

Holmenveien 50C



Velkommen til

Holmenveien 50C



Salgsoppgaven produsert 12. september 2025

Vinderen

Stor og innholdsrik enebolig beliggende innerst i blindvei - Kjeller med separat inngang - Dobbelt garasje - Solrike uteområder

Prisantydning	19 000 000,-
Omkostninger	476 350,-
Totalpris	19 476 350,-
BRA-i	330 kvm
Totalt BRA	330 kvm
Soverom	4
Etasje	3
Boligtype	Enebolig

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1994
Ansvarlig megler	Kamilla Dagsland
Telefon	908 22 326
E-post	k.dagsland@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Innholdsrik enebolig med dobbelgarasje og solrike uteområder – idyllisk plassert innerst i en rolig blindvei. Eiendommen ligger i et svært attraktivt og barnevennlig område mellom Vinderen og Slemdal, med kort vei til marka, skoler, dagligvarebutikker og kollektivtransport. Boligen har en gjennomtenkt planløsning med lyse og romslige oppholdsrom, god lagringsplass og flere soverom med fleksibel bruk. Uteområdet består av en pent opparbeidet hage med gode solforhold, hellelagte terrasser og skjermede soner for både lek og avslapning.

- Kjeller med separat inngang (Har tidligere vært leid ut)
- Peis
- Flott utsikt fra 2.etg.
- Stort potensiale
- Flere boder og gode lagringsmuligheter
- Badstue
- Dobbelgarasje med direkte inngang til boligen

- Velkommen til visning.

Arealer og innhold

BRA-i:	330 kvm
Totalt BRA:	330 kvm
TBA:	69 kvm

Beskrivelse

Enebolig m/garasje
Kjeller:
BRA-i: 128 kvm.
Total BRA: 128 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 101 kvm.
Total BRA: 101 kvm.
TBA: 66 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 101 kvm.
Total BRA: 101 kvm.
TBA: 3 kvm.

Holmenveien 50C

1. Etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Holmenveien 50C

2. Etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.


















SVERRE SÆTRE

















Informasjon

Holmenveien 50C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0106/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Holmenveien 50C, 0376 OSLO
Gnr 27, bnr 329, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Hanne Elisabeth Kierulf

Kjøpesum og omkostninger
19 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
475 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
476 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
495 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
19 476 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
19 495 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1994

Etasje
3

Antall soverom

4

Arealer

BRA-i: 330 kvm
Totalt BRA: 330 kvm
TBA: 66 kvm

Beskrivelse:
Enebolig m/garasje
Kjeller:
BRA-i: 128 kvm.
Total BRA: 128 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 101 kvm.
Total BRA: 101 kvm.
TBA: 66 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 101 kvm.
Total BRA: 101 kvm.
TBA: 3 kvm.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Drenering:
Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Det er registrert fuktpåvirkning på treverk i kontakt med mur i kjeller. Målt fuktinnhold er ca. 19,4 vektprosent, noe som indikerer forhøyet fuktighet og risiko for soppvekst og stripet borrebille. Forholdet kan skyldes sviktende eller manglende drenering og bør undersøkes nærmere. Terreng rundt boligen er stedvis flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Anbefalte tiltak:
Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen. Kjeller bør holdes under observasjon. Oppgradering av drenering er påregnelig i tiden som kommer, men akkurat når dette er ett behov er vanskelig å si sikkert

Grunnmur og fundament:
Det registreres riss/ sprekker i plate på mark i bod. Det registreres riss/ sprekker og noe avskalling og luft i puss.

Anbefalte tiltak
For å hindre fuktinntrekk ved utvendig anbefales en gjenpussing. Puss av plate på mark anbefales.

Rom under terreng:
Det er ikke foretatt hulltaking utover minstekravet. Kravet i forskrift krever at det tas ett hull i utfóret vegg eller oppfóret gulv i rom under terreng. Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue. Det registreres skadelig fuktverdier (det ble registrert 19,4% vektprosent). Målinger ble tatt på tørr dag. Det registreres noe kjellerlukt i kjellerstue som også indikerer fukt i trevirke.. Soverom i hybel kan kun ventileres via åpning av vindu. Rommene er ellers ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Anbefalte tiltak:
Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader Bedre ventilering bør etableres på soverom i hybel. For å sikre godt innemiljø i rom under terreng er det viktig med jevn gtemperatur og god ventilering

Balkong, terrasse, platting - Østvendt takterrasse over garasje:
Det mangler stedvis rekkverk ned mot hage på høyde som er over 50cm over terreng. Dette er over en kort lengde der det er mykt underlag og buskvekst. Terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Tettesjikt og fallforhold lot seg ikke kontrollere grunnet terrassebord.

