Horntvedt
Telefon	934 28 550
E-post	f.horntvedt@nordvikbolig.no
Megler	Aleksander J. Brataas
Telefon	468 35 570
E-post	a.brataas@nordvikbolig.no





Kort fortalt

- Nordvik avd. Frogner har gleden av å presentere Holmenkollveien 62C - En særdeles familievennlig enebolig med en rolig og skjermet beliggenhet, rett ved ettertraktede Holmen skole, Holmendammen og Gressbanen. Her bor du tilbaketrukket fra trafikk og støy, men med kort vei til både skole, barnehage, idrettsanlegg, turstier og offentlig transport.

- Gulvvarme
- Klebersteinsovn
- Luft til luft varmepumpe
- Praktisk med alt fordelt på 2 plan
- 4 sov, 2 bad/wc, separat wc og vaskerom
- Stor utvendig sportsbod og romslig dobbelgarasje
- Ny taktekking, snøfangere, renner og nedløp i 2023
- Snekkerbygget kjøkken fra 2022 fra Elen Møbelstudio AS
- Delvis nye gulv og malte og sparklede overflater 2022/23
- Flere, solrike uteplasser. Direkte utgang til hage fra begge plan

Arealer og innhold

BRA-i:	241 kvm
BRA-e:	49 kvm
Totalt BRA:	290 kvm
TBA:	89 kvm

Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 130 kvm. Gang, 2 boder, bod under trapp, kjellerstue, vaskerom, bad/wc, trimrom, og 3 soverom.
BRA-e: 19 kvm. Utvendig bod med adkomst fra markterrasse.
Total BRA: 149 kvm.
TBA: 43 kvm. Markterrasse med utgang fra tv-stue.

1. etasje:
BRA-i: 111 kvm. Vindfang, toalettrom, trapperom, kjøkken, spisestue, stue, bad/wc og soverom.
BRA-e: 30 kvm. Dobbelgarasje.
Total BRA: 141 kvm.
TBA: 25 kvm. Markterrasse med utgang fra spisestue.
TBA: 21 kvm. Terrasse med utgang fra spisestue.

1 etasje



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

Underetasje



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.


























AEG








































MOBE
15 KG















Informasjon

Holmenkollveien 62C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0338/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Holmenkollveien 62C, 0784 OSLO
Gnr 27, bnr 2618 (ideell andel 1/1) / Gnr 27, bnr 2621 (ideell andel 1/5) i Oslo kommune

Selgere
Torkil Lehn
Gøril Lysberg

Kjøpesum og omkostninger
18 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
462 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
463 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
482 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
18 953 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
18 972 800,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1994

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 241 kvm
BRA-e: 49 kvm
Totalt BRA: 290 kvm
TBA: 43 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 130 kvm. Gang, 2 boder, bod under trapp, kjellerstue, vaskerom, bad/wc, trimrom, og 3 soverom.
BRA-e: 19 kvm. Utvendig bod med adkomst fra markterrasse.
Total BRA: 149 kvm.
TBA: 43 kvm. Markterrasse med utgang fra tv-stue.

1. etasje:
BRA-i: 111 kvm. Vindfang, toalettrom, trapperom, kjøkken, spisestue, stue, bad/wc og soverom.
BRA-e: 30 kvm. Dobbelgarasje.
Total BRA: 141 kvm.
TBA: 25 kvm. Markterrasse med utgang fra spisestue.
TBA: 21 kvm. Terrasse med utgang fra spisestue.

Innhold

U. etasje: Gang, 2 boder, bod under trapp, kjellerstue, vaskerom, bad/wc, trimrom, og 3 soverom.
1. etasje: Vindfang, toalettrom, trapperom, kjøkken, spisestue, stue, bad/wc og soverom.

Terrasse på ca. 21 m^2 med utgang fra spisestue 1. etasje.
Markterrasse på ca. 25 m^2 med utgang fra spisestue 1. etasje.
Markterrasse på ca. 43 m^2 med utgang fra tv-stue u. etasje.

Utvendig bod med adkomst fra markterrasse.

Kjøkken:
Velutstyrt og tidsmessig kjøkken fra Elen Møbelstudio fra 2022 med malte profilerte fronter. EasyStone stein benkeplate med underlimt vaskekum m/skyllekum og nedfelt induksjon platetopp. Fliser over benk. Integrert stekeovn, oppvaskmaskin, hel kjøleskap og hel fryseskap. Waterguard under benk. Hvitevarer fra 2022. Røroshetta kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad i 1. etasje:
Bad fra byggeåret med innmurt flislagt badekar. Benkeplate med nedfelt servant. Underskap. Speil, skap og lys over servant. Gulvmontert toalett. Flislagte vegger og gulv. Varmekabler i gulv. Mekanisk avtrekk.

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

Varmtvannstank:
V. bereder 287 l fra 1993. Plassert i trimrom.

Toalettrom i 1. etasje:
Toalettrom pusset opp i 2023 med flislagt gulv med varmekabler. Fliser til brystning på vegg. Malt trepanel i taket. Heldekkende servant med underskuffer. Speil over servant. Vegghengt toalett. Mekanisk avtrekk. Tilluft via dørterskel. Varmekabler fra byggeåret.

Bad i u. etasje:
Bad fra byggeåret med dusjhjørne med dører i herdet glass. Servant med baderomsinnredning. Speil, skap og lys over servant. Gulvmontert toalett. Flislagte vegger og gulv. Varmekabler i gulv. Mekanisk avtrekk.

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

Vaskerom u. etasje:
Vaskerom fra byggeåret med stål utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Flislagte vegger til brystning i våtsone, øvrig med malte flater. Fliser med varmekabler på gulv. Mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Overflater:
Gulvflater: 1 stavs eikeparkett. Fliser i entre og tv-stue. Gummidekke i trimrom.
Nytt 1 stavs eikeparkett og gummidekke 2022.
Veggflater: Malte flater.
Etterisolert mot yttervegger i stue 2 av 3 yttervegger og soverom 1 av 2 yttervegger. Vegg med vindusflater er ikke etterisolert i disse to rommene.
Etterisolert innenfra mot yttervegg i soverom og trimrom i u. etasje.
Dels nye gipsplater på vegger, veggflater pusset og malt 2022.
Himlinger: Himlinger med malt trepanel. Takhøyde i tv-stue = 2,39 m. Takhøyde i spisestue = 2,37 m. Ny LED belysning montert i de fleste rom 1. etasje 2022. Tak ble etterisolert med 10cm ekstra isolasjon ifm. at vi skiftet tak i 2023 (Stor Oslo blikk og tak AS).

Terrasser:
Markterrasse ut fra tv-stue u. etg. Gulv belagt med tredekke. Årstall: 2022.
Markterrasse ut fra kjøkken 1. etasje. Gulv belagt med tredekke. Faste blomsterkasser. Årstall: 2022.
Terrasse ut fra stue 1. etasje. Støpt dekke. Gulv belagt med malte betongheller.
Trapp til hage.
Terrassemarkise. Rekkverkshøyde = 93 cm.

Pipe og ildsted:
Leca pipeelement fra u. etg. til opp over tak.
Klebersteinsovn i stue 1. etasje fra 2023.
Montert av Peishuset AS.

Innvendige dører:
Malte trefyllingsdører. Skyvedør med glassfelt mellom vf og spisestue.

Dører:
Malt terrassedør i tre med 3 lags isolerglassfelt ut fra tv-stue u. etg.
Malt terrassedør i tre med 2 lags isolerglassfelt ut fra spisestue 1. etasje.

Vinduer:
Boligen har malte trevinduer med 2 lags isolerglass + ekstra glass i rammen.
Sprossedelt.
Vindu i trimrom med 2 las isolerglass fra 2022. Utv. lysgrav fra 2022.
Utv. og innv. vindusrammer malt 2023.

Ventilasjon:
Naturlig oppdriftsventilasjon. Vinduer med spalteventil og veggventiler i soverom og tv-stue og bod.
Mekanisk avtrekk fra baderom, toalettrom og vaskerom.
Veggmontert balansert ventilasjon med varmegjenvinning på et soverom i u. etasje.

Elektrisk anlegg:
Automatsikringer. Jordsfeilbryter / overspenningsvern.

Standard

Boligen har fått følgende tilstandsgrader i tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget:
TG3 (Store eller alvorlige avvik) - 3 stykk.
TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) - 10 stykk.
TG2 (Avvik som ikke krever tiltak) - 0 stykk.
TG1 (Mindre eller moderate avvik) - 13 stykk.
TG0 - 11 stykk.