Anbefalte tiltak
For å bedre personsikkerheten anbefaler jeg å etablere rekkverk på områder over 50cm over terreng.

Balkong, terrasse, platting - Vestvendt platting:
Det regiosteres råteskade på terrassebord.

Anbefalte tiltak
Utskifting av terrassebord med råteskade anbefales

Yttervegger:
Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord bør påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig. TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger. Det registreres sprekker i murfasadene.

Anbefalte tiltak
Rengjøring, overflatebehandling, puss og enkelte utskiftinger bør påregnes.

Loft (Konstruksjonsoppbygging):
Det er utettheter i plast/duffusjonssperre. Dampsperra er ikke tilfredsstillende tettet mot ventilasjonskanal og avløpsrør. Det ble registrert misfarging i undertaksplater og isolasjons som tyder på dårlig ventilering av takkonstruksjonen og utett plast/diffusjonssperre. I tillegg registreres det misfarging/svertesopp i gessimskasser. Det registreres fuktmerker på loftsluke og ved lufting av kloakk.

Anbefalte tiltak
Jeg anbefaler kontroll ved vinter-/kald årstid for vurdering av lufting i konstruksjonen Utbedring/rengjøring av materialer med svertesopp anbefales. Utettheter i plast/diffusjonssperre og utbedring av lufting av konstruksjonen anbefales utbedret for å unngå kondensering på loft. Bedre adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon bør etableres

Renner og nedløp:
Det registreres stedvis malingsavskalling, i takrenner, på beslag og kroker.

Anbefalte tiltak
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Takkonstruksjon:
Saltak er inspisert fra balkong. Kun en side var mulig å kontrollere visuelt. Det registreres svai/nedbøy i takflaten.

Anbefalte tiltak
Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.

Taktekking:
Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Visuell kontroll er utført fra balkong. Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.
Det er observert malingsavskalling på beslag.

Anbefalte tiltak
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Rengjøring av mosegrodd stein anbefales.

Utstyr på tak:
TG-2 settes fordi det ikke er etablert noen snøfanger på taket.

Anbefalte tiltak
Det anbefales å etablere snøfangere på tak for å bedre personsikkerheten.

Etasjeskille og gulv på grunn:
Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt: Stue/kjøkken i hybel måles en maksimal høydeforskjell på ca. 30mm over en lengde på 620cm(hele
rommet) og 15mm over 2m. Kjellerstue/soverom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 17mm over en lengde på 524cm(hele rommet) og 7mm over 2m.
Stue i 1.etasje måles en maksimal høydeforskjell på ca. 22mm over en lengde på 647cm(hele rommet) og 12mm over 2m. Kjøkken i 1.etasje måles en maksimal høydeforskjell på ca. 27mm over en lengde på 707cm(hele rommet) og 15mm over 2m. Loftstue/lekerom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 16mm over en lengde på 591cm(hele rommet) og 9mm over 2m. Soverom i 2.etasje måles en maksimal høydeforskjell på ca. 20mm over en lengde på 447cm(hele rommet) og 14mm over 2m. Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. I praksis vil alle trebjelkelag ha en viss permanent nedbøyning. Det merkes særlig ved at skap o.l. luter ut fra veggene som følge av golvhelningen. Slik nedbøyning kan skyldes at bjelkelaget er underdimensjonert, men årsaken er ofte varig last, krypning i trematerialene i kombinasjon med fuktpåvirkninger eller manglende oppretting i byggeperioden.
Det registreres noe bom i fliser på gulv og svelling på parkettgulv.

Anbefalte tiltak
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil midlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette og eventuelt avstive gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet.

Ild/Skorstein:
Det registreres riss/sprekk i skorstein over tak. Det registreres kort avstand fra

ildstedets åpning til brennbart materiale på gulv. Avstandskravet er 30cm foran ilegget på ovn. Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under ildstedet i stue.

Anbefalte tiltak
Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen. Pussede piper over tak er utsatt for slagregn og hardt vær. Det bør vurderes en heldekkende pipehatt utvendig over tak. Det bør monteres ildfast plate under ildsted. Denne skal være minimum 30 cm utenfor peisen

Kjøkken - Hovedkjøkken:
Eldre kjøkkeninnredning fra byggeår med lyseblå 1-speilsprofilerte- og omfavnede glassfronter med sprosser. 30mm tykk marmor benkeplate og 30mm tykk benkeplate i heltre med nedfelt dobbel vaskekum i børstet stål og ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra Tapwell. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin og benkefryser. Det er integrert kjølehjørne, stekeovn og platetopp. Det er etablert komfyrvakt og lekkasjestopper i tilknytning til innredningen.

TG-2 settes grunnet alder:
Det registreres noe hevelse/fuktmerker på benkeplate bak vaskekum. Det er noe fuktmerker på gulv/sokkellist ved kjølehjørnet, fryser og vaskekum, men ingen tegn til aktiv fukt
ble registrert ved fuktmåling. Det er noe malingsavskalling på fronter, og skuffe front som går på ved åpne/lukking. Selger informerer om at platetoppen kan være treg på å bli kald etter at den slåes av, og at det lekker i kjølehjørnet. Innredningen vurderes å være i funksjonell ok stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert. Innredningen vurderes å være i funksjonell ok stand med normal bruksslitasje. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.

Anbefalte tiltak overflater og innredning
Kjøkkeninnredningen fungerer til dagens bruk, men grunnet alder er det påregnelig med tiltak: Overflatebehandling og utbedreing av registrerte avvik, eller oppgradering av kjøkkeninnredningen er påregnelig

Kjøkken- Kjøkken i hybel:
Eldre kjøkkeninnredning med glatte hvite fronter og 28mm tykk og hvit løaminatbenkeplate med nedfelt rund vaskekum i børstet stål og ettgreps blandebatteri i rustfritt stål. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og benkekjøleskap. Det er etablert lekkasjestopper, men ikke komfyrvakt. Det registrereshevelser og fuktskade på benkeplate ved vaskekum, front og sokkellist. Innredningen vurderes å være i funsjonell ok stand og fungerer greit til dagens bruk. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.

Anbefalte tiltak overflater og innredning
Kjøkkeninnredningen fungerer til dagens bruk, men utbedringer/oppgradering av innredning bør påregnes. Ved oppgradering av kjøkken anbefaler jeg å etablere komfyrvakt, for å sikre konstruksjonen ved eventuell
tørrkoking. Oppsummering av avtrekk Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter.

Anbefalte tiltak avtrekk
Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

Toalettrom:
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Det var ikke krav til lekkasjesikring ved byggeåret. Rommet har etablert mekanisk avtrekk, men mangler tilluft

Anbefalte tiltak
Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning. Det anbefales å etablere tilluft ved dør for optimal ventilering.

Avløpsrør:
Avløpsrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Avløpsrør bør oppgraderes samtidig som oppgradering av våtrom, toalettrom og/eller kjøkken.

Vannledninger:
Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Ved prøving av to tappesteder samtidig ble det etter litt tid med rennende vann registrert et trykkfall. Stoppekran er plassert i bod i kjeller og fungerer tilfredsstillende.

Anbefalte tiltak
Vannrør bør oppgraderes samtidig som oppgradering av våtrom, toalettrom og/eller kjøkken.

Ventilasjon:
Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon med avtrekksvifteter på begge våtrommene i 2.etasje og toalettrom.

Anbefalte tiltak
Service på mekanisk avtrekksvifte på kaldtloft anbefales. Det bør etablere flat terskel under dører for å sikre bedre luftstrømming i boligen, slik at mekanisk ventilasjon fungerer som tiltenkt.

Øvrig- Badstue:
Badstue er en konstruksjon som krever riktig oppbygging for å unngå skader, spesielt i tilfeller hvor disse bygges imot kald sone, som f.eks. grunnmur eller yttervegg/tak. Ved bruk av badstuen vil rommet være utsatt for høyt damptrykk, og luften i en badstue vil tidvis inneholde relativt mye fuktighet. Ved tilstrekkelig nedkjøling vil luften kunne kondensere og avgi fuktighet, noe som over tid kan føre til fuktskader.