1) Bad 1. etasje har fått TG3 (Store eller alvorlige avvik):

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Baderom er i daglig bruk og har ingen kraftige symptomer på skader.

Konsekvens/tiltak:
• Andre tiltak:
Det anbefales at våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

2) Bad u. etasje har fått TG3 (Store eller alvorlige avvik):

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Baderom er i daglig bruk og har ingen kraftige symptomer på skader.

Konsekvens/tiltak:
• Andre tiltak:
Det anbefales at våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

3) Vaskerom u. etasje har fått TG3 (Store eller alvorlige avvik):

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Vaskerom er i daglig bruk og har ingen kraftige symptomer på skader.

Konsekvens/tiltak:
• Andre tiltak:
Vaskerom er i bruk av dagens eier og er fult funksjonabelt slik det står i dag. Det anbefales oppussing på grunn av alder.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

4) Fuktsikring og drenering har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Drenering fra 1994.
Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'.

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

Konsekvens/tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

5) Utvendig vann- og avløpsledninger har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1994.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.
Det er nå ingen symptomer / opplysninger på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget funger i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

6) Varmtvannstank har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
V. bereder 287 l fra 1993. Plassert i trimrom.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Konsekvens/tiltak:
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
Fast tilkoblet strøm bør monteres.

7) Vannledninger har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Boligen har rør i rør og synlige kobberrør fra byggeåret.
Nye vannrør og avløp fra kjøkken fra 2022 av Restart Rørservice Enk.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

8) Avløpsrør har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Det er avløpsrør av plast.

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

Konsekvens/tiltak:
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

9) Rom under terreng har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Grunnmur i Lecamur.
Grunnmur i bod ved vaskerom pusset ned og malt med diffusjonsåpen maling.
Hulltakning ble tatt i trimrom mot grunnmur. Det er tørt og fint, og ingen tegn til fuktproblemer der hullet ble tatt.
Punktet må sees i sammenheng med ‘Drenering’.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Synlig saltuslag i bod under terrasse.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, holdes under oppsyn. For dagens bruk av kjelleren kan fukten holdes under oppsikt.
Drenering må påregnes for muligens løsning av fuktigheten. Gjør oppmerksom på at fukt også trekkes opp fra grunnen, og dette løses ikke ved drenering.

10) Etasjeskille har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Etasjeskille i trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m.
Noe knirk registrert i overgang spisestue - stue.
Tilsvarende boliger fungerer fint med slike avvik og ingen tiltak anses nødvendige.
Anbefaler å utbedre knirk i gulvet.

11) Terrasse har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Byggeforskrifter ble endret i 2017 til at rekkverk/gjerde skal være 100 cm.
Tidligere krav var 90cm og lavere avhengig av år.
Høyden er normal utfra når bygget, men bedømmes etter dagens forskrift.
Synlige saltutslag i tak og vegg i bod under terrasse.

Konsekvens/tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran på terrasse nærmer seg.
Holdes under oppsikt.

12) Dører har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Malt terrassedør i tre med 2 lags isolerglassfelt ut fra spisestue 1. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Tilstandsgrad settes ut ifra alder og antatt gjenværende levetid.
Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Dør må holds under oppsyn og vedlikeholdes eller skiftes ved behov.

13) Vinduer har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Tilstandsgrad settes ut ifra alder og antatt gjenværende levetid.
Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år.
Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Generelt vedlikehold må påregnes.

Parkering

Parkering i dobbelgarasje på 30 kvm og på gårdsplass. God plass til flere biler.

Bygningssakkyndig

Jan Gravdehaug

Byggemåte

Taktekking med takstein fra 2023.
Nedløp og renner i behandlet metall. Snøfangere.
Stigetrinn for adkomst til pipeløp montert. Pipehatt og luftehatter.
Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverkkonstruksjon fra byggeåret.
Utvendig malt liggende bordkledning.
Dels skiftet utv. bordkledning 2023. Utv. bordkledning malt 2023.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Lagringsloft som har adkomst via loftstrapp i vindfang.
Nytt sutakplater, lektere, ny isolasjon, samt etterisolert 2023 iforbindelse med ny taktekking.
Boligen har malte trevinduer med 2 lags isolerglass.
Boligen har malte trevinduer med 2 lags isolerglass + ekstra glass i rammen. Sprossedelt.
Vindu i trimrom med 2 las isolerglass fra 2022. Utv. lysgrav fra 2022.
Utv. og innv. vindusrammer malt 2023.
Malt terrassedør i tre med 2 lags isolerglassfelt ut fra spisestue 1. etasje.
Malt terrassedør i tre med 3 lags isolerglassfelt ut fra tv-stue u. etg.
Terrasse ut fra stue 1. etasje. Støpt dekke. Gulv belagt med malte betongheller. Trapp til hage.
Terrassemarkise. Rekkverkshøyde = 93 cm.
Markterrasse ut fra kjøkken 1. etasje. Gulv belagt med tredekke. Faste blomsterkasser.
Markterrasse ut fra tv-stue u. etg. Gulv belagt med tredekke. Utekran ved inngangsparti.
Boligen har Leca/lettklinkerblokker på støpt såle.

Dobbelgarasje oppført i trekonstruksjoner. Uisolert. Utvendig malt liggende bordkledning.
Innvendig kledd med plater.
Støpt betong mot terreng, øvrig satt på sokkel av Lecamur.
Støpt betonggulv på komprimerte masser.
Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein.
El. leddport. Isolerglassvindu og sidedør.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe over spisebord
- Vegglamper hovedsoverom
- Treningsutstyr i trimrom både løst og fastmontert

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut. Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det

ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

D - gul

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

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

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

Oppvarming

Varmefolie i rom 1. etasje foruten bad/wc, toalettrom og soverom.
Varmekabler i vf., toalettrom og bad/wc 1. etasje.
Varmekabler på bad/wc, vaskerom, tvstue, gang og alle soverom i underetasjen.
Det er installert luft i luft varmepumpe i boligen. Montert i stue 1. etasje og tv-stue u. etasje.
Vedfyring med Klebersteinsovn.
Elektrisk.

Informasjon om strømforbruk

2024: 27.914 kwh
2023: 29.731 kwh
2022: 28.816 kwh

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 31 941,-pr. 2025

Feie-og tilsynsgebyr kr 243,00
Renovasjonsgebyr kr 10 254,89
Vann-og avløpsgebyr kr 21 442,84

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende tjenester knyttet til boligen:

Eiendommen er forsikret hos JBF Forsikring (bygning og innbo).
TV-leverandør er Allente.
Internett leveres fra Telenor (trådløst 5G-router).

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

Eiendomsskatt

Kr 14 243,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til

Oslo kommune.
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 6 261 129,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 15 373 042,- 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.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 555 kvm (Eiertomt)
Velanlagt hage omkranser boligen. Etablert hyggelige hage med asfaltert adkomst og gårdsplass med biloppstillingsplasser.
Hage med plen, bed, busker og trær. Hekk og gjerde mot noen av naboeiendommene.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert. Avvik er kjøpers risiko.

I tillegg har man 1/5 av fellesareal opp mot Holmenkollveien. Matrikkel 0301 - Gnr. 274 Bnr. 2621 (ideell andel 1/5).

Radonmåling

Radonmålere satt opp på stue i andreetg og soverom i kjeller begge viser en årsmiddelverdi på 15 Bq/m3, avlest 24. mai 2025. Det er montert radonvifte av vifte Radonmannen AS i 2022.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Barnevennlig og attraktiv beliggenhet i et veletablert villaområde. Grøntområder i umiddelbar nærhet med lekeplass for barna. Et veletablert boligområde med kort vei til barnehage og skole, samt nærbutikker i Holmenkollveien, Arnebråtveien og Stasjonsveien.

Gressbanen idrettsanlegg ligger rett ved med både kunstgress og kunstisbane hvor blant annet Ready fotballklubb og Holmenkollen tennisklubb (HTK) holder til. Videre er det kort vei til Njårdhallen, SATS treningssenter, Holmenkollen, Tryvann vinterpark samt marka med nærmest ubegrensede turmuligheter - sommer som vinter. Fra Holmen er det gangveier/stier med turmuligheter innover Husebyskogen og videre inn i marka. På Bogstad ligger Bogstad gård med kafé, kulturaktiviteter, kunstutstillinger og gårdsopplevelser. Idylliske Bogstadvannet byr på mulighet for bading om sommeren og ski/skøyter om vinteren. En kort spasertur unna boligen finner man i tillegg populære Holmendammen med utendørs treningsanlegg. Det går turstier hele veien opp fra Holmendammen til Frognerseteren og inn i Nordmarka. Fin sykkelavstand til Frognerparken - også med barn. Bogstad golfklubb ligger i nydelige omgivelser og er en av de mest

kompakte mesterskapsbanene i Norge med 18 hull og driving range på et landområde på ca. 480 mål.

Ready oppgraderer sine områder med stor flerbrukshall og stor Meny butikk. Planlagt ferdigstillelse i 2024.

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Rema 1000, Coop Prix og Joker. For et utvidet tilbud av fasiliteter er det meget gode servicetilbud i de nærliggende områdene som Slemdal og Røa. Røa senter har et bredt utvalg av servicetilbud bl.a. bank, kafeer, sportsforretninger, klesforretninger, post, vinmonopol, apotek, blomsterforretning, dagligvarebutikker. Det er også kort vei til CC Vest på Lilleaker med en god kombinasjon av spesialforretninger og butikker. I tillegg er det er godt utvalg av hyggelige spisesteder på Vinderen og Røa.

Gode muligheter for offentlig kommunikasjon i nærheten. Nærmeste bussholdeplass er Lybekkveien som ligger kun 3 minutters gange unna. Herfra går buss 46 som tar deg til Majorstuen på ca. 12 minutter. Videre er det ca. 10 minutters gange til henholdsvis Besserud T-bane med linje 1 og Holmen T-banestasjon med linje 2.

Eiendommen sogner til Holmen Skole (1-7 klasse), som ligger under 5 minutters gange unna. I tillegg er det gangavstand til Midtstuen ungdomsskole og Hovseter ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Det er kort vei til både Persbråten videregående skole og Steinerskolen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger brukstillatelse for eiendommen datert 30. juni 1994. 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 er avvik fra dagens bruk sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
Adkomst til rom byggemeldt som "kjøl" er fra bad og ikke fra bod/vask som byggemeldt.
Rom benyttet som treningsrom/trimrom er byggemeldt som bod.
Det er satt inn vindu i bod innredet som treningsrom. Dette er ikke byggemeldt.
Det er bygget to plattinger i nyere tid. Disse er under 0,5 m høye.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Plan- og bygningsetaten har igangsatt revidering av småhusplanen, den reviderte planen skal bidra til å skjerme småhusområdene for ytterligere fortetting, og

sørge for et sterkere vern av de grønne verdiene når det bygges innenfor småhusplanen.

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

Pågående byggesaker
Hemingveien 9 - Oppføring av garasje
Saksnummer: 202208559
Siste dok. 09.07.2024

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/27/2618:
10.06.1993 - Dokumentnr: 25165 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:27 Bnr:446

10.06.1993 - Dokumentnr: 25166 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:2621
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

10.06.1993 - Dokumentnr: 25166 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:2617
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

10.06.1993 - Dokumentnr: 25166 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:2621
GJELDER BILOPPSTILLINGSPLASS
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

26.08.1993 - Dokumentnr: 39697 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:2620
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo vann- og avløpsverk

26.08.1993 - Dokumentnr: 39696 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo vann- og avløpsverk
Gjelder denne registerenheten med flere

10.06.1993 - Dokumentnr: 25166 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:2621
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

10.06.1993 - Dokumentnr: 25166 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:2617
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra naboeiendom («hovedbølet») KNR: 0301 GNR: 27 BNR: 446

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg. Heftelsene kan ikke slettes.

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.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig. Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum
Grunnpakke Hus kr. 3 000,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Markedspakke Basis tillegg, prisantydning >10 mill. kr. 1 500,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tillegg Nordvik Ekstra Medium kr. 5 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 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 22. august 2025

Ansvarlig megler

Frederick Horntvedt, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93428550

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Vedlegg

Holmenkollveien 62C

Holmenkollveien 62C

Nabolaget Lybekk/Kragskogen - vurdert av 84 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Holmen skole (1-7 kl.) 563 elever, 33 klasser	4 min 0.3 km
Voksen skole (1-7 kl.) 524 elever, 24 klasser	17 min 1.4 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1... 475 elever, 23 klasser	17 min 1.4 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 482 elever, 28 klasser	20 min 1.5 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 689 elever, 48 klasser	19 min 1.5 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	22 min 1.8 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	6 min 3.8 km

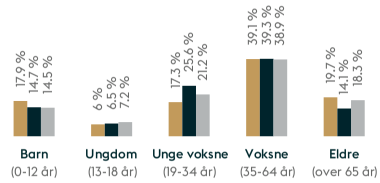
Offentlig transport

Lybekkveien Linje 1N, 46	3 min 0.2 km
Besserud Linje 1	12 min 0.8 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	6 min 3 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	8 min 4.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 7.6 km

Barnehager

Kragskogen barnehage (1-5 år) 66 barn	11 min 0.9 km
Måltrosten barnehage (0-5 år) 63 barn	13 min 1 km
Arnebråtveien barnehage (1-5 å... 67 barn	12 min 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lybekk/Kragskogen	1 826	799
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Gressbanen	6 min
Holmenkollen Tennisklubb	7 min
Hovseter Velvære	19 min
SATS Njårdhallen	22 min

«Det er relativt stille, med folk som tar hensyn og plukker opp søppel o.l. Kort vei til buss og bane, samt bensinstasjon og butikker med det nødvendige.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100



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

Holmenkollveien 62 C, 0784 OSLO
OSLO kommune
gnr. 27, bnr. 2618

Sum areal alle bygg: BRA: 290 m² BRA-i: 241 m²



Befaringsdato: 19.05.2025 **Rapportdato:** 01.06.2025 **Oppdragsnr.:** 15408-1836 **Referansenummer:** UD8832

Autorisert foretak: Takstpartner Oslo AS **Vår ref:**

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.

Rapportansvarlig

Jan Gravdehaug
Uavhengig Takstingeniør
jangravd@online.no
905 16 615

Holmenkollveien 62 C, 0784 OSLO
Gnr 27 - Bnr 2618
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

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 bygningssakyndige 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, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Holmenkollveien 62 C, 0784 OSLO
Gnr 27 - Bnr 2618
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

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.

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1994 og er over 2 plan samt kryploft. 1. etasje og u. etasje.
Boligen godt vedlikeholdt de senere år med nytt tak, nytt kjøkken, toalettrom, gulvflater, veggflater dels med nye gipsplater, etterisolert, sparklet og malt.
2 store markterrasser. 1 ut fra kjøkken og 1 ut fra tv-stue i u. etasjen.

Boligen virker å være i normalt god stand, oppleves som vedlikeholdt og gir generelt et godt inntrykk.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid forventes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.

Det vises forøvrig til rapporten for beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Dobbelgarasje med parkering for 2 biler samt biloppstillingsplass på asfaltert gårdsplass.

Enebolig - Byggeår: 1994

UTVENDIG Gå til side

Taktekking med takstein fra 2023.
Nedløp og renner i behandlet metall. Snøfangere. Stigetrinn for adkomst til pipeløp montert. Pipehatt og luftehatter.
Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverkkonstruksjon fra byggeåret. Utvendig malt liggende bordkledning.
Dels skiftet utv. bordkledning 2023. Utv. bordkledning malt 2023.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Lagringsloft som har adkomst via loftstrapp i vindfang.
Nytt sutakplater, lektere, ny isolasjon, samt etterisolert 2023 iforbindelse med ny taktekking.
Boligen har malte trevinduer med 2 lags isolerglass.
Boligen har malte trevinduer med 2 lags isolerglass + ekstra glass i rammen. Sprossedelt.
Vindu i trimrom med 2 las isolerglass fra 2022. Utv. lysgrav fra 2022.
Utv. og innv. vindusrammer malt 2023.
Malt terrassedør i tre med 2 lags isolerglassfelt ut fra spisestue 1. etasje.
Malt terrassedør i tre med 3 lags isolerglassfelt ut fra tv-stue u. etg.
Terrasse ut fra stue 1. etasje. Støpt dekke. Gulv belagt med malte betongheller. Trapp til hage.
Terrassemarkise.
Rekkverkshøyde = 93 cm.
Markterrasse ut fra kjøkken 1. etasje. Gulv belagt med tredekke.
Faste blomsterkasser.
Markterrasse ut fra tv-stue u. etg. Gulv belagt med tredekke.
Utekran ved inngangsparti.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater består av:
1 stavs eikeparkett. Fliser i entre og tv-stue.
Gummidekke i trimrom.
Nytt 1 stavs eikeparkett og gummidekke 2022.