Anbefalte tiltak
Jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Støttemur:
Støttemur av trevirke i hagen har større skjevheter skjevheter med fare for sammenbrudd. Rekkverk mangler stedvis på støttemur av stein.
Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Anbefalte tiltak
Etablering av rekkverk/buskvekst i områder over 50cm over asfalt anbefales.
Utbedring av fuktskadet trevirke med skjevheter må påregnes..
Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører:
Det registreres punktert glass og sprekk i vindu på soverom i 2.etasje. Selger informerer om at glasset skal byttes før overtagelse. Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Det forventes høyere varmetap fra eldre vinduer og dører sammenlignet med vinduer og dører fra nyere dato. Det registreres noe malingsavskalling. Det registreres råteskader på vinduslister. Enkelte vinduer og dører tar i karm/terskel og har behov for justering.

Anbefalte tiltak
Selger informerer om at punktert glass med sprekk skal skiftes. Alternativt bør det vurderes å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt og fjerning av råteskadet listverk. Utskifting av vinduer/materialer med råteskade må påregnes. Overflatebehandlinger og edlikehold bør påregnes frem til vinduer skiftes ut. Justeringer/smøring anbefales.
Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom - Bad/Vaskerom:
Bad/vaskerom har Hvite 20x20cm fliser på gulv, malt overflate og Hvite 20x20cm fliser på vegger. Panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, wc og dusjhjørne med glassdør, gulvskinne og ettgreps dusjbatteri i rustfritt stål fra FM Mattsson. 90cm bredt servantskap med 1-speils profilerte og hvite fronter med hvit kompositt benkeplate med innfelt servant og ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra FM Mattsson. Speil og overskap over servanten. Opplegg for vaskemaskin og 28mm tykk og hvit benkeplate med nedfelt skyllekum i børstet stål og vegghengt ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra Oras. Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Det registreres tilfredsstillende fall til sluk i dusjsonen. Det er fall til sluk i lekkasjesonen, men dette er mindre enn referansenivået. Grunnet gulvskinne danner en oppkant ved dusjsonen vel lekkasjevann som kan oppstå danne en større vannsamlinger før det renner til sluk. Det registreres riss/sprekker og skadet flis. Det er utettheter rundt luke til loft og avtrekksvifte, og det registreres fuktmerker. Hulltakingen er tatt fra soverom mot dusj i våtsone uten å registrere tegn til skadelig fukt (fuktverdier under 10,1%).
Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon.

Anbefalte tiltak
Våtrommene må oppgraderes for å tåle dagens krav og normalt bruk.
Utbedringskostnader: Over 300 000

Våtrom - Bad i 2.etg. :
Badet har hvite 20x20cm fliser på gulv og vegger. Panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, wc og dusjhjørne med glassdør og ettgreps dusjbatteri i rustfritt stål fra Oras og dusjhode fra
Hans Grohe. Innmurt badekar og ettgreps blandebatteri i rustfritt stål med kran og håndholdt dusjhode fra Oras. 150cm bredt servantskap med hvite 1-speils profilerte fronter og 20mm tykk og hvit benkeplate i kompositt med 2 underlimte servanter fra Villeroy o& Bosch med hvert sitt ettgreps blandebatteri i rustfritt stål

fra Tapwell. Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Det registreres tilfredsstillende fall til sluk i dusjsonen, Det er etablert fall til sluk utenfor dusjsonen, men dette er mindre enn referansenivået. Det er etablert en list på gulv utenfor dusjsone så ved eventuell lekkasje vil det danne seg vannansamlinger før vann renner til sluk.
Badet har riss/sprekker og skader i flis og flisfuger. Det er løse fliser på vegg mot soverom. Hulltakingen er tatt fra mot dusj i våtsone uten å registrere skadelig fukt (fuktverdier på 14,2%). Fuktverdiene er akseptable, men høyere enn normalt.Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon.

Anbefalte tiltak
Våtrommene må oppgraderes.
Utbedringskostnader: Over 300 000

Våtrom- Bad ved badstue i kjeller:
Badet har Hvite 20x20cm fliser på gulv og vegger. Panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, wc og dusjhjørne med glassvegg, skyvedør med gulvskinne og ettgreps dusjbatteri i rustfritt stål.
Hvit keramisk servant med ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra FM Mattsson. Overskap med speilfronter over servanten. Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Det registreres sprekk i flis. Det er etablert gulvskinne mot dusjsonen så ved en eventuell lekkasje vil lekkasjevann samle seg opp og renne ut av rommet. Hulltakingen er tatt fra gang mot dusj i våtsone uten å registrere avvik (fuktverdier under 6,0%). Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon.