Veggflater:
Malte flater.
Etterisolert 2 av 3 yttervegger i stue og 1 av 2 yttervegger i soverom (vegger med store vindusflater ikke etterisolert).
Etterisolert innenfra mot yttervegg i soverom og trimrom i u. etasje.
Etterisolert, dels nye gipsplater samt veggflater pusset og malt veggflater 2022.

Himlinger består av:
Himlinger med malt trepanel.
Takhøyde i tv-stue = 2,39 m.
Takhøyde i spisestue = 2,37 m.

Etasjeskille i trebjelkelag.
Støpt dekke mot grunn.
Radonvifte montert 2022. Anlegg plassert i bod under trapp.

Radonnivå ligger under anbefalte grenseverdier for radon.
Målinger utført i et soverom u. etg og stue 1. etg.
Måling viser 15 Bq/m3 iht. eier. Avlest mai 2025.
Leca pipeelement fra u. etg. til opp over tak.
Klebersteinsovn i stue 1. etasje fra 2023.
Montert av Peishuset AS.

Grunnmur i Lecamur.
Grunnmur i bod ved vaskerom pusset ned og malt med diffusjonsåpen maling.
Hulltakning ble tatt i trimrom mot grunnmur. Det er tørt og fint, og ingen tegn til fuktproblemer der hullet ble tatt.
Plasstøpt betongtrapp. Inntrinn belagt med fliser.
Malte trefyllingsdører. Skyvedør med glassfelt mellom vf og spisestue.

VÅTROM Gå til side

Varskerom
Vaskerom u. etasje.
Vaskerom fra byggeåret.
Vaskerom med stål utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin/ tørketrommel.
Flislagte vegger til brystning i våtsone, øvrig med malte flater. Fliser med varmekabler på gulv.
Mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad / wc
Bad u. etasje.
Bad fra byggeåret.
Bad/wc med dusjhjørne med dører i herdet glass. Servant med baderomsinnredning. Speil, skap og lys over servant.
Gulvmontert toalett.
Flislagte vegger og gulv. Varmekabler i gulv.
Mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Holmenkollveien 62 C, 0784 OSLO
Gnr 27 - Bnr 2618
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Bad / wc
Bad 1. etasje.
Bad fra byggeåret.
Bad/wc med innmurt flislagt badekar. Benkeplate med nedfelt servant. Underskap. Speil, skap og lys over servant.
Gulvmontert toalett.
Flislagte vegger og gulv. Varmekabler i gulv.
Mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Velutstyrt og tidsmessig kjøkken med malte profilerte fronter.
EasyStone stein benkeplate med underlimt vaskekum m / skyllekum og nedfelt induksjon platetopp.
Fliser over benk. Integrert stekeovn, oppvaskmaskin, hel kjøleskap og hel fryseskap.
Waterguard under benk.

Kjøkken og hvitevarer fra 2022.
Kjøkken fra Elen Møbelstudio.
Røroshetta kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flislagt gulv med varmekabler. Fliser til brystning på vegg. Malt platehimling.
Heldekkende servant med underskuffer. Speil over servant.
Vegghengt toalett.
Mekanisk avtrekk. Tilluft via dørterskel.
Toalettrom pusset opp 2023. Varmekabler fra byggeåret.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør i rør og synlige kobberrør fra byggeåret.
Nye vannrør og avløp fra kjøkken fra 2022 av Restart Rørservice Enk
Det er avløpsrør av plast.

Naturlig oppdriftsventilasjon. Vinduer med spalteventil og veggventiler i soverom og tv-stue og bod.
Mekanisk avtrekk fra baderom, toalettrom og vaskerom.
Veggmontert balansert ventilasjon med varmegjenvinning på et soverom i u. etasje.
Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre
forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere

Elektrisk.
Varmefolie i rom 1. etasje foruten bad/wc, toalettrom og soverom.
Varmekabler i vf., toalettrom og bad/wc 1. etasje.
Varmekabler i tv-stua, i gangen, alle soverom og på treningsrommet.u. etasje.
Det er installert luft i luft varmepumpe i boligen. Montert i stue 1. etasje og tv-stue u. etasje.
Vedfyring med Klebersteinsovn.
Varmekabler er ikke funksjonstestet.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

V. bereder 287 l fra 1993. Plassert i trimrom.

Ny LED belysning montert i de fleste rom 1. etasje 2022.

Automatsikringer. Jordsfeilbryter / overspenningsvern.

Røykvarslere med batteri.
Brannslukningsapparat i boligen.
Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke utført geotekniske undersøkelser, og det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn.
Drenering fra 1994.
Boligen har Leca / lettklinkerblokker på støpt såle.
Det er ikke registrert noe avvik av betydning vedr. terrengforhold.
Vedr. taknedløp/takvann, se eget punkt: Nedløp og beslag. Det taes forbehold om at fallforhold av terreng ikke kan måles fra gavelvegg grunnet terrassedekke.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1994.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

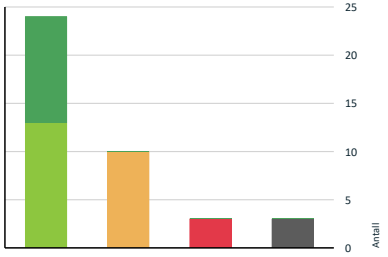
Bod i u. etasje er tatt i bruk som trimrom.

Holmenkollveien 62 C, 0784 OSLO
Gnr 27 - Bnr 2618
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

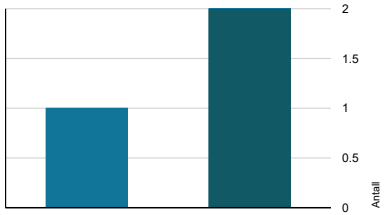
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > U. etasje > Bad / wc > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad / wc > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > U. etasje > Bad / wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad / wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

Holmenkollveien 62 C, 0784 OSLO
Gnr 27 - Bnr 2618
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Etasjeskille	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1994

Kommentar
Tatt i bruk i følge Norges Eiendommer, Ambita

Anvendelse
Benyttes som bolig for eier

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Normalt vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

TG 0 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med takstein fra 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

TG 0 Nedløp og beslag

Nedløp og renner i behandlet metall. Snøfangere. Stigetrinn for adkomst til pipeløp montert. Pipehatt og luftehatter.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverkkonstruksjon fra byggeåret. Utvendig malt liggende bordkledning.
Dels skiftet utv. bordkledning 2023. Utv. bordkledning malt 2023.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Lagringsloft som har adkomst via loftstrapp i vindfang.
Nytt sutakplater, lektere, ny isolasjon, samt etterisolert 2023 iforbindelse med ny taktekking.

TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2 lags isolerglass.
Boligen har malte trevinduer med 2 lags isolerglass + ekstra glass i rammen. Sprossedelt.
Vindu i trimrom med 2 las isolerglass fra 2022. Utv. lysgrav fra 2022.
Utv. og innv. vindusrammer malt 2023.

Årstall: 1993 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad settes ut ifra alder og antatt gjenværende levetid.
Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år.
Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Generelt vedlikehold må påregnes.

TG 2 Dører

Malt terrassedør i tre med 2 lags isolerglassfelt ut fra spisestue 1. etasje.

Årstall: 1994 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad settes ut ifra alder og antatt gjenværende levetid.
Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dør må holds under oppsyn og vedlikeholdes eller skiftes ved behov.

TG 0 Dører - 2

Malt terrassedør i tre med 3 lags isolerglassfelt ut fra tv-stue u. etg.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ut fra stue 1. etasje. Støpt dekke. Gulv belagt med malte betongheller. Trapp til hage.
Terrassemarkise.
Rekkverkshøyde = 93 cm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Holmenkollveien 62 C, 0784 OSLO
Gnr 27 - Bnr 2618
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

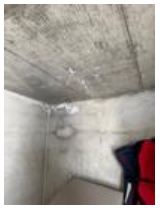
Tilstandsrapport

Byggeforskrifter ble endret i 2017 til at rekkverk/gjerde skal være 100 cm. Tidligere krav var 90cm og lavere avhengig av år.
Høyden er normal utfra når bygget, men bedømmes etter dagens forskrift.

Synlige saltutslag i tak og vegg i bod under terrasse.

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

Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran på terrasse nærmer seg. Holdes under oppsikt.



Synlig salutslag i bod under terrasse.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Markterrasse ut fra tv-stue u. etg. Gulv belagt med tredekke.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Markterrasse ut fra kjøkken 1. etasje. Gulv belagt med tredekke. Faste blomsterkasser.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Andre utvendige forhold

Utekran ved inngangsparti.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater består av:
1 stavs eikeparkett. Fliser i entre og tv-stue.
Gummidekke i trimrom.
Nytt 1 stavs eikeparkett og gummidekke 2022.

Veggflater:
Malte flater.
Etterisolert 2 av 3 yttervegger i stue og 1 av 2 yttervegger i soverom (vegger med store vindusflater ikke etterisolert).
Etterisolert innenfra mot yttervegg i soverom og trimrom i u. etasje.
Etterisolert, dels nye gipsplater samt veggflater pusset og malt veggflater 2022.

Himlinger består av:
Himlinger med malt trepanel.
Takhøyde i tv-stue = 2,39 m.
Takhøyde i spisestue = 2,37 m.

TG 2 Etasjeskille

Etasjeskille i trebjelkelag.

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

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m.
Noe knirk registrert i overgang spisestue - stue.

Tilsvarende boliger fungerer fint med slike avvik og ingen tiltak anses nødvendige.
Anbefaler å utbedre knirk i gulvet.

TG 1 Gulv mot grunn

Støpt dekke mot grunn.

TG 0 Radon

Radonvifte montert 2022. Anlegg plassert i bod under trapp.

Radonnivå ligger under anbefalte grenseverdier for radon.
Målinger utført i et soverom u. etg og stue 1. etg.
Måling viser 15 Bq/m3 iht. eier. Avlest mai 2025.

TG 1 Pipe og ildsted

Leca pipeelement fra u. etg. til opp over tak.
Klebersteinsovn i stue 1. etasje fra 2023.
Montert av Peishuset AS.

Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Grunnmur i Lecamur.
Grunnmur i bod ved vaskerom pusset ned og malt med diffusjonsåpen maling.
Hulltakning ble tatt i trimrom mot grunnmur. Det er tørt og fint, og ingen tegn til fuktproblemer der hullet ble tatt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Synlig saltuslag i bod under terrasse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, holdes under oppsyn. For dagens bruk av kjelleren kan fukten holdes under oppsikt.
Drenering må påregnes for muligens løsning av fuktigheten. Gjør oppmerksom på at fukt også trekkes opp fra grunnen, og dette løses ikke ved drenering



Boret hull mot grunnmur i trimrom

TG 1 Innvendige trapper

Plasstøpt betongtrapp. Inntrinn belagt med fliser.

TG 1 Innvendige dører

Malte trefyllingsdører. Skyvedør med glassfelt mellom vf og spisestue.

VÅTROM

U. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom u. etasje.
Vaskerom fra byggeåret.
Vaskerom med stål utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin/ tørketrommel.
Flislagte vegger til brystning i våtsone, øvrig med malte flater. Fliser med varmekabler på gulv.
Mekanisk avtrekk.

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

Vaskerom er i daglig bruk og har ingen kraftige symptomer på skader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vaskerom er i bruk av dagens eier og er fult funksjonabelt slik det står i dag. Det anbefales oppussing på grunn av alder.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

U. ETASJE > VASKEROM

TG RJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

U. ETASJE > BAD / WC

TG 3 Generell

Bad u. etasje.
Bad fra byggeåret.
Bad/wc med dusjhjørne med dører i herdet glass. Servant med baderomsinnredning. Speil, skap og lys over servant.
Gulvmontert toalett.
Flislagte vegger og gulv. Varmekabler i gulv.
Mekanisk avtrekk.

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

Baderom er i daglig bruk og har ingen kraftige symptomer på skader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales at våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bad

U. ETASJE > BAD / WC

TG RJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Holmenkollveien 62 C, 0784 OSLO
Gnr 27 - Bnr 2618
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1. ETASJE > BAD / WC

TG 3 Generell

Bad 1. etasje.
Bad fra byggeåret.
Bad/wc med innmurt flislagt badekar. Benkeplate med nedfelt servant.
Underskap. Speil, skap og lys over servant.
Gulvmontert toalett.
Flislagte vegger og gulv. Varmekabler i gulv.
Mekanisk avtrekk.

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

Baderom er i daglig bruk og har ingen kraftige symptomer på skader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales at våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bad



Bad

1. ETASJE > BAD / WC

TG RJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Velutstyrt og tidsmessig kjøkken med malte profilerte fronter.
EasyStone stein benkeplate med underlimt vaskekum m / skyllekum og nedfelt induksjon platetopp.
Fliser over benk. Integrert stekeovn, oppvaskmaskin, hel kjøleskap og hel fryseskap.
Waterguard under benk.

Kjøkken og hvitevarer fra 2022.
Kjøkken fra Elen Møbelstudio.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Røroshetta kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv med varmekabler. Fliser til brystning på vegg. Malt platehimling.
Heldekkende servant med underskuffer. Speil over servant.
Vegghengt toalett.
Mekanisk avtrekk. Tilluft via dørterskel.
Toalettrom pusset opp 2023. Varmekabler fra byggeåret.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har rør i rør og synlige kobberrør fra byggeåret.
Nye vannrør og avløp fra kjøkken fra 2022 av Restart Rørservice Enk

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon. Vinduer med spalteventil og veggventiler i soverom og tv-stue og bod.
Mekanisk avtrekk fra baderom, toalettrom og vaskerom.
Veggmontert balansert ventilasjon med varmegjenvinning på et soverom i u. etasje.

Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere

TG 1 Varmesentral

Elektrisk.
Varmefolie i rom 1. etasje foruten bad/wc, toalettrom og soverom.
Varmekabler i vf., toalettrom og bad/wc 1. etasje.
Varmekabler i tv-stua, i gangen, alle soverom og på treningsrommet.u. etasje.
Det er installert luft i luft varmepumpe i boligen. Montert i stue 1. etasje og tv-stue u. etasje.
Vedfyring med Klebersteinsovn.

Varmekabler er ikke funksjonstestet.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

TG 2 Varmtvannstank

V. bereder 287 l fra 1993. Plassert i trimrom.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
Fast tilkoblet strøm bør monteres



Strøm til berederen er via vanlig stikkontakt.

TG 0 Andre installasjoner

Ny LED belysning montert i de fleste rom 1. etasje 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 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.

Automatsikringer. Jordfeilbryter / overspenningsvern.

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.
   1994. Anlegg er fra byggeår.
   Oppgrader el. anlegg 2022 / 2023.

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?
   Ja

Holmenkollveien 62 C, 0784 OSLO
Gnr 27 - Bnr 2618
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

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?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Generelt anbefales det alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger eltilsynrapport i nyere tid og/eller anlegget ikke er
dokumentert fullt ut etter 1999.

Vurdering/kontroll skal utføres av en sakkyndig elektrofagmann og aller helst en NEMKO sertifisert el-takstmann.

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse. Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringskap



Kursfortegnelse

TG 0 Brannteknisk forhold

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

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

Røykvarslere med batteri.
Brannslukningsapparat i boligen.
Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Tilstandsrapport

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke utført geotekniske undersøkelser, og det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra 1994.

Årstall: 1994

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen har Leca / lettklinkerblokker på støpt såle.

Årstall: 1994

TG 0 Terrengforhold

Det er ikke registrert noe avvik av betydning vedr. terrengforhold. Vedr. taknedløp/takvann, se eget punkt: Nedløp og beslag. Det taes forbehold om at fallforhold av terreng ikke kan måles fra gavelvegg grunnet terrassedekke.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1994.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer / opplysninger på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Holmenkollveien 62 C, 0784 OSLO
Gnr 27 - Bnr 2618
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Bygninger på eiendommen

Dobbelgarasje



Anvendelse

Byggeår
1994

Kommentar
Tatt i bruk i følge Norges Eiendommer, Ambita

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Normalt vedlikehold må påregnes.

Beskrivelse
Dobbelgarasje oppført i trekonstruksjoner. Uisolert. Utvendig malt liggende bordkledning. Innvendig kledd med plater. Støpt betong mot terreng, øvrig satt på sokkel av Lecamur. Støpt betonggulv på komprimerte masser. Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein.
El. leddport. Isolerglassvindu og sidedør.