Anbefalte tiltak
Badet fungerer til dagens bruk, men det anbefales og installere dusjkabinett frem til badet blir oppgradert for å spare overflater for fritt vann.
Oppgradering av bad må påregnes.
Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom - Bad i hybel:
Badet i hybel har Hvite 20x20cm fliser på gulv og vegger. Malt panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, wc og dusjkabinett med skyvedør i glass og ettgreps dusjbatteri i rustfritt stål fra Oras. 60cm bredt servantskap med hvite 1-speils profilerte fronter og hvit laminatbenkeplate med nedfelt hvit servant med ettgreps blandebatterio i rustfritt stål fra FM Mattsson. Overskap med omrammet speilfront over servant. Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Det er stedvis flatt gulv og høy slittasje på servantskap. På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Det er foretatt lekkasjesøk og fuktsøk på overflater i våtsone på våtrommet, og fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen unormale verdier eller tegn til fukt.

Anbefalte tiltak
Jeg anbefaler videre bruk av dusjkabinett frem til badet er oppgradert for å spare overflater for belastning
av fritt vann, oppgraderinger av bad må påregnes.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Elektrisk:
Hovedsikringsskap er plassert i bod ved vindfang. Sikringsskap for hybel er plassert i stue/kjøkken i hybel. Deler av anlegget er fra opprinnelig byggeår, og det var ikke krav til samsvarserklæring før 1999. Det er fremlagt samsvarserklæring for arbeider utført i selgers eiertid. Det er åpning ved rørgjennomføring i sikringsskap som ikke har er tettet med masse beregnet for formålet Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

Anbefalte tiltak
Pga registrerte alder, avvik og manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.
Markise ut fra stuen (til høyre) fungerer ikke, i følge selger.

Parkering
Dobbel garasje, i tillegg til parkeringsplass på tomt.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Stort bad oppe: Nytt underskap og nytt speil på det store badet oppe, ca 10 år siden.
Bonaparte Interiør AS. Tett sluk på bad, dryppet på ventilator kjøkken, 2020. Sluk renset. Ikke skjedd siden. Se rapport fra Tryg.
Diverse arbeider gjort av Vindern Rør AS, se kvitteringer.¨

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: det ble det ikke

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
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, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet noen få takstein, ca 10 år siden.

Husker ikke navn på firma.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: det er ikke gjort i min tid

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: Byttet stikk-kontakter, ny bryter for termostat - begge bad oppe, skiftet termostat begge bad, skiftet termostat varmekabler hovedrom hybel - Vindern Elektriske Varmekabler i stikkvei fra hovedinngang til vei, utebelysning, Leif Elektriker AS og Christoffer Banka Kobling VVB og stikk oppvaskmaskin, hybel, 2020. Vindern Elektro AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? EL-kontroll, 2012. Se rapport.

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: Byttet / reparert rør under kjøkkenbenk, Vindern Rør AS

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
Eventuell kommentar: ikke i min tid

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

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, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny garasjeport- ca 12 år siden
Vannskade - se rapport Tryfg og kvitteringer Vinder
Rør AS Mycoteam, rapport - mus i taket

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

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker,

lekkasje, råte, lukt eller
soppskader?
Ja
Beskriv: Se rapport Mycoteam 2015

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke brukt peis i kjellerstue

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

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: Sprekk i rute hovedsoverom, nytt glass er bestilt. I 2013 ble det utbedret fuktskader og utetthet i garasjen, i den forbindelse me det også lagt ny platting på terrasse over garasje.

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

Beskriv: Se rapporter og kvitteringer fra Vinderen Elektriske

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?
Ja
Beskriv: Tett sluk lite badet oppe, utbedret av rørlegger, Martin Kjerschow

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.
Ja
Beskriv: Har vært mus, og rotter i taket på soverommet i hybelleiligheten. Tryg Forsikring hadde en gjennomgang i 2022, siden den gang har det kun vært skadedyr på soverommet i hybelleiligheten en gang. Pelia skadedyrkontroll har hatt jevnlig skadedyrkontroller siden 2010. Problemet med mus og rotter har alltid vært konsentrert til kun taket i soverommet i hybelleiligheten. Vi mener at det kom inn da garasjetaket ble ble omgjort og ny platting ble etablert over garasjen. Maur om våren i hybelleiligheten. Se rapport 2020. Sjekke FIRMA mht rotter - gjennom TRYG - forsikring

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?
Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av
bygningsmyndighetene?