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



Holmenkollveien 62 C, 0784 OSLO
Gnr 27 - Bnr 2618
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

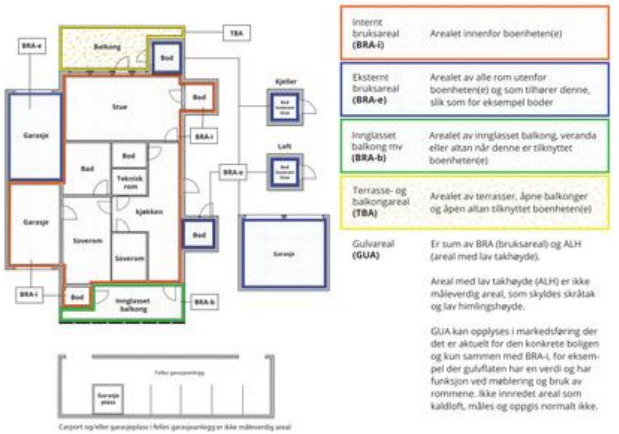
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

En 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

Holmenkollveien 62 C, 0784 OSLO
Gnr 27 - Bnr 2618
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U. etasje	130	19		149	43
1. etasje	111			111	46
Loft					
SUM	**241**	**19**			**89**
SUM BRA	**260**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U. etasje	Gang, Gang 2, Bod, Bod 2, Bod under trapp, Kjellerstue, Vaskerom, Bad / wc, Trimrom, 3 soverom	Utvendig bod	
1. etasje	Vindfang, Toalettrom, Trapperom, Kjøkken, Spisestue, Stue, Bad / wc, Soverom		
Loft			

Kommentar

Terrasse ca. 21 m² med utgang fra spisestue 1. etasje.
Markterrasse ca. 25 m² med utgang fra spisestue 1. etasje.
Markterrasse ca. 43 m² med utgang fra tv-stue u. etasje.

Loft ikke målbar areal ihht. NS-3940.

Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler, med mindre annet er opplyst.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Bod i u. etasje er tatt i bruk som trimrom.

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
Kommentar: Yttertak lagt om, nytt kjøkken m.m.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Dobbelgarasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		30		30	
SUM		**30**			
SUM BRA	**30**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Dobbelgarasje	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2025	Jan Gravdehaug	Takstingeniør
	Torkil Lehn	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	27	2618		0	555.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Holmenkollveien 62 C

Hjemmelshaver
Lysberg Gøril, Lehn Torkil

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et meget attraktivt boligstrøk med villabebyggelse på Gressbanen / Holmenkollen. Kort vei til nærbutikk, Gressbanen og Holmendammen.
Kort vei til off. kommunikasjon. Sentralt til Nordmarka med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter sommer og vinter.
Skole og barnehage i nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Velanlagt hage omkranser boligen. Etablert hyggelige hage med asfaltert adkomst og gårdsplass med biloppstillingsplasser. Hage med plen, bed, busker og trær. Hekk og gjerde mot naboeiendommer.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
14 600 000	2022

Holmenkollveien 62 C, 0784 OSLO
Gnr 27 - Bnr 2618
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
JBF	2119626			

Kommentar
Fullverdiforsikret. Polise ikke fremlagt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring gjennomgått og lest.	Gjennomgått		Nei
Plantegninger			Fremvist		Nei
Infoland.no		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, ifølge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei
Eier		Muntlige opplysninger vedrørende eiendommen, påkostninger og vedlikehold er oppgitt av eier.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Holmenkollveien 62 C, 0784 OSLO
Gnr 27 - Bnr 2618
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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.

Holmenkollveien 62 C, 0784 OSLO
Gnr 27 - Bnr 2618
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

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/UD8832

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

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lysberg, Gøril	9578-5994-4-505643	2025-05-27 08:45:25
Lehn, Torkil	9578-5994-4-547891	2025-05-26 22:56:00

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
26. mai 2025

Oppdragsnummer
14-0338/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Holmenkollveien 62C, 0784 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Gøril Lysberg, Torkil Lehn

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. februar 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 2119626
Forsikret i: JBF

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak og beslag skiftet av Stor Oslo Tak og Blikk AS, Klebersteinsoven levert og montert av Peishuset AS, Vindu montert i kjellerbod, egeninnsats Markterrase satt opp av eier

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt gulvvarme, montert stikkontakter m.v. i 2022 avJensen Elektriske AS, Lagt om strøm på kjøkken i 2022, og ny kurs til varmepumpe, strøm og lys i garasje, downlights og avtrekksvifte på loft m.v. i 2023 av Lysteknikk Elektroentreprenør AS Videre har forrige eier oppgitt at sikringsskap ble oppgradert med nye kombiautomater, hovedbryter og overspenningsvern i januar 2020 av Røa Elektriske AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Opplyst av forrige eier at det ble gjennomført isolasjonstest i og sjekk av jordfeil (ingen funnet)i september 2017 av Røa Elektriske AS

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye vannrør og avløp fra kjøkken montert i 2022 av Restart Rørservice Enk

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt nytt innvendig gulv, etterisolert to yttervegger i stue oppe, en yttervegg på soverom oppe, alle yttervegger på soverom i underetasjen og en yttervegg i bod brukt som treningsrom i underetasjen, samt pusset og malt vegger i 2022 av dels av Nittedal Rør og Entreprenør AS og dels egeninnsats. Nytt kjøkken bygd og montert av Elen Møbelstudio AS i 2022. Installert varmepumper av Nordstrand Varmepumper AS og radonvifte av vifte Radonmannen AS i 2022, sistnevnte ble innstallert etter overtagelse, men går kun på 20% av kapasitet da målinger i etterkant har vist lave verdier) Pusset opp gang og toalett ved inngangsparti i 2024 og bygd to markterrasser, skiftet ut en del utvendig panel og malt huset utvendig i 2023, egeninnsats.

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radonmålere satt opp på stue i andreetg og soverom i kjeller begge viser en årsmiddelverdi på 15 Bq/m3, avlest 24. mai 2025.

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)

Ja

Beskriv: Det ble observert malingsflass og målt indikasjon på fukt over normale verdier i et hjørne på en innvendig kjellerbod ifm. ovedragelse i 2022. Rommet ble pusset ned og malt med diffusjonsåpen maling. Det er så langt ikke observert noe ny flass av maling. Videre er det synlig saltutsalg i en utebod, se nedenfor.

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

Nei

Eventuell kommentar: Tak skiftet i 2023. Noe saltutslag i tak på utebod under terasse, uendret siden overtagelse i 2022.

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?

Nei

Eventuell kommentar: Tilstandsrapport utarbeidet av Mycoteam i forkant av skifte av tak.

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? Areal målt ifm. tilstandsrapport ifm. overdragelse i 2022. ny måling og tilstandsrapport gjort ifm. salg 2025.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Markterraser og kjellervindu i bod er ikke søkt eller byggemeldt.

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: 14-0338/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Lehn, Torkil	**2025-05-26**	**Lysberg, Gøril**	**2025-05-27**

Identifikasjon

bankID Lehn, Torkil

Identifikasjon

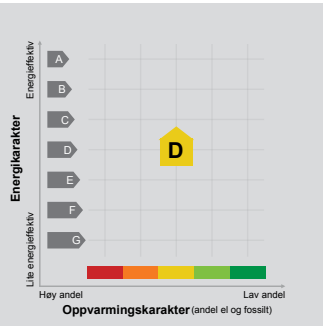
bankID Lysberg, Gøril

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Holmenkollveien 62C
Postnummer	0784
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	27
Bruksnummer	2618
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81155194
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-124141
Dato	21.05.2025



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 28 873 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

28 820 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	40 liter ved

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)

- Tiltak utendørs
- Montere urbryter på motorvarmer
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Slå el.apparater helt av

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:	Enebolig
Byggeår	1994
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	201
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

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

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: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: 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 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

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 elektriske anlegg

Tiltak 20: 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.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kine Fjerdingen
HOLMENKOLLVEIEN 62C

Dato: 20.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86512562
8538131

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.27 BNR. 2618

Vi viser til bestilling av 20250520 for HOLMENKOLLVEIEN 62C.

GNR. 27 BNR. 2618

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 10.06.1993.

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

556 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

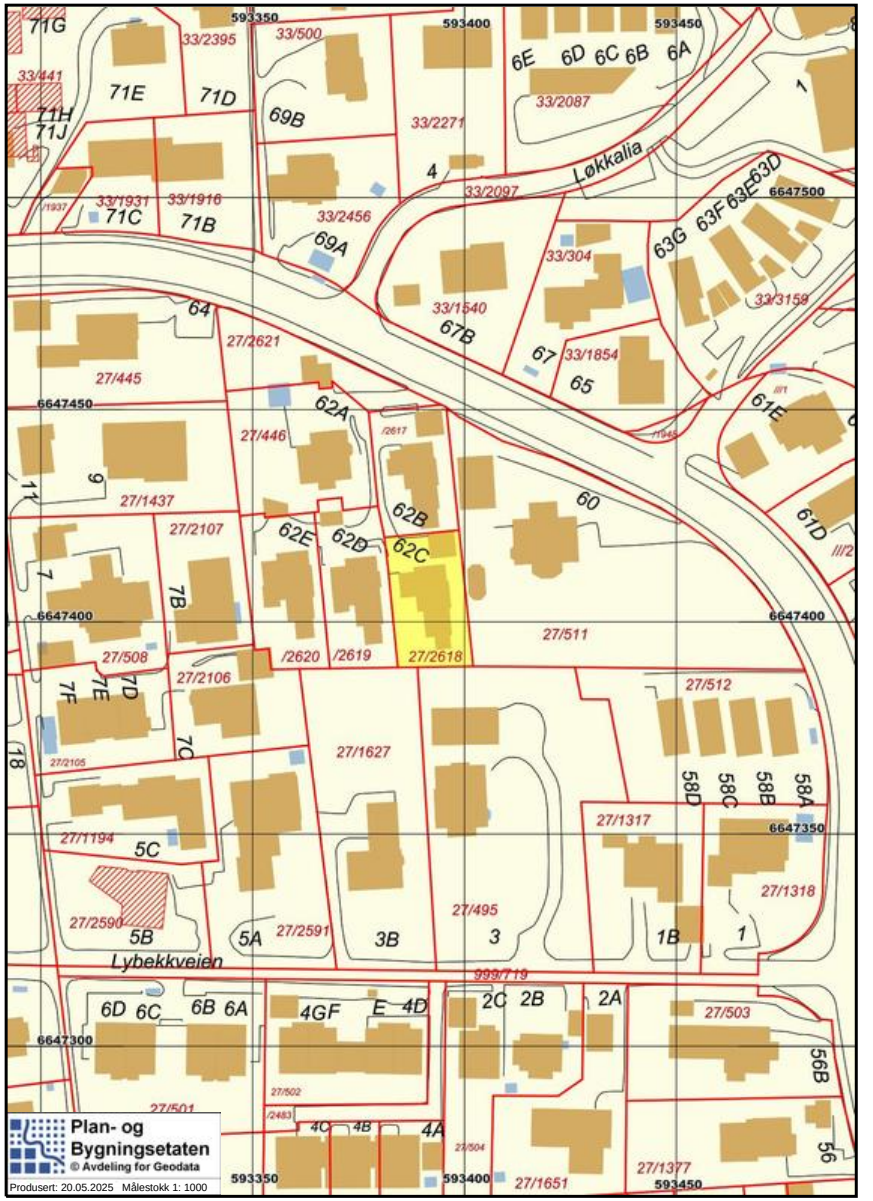
Kristin Tveit
Enhetsleder

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



ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 0301-27/2618, Holmenkollveien 62C, 0784 OSLO

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	19.05.2025	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	0.77 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	1.4 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	2.5 km
Flomfaresoner	19.05.2025	Ikke funnet	0.2 km
Forurenset grunn	19.05.2025	Ikke funnet	0.15 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	19.05.2025	Ikke funnet	0.11 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	05.05.2025	Ikke funnet	0.57 km
Kvikkleire	19.05.2025	Ikke funnet	0.04 km
Skredfaresoner	19.05.2025	Ikke funnet	63.5 km
Stormflo	15.05.2025	Ikke funnet	3 km
Støysoner	07.04.2025	Ikke funnet	1.5 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	19.05.2025			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/KINE FJERDINGEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0338/25
Vår referanse: 3755160/26429660
Bestilling: C3 2025-05-16 (6) 81

Dato
16.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
39696	105	26.8.1993	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	27	2617	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Doknr. 39696 Tinglyst: 26.08.1993 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
26 AUG 1993
OSLO [illegible]EMBETE
DAGBOKNR.: 39696

OVERENSKOMST

Mellom eierne av **Gnr. 27 Bnr. 2617 , Holmenkollveien 62 B , Oslo**
Gnr. 27 Bnr. 2618 , Holmenkollveien 62 C , Oslo
Gnr. 27 Bnr. 2619 , Holmenkollveien 62 D , Oslo
Gnr. 27 Bnr. 2620 , Holmenkollveien 62 E , Oslo

er det inngått følgende overenskomst :

Undertegnede eiere anlegger felles stikkledninger for vann - og avløp fra hovedledninger som går over eiendommen Gnr. 27 Bnr. 2620 , og etter følgende trase : Stikkledningen går fra hovedledningen, og på forsiden av husene på eiendommene 27 / 2620 og 27 / 2619 , og opp mellom husene på eiendommene 27 / 2619 og 27 / 2618 , og videre inn på eiendommen til 27 / 2617 .
Lednings anlegget utføres etter planer som er godkjent av Oslo vann - og avløpsverk .

Lednings eierne er i fellesskap ansvarlig for ledningenes drift og vedlikehold .

De grunneiere som får felles stikkledninger gjennom sin eiendom , forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige , likeså gis det fri adgang for nødvendige vedlikeholds - og reparasjonsarbeider .

De økonomiske forpliktelser fordeles etter følgende fordelingsnøkkel :
Hver av eierne er hver ansvarlig for å dekke 25 % av de økonomiske forpliktelse i forbindelse med denne felles ledningen .

Eventuell tvist om denne overenskomst avgjøres ved skjønn . Skjønnsmenn oppnevnes av byfogden , og dette skjønn skal være endelig .

Denne overenskomst tinglyses på samtlige av de berørte eiendommer .
Overenskomsten kan ikke avlyses uten etter skriftlig samtykke fra Oslo van - og avløpsverk .

Oslo 25 / 8 - 93	Oslo 25 / 8 - 93	Oslo 25 / 8 - 93	Oslo 25 / 8 - 93
Gnr. 27 Bnr. 2617	Gnr. 27 Bnr.2618	Gnr. 27 Bnr. 2619	Gnr. 27 Bnr. 2620
F. Husvik	F. Husvik	F. Husvik	F. Husvik
FRANK HUSVIK	FRANK HUSVIK	FRANK HUSVIK	FRANK HUSVIK
WENCHE HUSVIK	WENCHE HUSVIK	WENCHE HUSVIK	WENCHE HUSVIK
KJELL HUSVIK	KJELL HUSVIK	KJELL HUSVIK	KJELL HUSVIK
Husvik	Eiendomsselskap AS		

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/KINE FJERDINGEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0338/25
Vår referanse: 3755164/26429680
Bestilling: C3 2025-05-16 (6) 80

Dato
16.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
25166	105	10.6.1993	BEST OM GARASJE/PARKERING BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	27	446	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1993/25166/105
Uthentet 2025-05-16 11:07

Husvik Eiendomsselskap A/S, 1963 Fosser

Oslo kommune

TINGLYST
10 JUN 1993
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 25166

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Arkivkode: 930002000

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR.27 BNR.446 OG BNR. 2617,2618,2619,2620 og 2621.

ATKOMSTVEI
Gnr. 27 bnr. 446 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred) fra holmenkollveien over gnr. 27 bnr. 2621 langs denne eiendoms sydlige grense som vist med grønn farge på kart på baksiden. Parsellen skal ha rett til 1 biloppstillingsplass som vist med gul farge på kart på baksiden, samt atkomst på gnr. 27 bnr. 2621 for nødvendig vedlikehold av denne.

ATKOMSTVEI
Gnr. 27 bnr. 2617 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred) fra Holmenkollveien over gnr. 27 bnr. 2621 langs denne eiendoms sydlige grense som vist med grønn farge på kart på baksiden.

ATKOMSTVEI
Gnr. 27 bnr. 2618 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred) fra Holmenkollveien over gnr. 27 bnr. 2621 langs denne eiendoms sydlige grense, og over gnr. 27 bnr. 2617 langs denne eiendoms vestlige grense som vist med grønn farge på kart på baksiden. Parsellen skal ha rett til nødvendig atkomst over gnr. 27 bnr. 2617 for vedlikehold av dobbeltgarasje som vist med orange farge på kart på baksiden.