Ja
21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Mycoteam, 2013 EL - tilsyn Kjøpsoppgave i 2002

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? salgsoppgave 2002

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

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

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

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

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

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

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

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

Eventuell kommentar: det er det ikke

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

Bygningssakkyndig

Sebastian Sørlle v/ Fidens AS

Byggemåte

Byggemåte: Boligen er oppført på betongplate på mark. Grunnmur i bindingsverk med isopos og sprøyetebetong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel og plater. Taket er et saltak og er tekket med betong-takstein. Etasjeskille er av trebjelkelag og siporexplank. Vinduer med 2-lags isolerglass.
Enebolig er oppført over 3 plan, i to etasjer over kjeller, og inneholder en hoveddel bestående av vindfang, badstue, 3 boder, kott, 4 soverom, lekerom/stue,toalettrom kjellerstue/soverom, gang x3, kjøkken, vaskerom/bad, garasje, 2 bad, og stue med balkongskyvedør ut til vestvendt platting på ca. 33kvm. Fra kjøkken fører balkongdør ut til østvendt terrasse på ca. 33kvm, og fra lekerom/stue fører toflyet balkongdør ut til sydvendt balkong på ca. 3kvm. Boligen har også en hybeldel bestående av stue/kjøkken, bad og soverom. Høyeste takhøyde kjeller måles i bod til ca. 2,5m, mens laveste takhøyde måles i badstue til ca. 2,14m. Høyeste takhøyde i 1.etasje måles i gang til ca. 2,4m, mens laveste takhøyde måles på toalettrom til ca. 2,28m. Høyeste takhøyde i 2.etasje måles på soverom til ca. 2,84m, mens laveste takhøyde måles i nedre del av skråtak på vaskerom til ca. 2,19m. Boligen har naturlig og mekanisk ventilasjon og varmes opp elektrisk av gulvvarme og panelovner, samt peis i stue og kjellerstue/soverom. Boligen har hatt noe vedlikehold op oppgraderinger opp gjennom årene, men fremstår hovesakelig som fra byggeår. Det er informert om og fremnlagt rapporter for tidligere lekkasjer og inntrenging av mus og rotter, der det er foretatt tiltak. Boligen er bygget etter tidligere byggeforskrift, og det er naturlig at det vil være avvik opp mot dagens byggeforskrift og NS 3600. Boligen har fungerer til dagens bruk, til tross for avvik, men utbedringer og oppgraderinger er påregnelig.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Dukkehuset i hagen
-Tre små Floss taklamper som henger i utleieleilighet og kjellerstue
-To taklamper med skjerm over spisebord i stue, og i stuen oppe.
-Tre hagekasser, en på stueterrassen og to kasser på hver side av kjøkkenterrassen.

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

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

E - rød

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

Boligen varmes opp elektrsik av gulvvarme og panelovner, samt peis i stue og kjellerstue/soverom

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruk 84636 KwH for 2024 (for hele huset, ink hybel) , i følge selger

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 37 619,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:

Feie-og tilsynsgebyr 243,-
Renovasjonsgebyr 10 254,89,-
Vann-og avløpsgebyr 27 019,20,-
Renter 102,-

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

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

-Strømforbruk 84636 KwH for 2024 (Hele huset, ink. hybelen)
-Selger betalte 8336,- for måking vinteren 23/24

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

Eiendomsskatt

Kr 21 209,- pr. 01.01.2025
Eiendomsskatt 21 209,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 9 225 138,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 19 607 340,- 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.

Sameiet

Informasjon om fellesgjeld

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 682 kvm (Eiertomt)
Felleseie tomt. Tomten er for hele gårds- og bruksnummeret, dette gjelder Holmenveien 50A, Holmenveien 50C og Holmenveien 50D.

Adkomst

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Holmenveien 50C ligger i et etablert og attraktivt boligområde i bydelen Vestre Aker. Området er preget av rolige omgivelser med hovedsakelig villa- og småhusbebyggelse, og er særlig populært blant barnefamilier. Det er kort vei til både dagligvarebutikker, skoler, barnehager og andre servicetilbud, samt enkel tilgang til offentlig transport med buss og t-bane i nærheten. Området har også svært gode rekreasjonsmuligheter med kort avstand til marka, som gir tilgang til turstier, skiløyper og friluftsliv året rundt. Den kombinerte nærheten til både natur og by gjør området svært populært.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 22.01.1997

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

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

Det er etablert kjellerstue/soverom i kjeller.
Det er etablert hybel stue/kjøkken, bad og soverom i hobbyrom/hjemmekontor på godkjente byggetegninger.