ATKOMSTVEI
Gnr. 27 bnr. 2619 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred) fra Holmenkollveien over gnr. 27 bnr. 2621 langs denne eiendoms sydlige grense og over gnr.27 bnr. 2617 langs denne eiendoms vestlige grense som vist med grønn farge på kart på baksiden. Parsellen skal dessuten ha nødvendig atkomst over gnr. 27 bnr 446 for vedlikehold av sin dobbeltgarasje.

ATKOMSTVEI
Gnr.27 bnr. 2620 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred) fra Holmenkollveien over gnr. 27 bnr. 2621 langs denne eiendoms sydlige grense og over gnr.27 bnr. 2617 langs denne eiendoms vestlige grense og over gnr.27 bnr. 2619 langs denne eiendoms nordlige grense som vist med grønn farge på kart på baksiden. Dessuten skal parsellen ha rett til bruk og vedlikehold av sin dobbeltgarasje som ligger på gnr. 27 bnr. 446 sin grunn som vist med blå farge på kart på baksiden.

/.

Doknr: 25166 Tinglyst: 10.06.1993 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

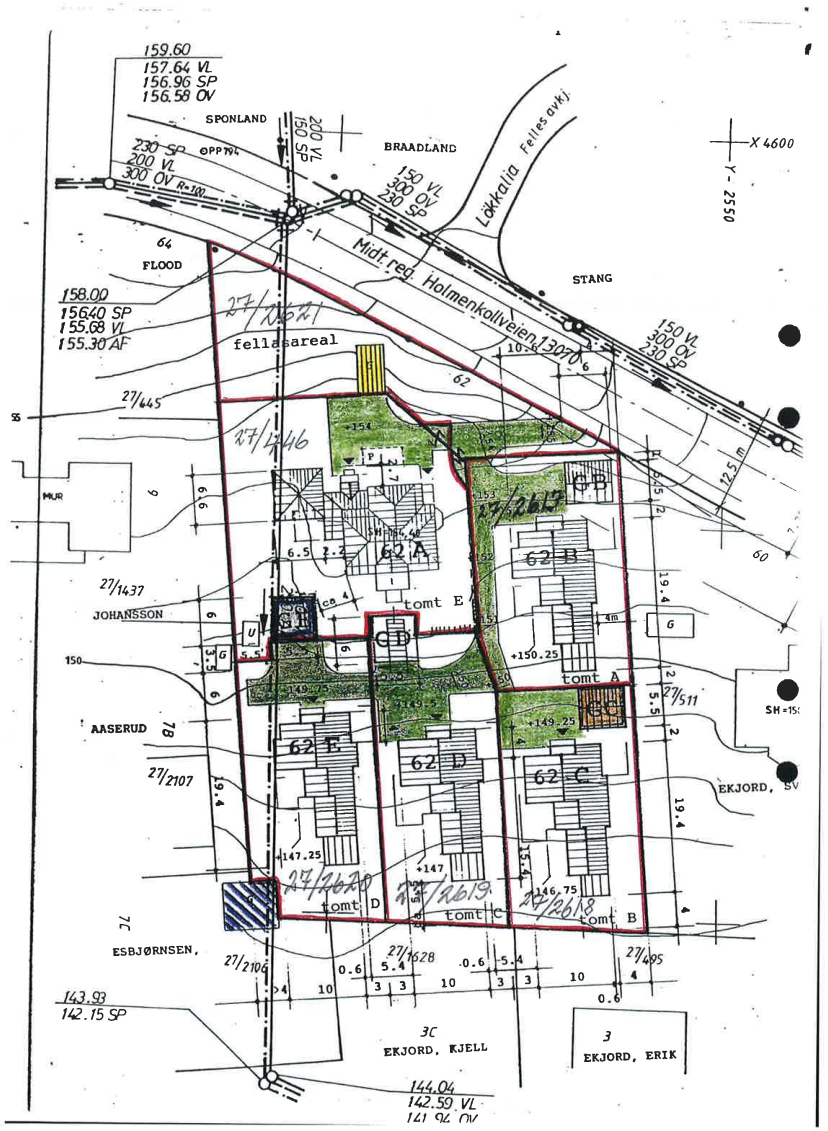
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1993/25166/105
Uthentet 2025-05-16 11:07

REPARASJON OG VEDLIKEHOLD
Gnr. 27 bnr. 2106 (Hemingveien 7 C) skal ha rett til nødvendig atkomst over gnr. 27 bnr. 2620 for vedlikehiold og reparasjon av sin garasje som vist med skravert blå strek på kart på baksiden.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 27 bnr. 446, 2617, 2618, 2619, 2620 og 2621 og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Plan- og bygningsetaten.

Oslo, den 9. juni 1993

For gnr. 27 bnr. 446	Hjemmelshaver Husvik Eiendomsselskap A/S
For gnr. 27 bnr. 2617	Hjemmelshaver Husvik Eiendomsselskap A/S
For gnr. 27 bnr. 2618	Hjemmelshaver Husvik Eiendomsselskap A/S
For gnr. 276 bnr. 2619	Hjemmelshaver Husvik Eiendomsselskap A/S
For gnr. 27 bnr. 2620	Hjemmelshaver Husvik Eiendomsselskap A/S
For gnr. 27 bnr. 2621	Hjemmelshaver Husvik Eiendomsselskap A/S


159.60
157.64 VL
156.96 SP
156.58 OV
SPONLAND
230 SP OPPM
200 VL
300 OV R=100
150 VL
BRAADLAND
150 VL
300 OV
230 SP
Løkkalia Felles avkj
X 4600
Y - 2550
64
FLOOD
Midt reg. Holmenkollveien 13070
STANG
158.00
156.40 SP
155.68 VL
155.30 AF
27/4621
fellesareal
150 VL
300 OV
230 SP
27/445
27/446
62
62 A
62 B
62 C
62 D
62 E
tomt A
tomt B
tomt C
tomt D
tomt E
27/2617
27/2618
27/2619
27/2620
27/511
27/1437
JOHANSSON
AASERUD
27/2107
ESBJØRNSEN,
27/2106
27/1628
27/495
EKJORD, SV
143.93
142.15 SP
3C
EKJORD, KJELL
3
EKJORD, ERIK
144.04
142.59 VL
MUR
SH=15
+154
+150.25
+149.25
+149.5
+147.25
+147
+146.75
72.5 m

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Husvik Eiendomsselskap A/S
Fosserveien 15

1963 FOSSER I HØLAND

Nadden, Johan
Skansen

1960 LØKEN I HØLAND

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.43	930001810	94/37365

Deres ref.

Vår saksbeh.
Tore Ilseng

Dato
30. juni 1994

Arbeidssted : 027/0446 Holmenkollveien 62 Hus B
Byggherre : Husvik Eiendomsselskap A/S, Fosserveien 15, 1963 FOSSER I HØLAND
Arbeidets art: SEKSJONSNR. B, NYBYGG - BOLIG

BRUKSTILLATELSE - melding om gjenstående arbeider.

Denne meldingen gjelder som midlertidig brukstillatelse.

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen **1.7.95.**
Skriftlig medling må sendes Plan- og bygningsetaten når nedennevnte mangler er rettet.

1. Følgende er endret i forhold til godkjente tegninger:
   Vinduer og rominndeling.
   Korrigerte tegninger må innsendes og søkes godkjent (2 ekspl.).

2. Rekkverk i trapp skal ikke ha større åpninger enn maks.10cm.
   Rekkverk rundt trapp og på terrasse skal være min.90cm høyt.

3. Trapp må oppsettes fra kjøkken og terrasse.

4. Kjøkken må få avtrekk.

5. Badstu er ikke innredet.

6. Terrenget må planeres ferdig med fall fra huset.

7. Husnr. og henvisningsskilt må oppsettes.

8. Det må dokumenteres at sanitærinstallasjonene er godkjent av OVA.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Bjørn Meling
Overingeniør

Tore Ilseng
Ing.I

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekspl.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og MELDINGER §§ 84, 85, 86

1. Melding etter §§ 84, 85,86

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på DocuLive
- ☐ Saner etter rutine 88-60

- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ ~~Send meldingen til GAB for registrering/avslutning~~
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 88-60

2. Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto,
- ☐ Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- ☐ Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

:

- ☒ Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto
- ☒ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☒ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☒ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- ☒ Saner etter rutine 88-60

3. Byggesaken har fått brukstillatelse

- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- ☐ Saner etter rutine 88-60

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0338/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Holmenkollveien 62C 0784 OSLO

Betegnelse: Gnr 27, bnr 2618 (ideell andel 1/1) / Gnr 27, bnr 2621 (ideell andel 1/5) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no