Det er ikke tilfredsstillende høyde på vinduer i kjellerstue/soverom.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt

ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til boligformål etter reguleringsplan S-4220, vedtatt 15.03.2006, revidert 12.06.2013 og 17.3.2015, "Småhusplanen". Reguleringsplanen er under revisjon, og i påvente av ny regulering er det også vedtatt et midlertidig tiltaksforbud på eiendommen.

Pågående byggesaker i området:

-Bernhard Herres vei 1 B - Oppføring av enebolig med carport, riving av garasje på eksisterende bolig og dukkestue. Siste dok. 02.08.2024.
-Bernhard Herres vei 3 A-C - Oppføring av horisontaldelt tomannsbolig med to ytre innganger, samt riving av bygningsdeler og fasadeendringer på eksisterende bolig. Siste dok. 24.03.2025.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/27/329/2:
22.01.1909 - Dokumentnr: 91 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:329
Gjelder denne registerenheten med flere

02.07.1909 - Dokumentnr: 59 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:329
Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.1913 - Dokumentnr: 236 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:329
Gjelder denne registerenheten med flere

20.11.1914 - Dokumentnr: 140 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:329
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.1916 - Dokumentnr: 239 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:329
Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.1916 - Dokumentnr: 96 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:329
Gjelder denne registerenheten med flere

07.02.1919 - Dokumentnr: 1 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:329
Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.1923 - Dokumentnr: 100 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:329
Gjelder denne registerenheten med flere

07.03.1924 - Dokumentnr: 49 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:329
Gjelder denne registerenheten med flere

29.04.1927 - Dokumentnr: 901153 - Erklæring/avtale
GNR 33 BNR 529 ER SMM GNR 33 BNR 43
OMATRIKKULERT TIL D.E. GNR 33 BNR 43
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:329
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.1930 - Dokumentnr: 87 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:329
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.1930 - Dokumentnr: 900678 - Bestemmelse om vann/kloakk
Uteglemt registrert
Rettet etter tingl. §18
22.02.2023 Arkivref. 22/45777-4
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.1930 - Dokumentnr: 900678 - Bestemmelse om veg
Uteglemt registrert
Rettet etter tingl. §18
22.02.2023 Arkivref. 22/45777-4
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.1930 - Dokumentnr: 900678 - Forkjøpsrett
Uteglemt registrert
Rettet etter tingl. §18
22.02.2023 Arkivref. 22/45777-4
Gjelder denne registerenheten med flere

20.03.1931 - Dokumentnr: 101 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:329
Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.1932 - Dokumentnr: 3 - Erklæring/avtale
VEDR. VANNKLOSETT
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:329
Gjelder denne registerenheten med flere

18.11.1932 - Dokumentnr: 204 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:329
Gjelder denne registerenheten med flere

27.08.1948 - Dokumentnr: 8833 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:329

Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.1994 - Dokumentnr: 23916 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo vann- og avløpsverk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:329
Gjelder denne registerenheten med flere

28.08.2025 - Dokumentnr: 1009375 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Bvb Eiendomsmegling AS
Org.nr: 917 427 925
Elektronisk innsendt

01.06.1994 - Dokumentnr: 27784 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/3

12.08.1948 - Dokumentnr: 8436 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:116
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:616
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:629 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:629 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:629 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:629 Snr:4
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:329
Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyste heftelser fra tidligere enn seksjoneringen, og tidligere enn 1950 er forsøkt innhentet , men ikke funnet.

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 budaksept.

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke

kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 237 500,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar 3900 per stk. kr. 3 900,-

Samlet skal selger betale kr. 325 090,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 12. september 2025

Ansvarlig megler

Kamilla Dagsland, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90822326

Meglerforetaket

Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917 427 925

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring

- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

Vedlegg

Holmenveien 50C

Holmenveien 50C

Nabolaget Østre Holmen - vurdert av 121 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Slemdal skole (1-7 kl.)	587 elever, 28 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Vinderen skole (1-7 kl.)	419 elever, 18 klasser	19 min 🚶 1.6 km
Smestad skole (1-7 kl.)	572 elever, 31 klasser	19 min 🚶 1.6 km
Ris skole (8-10 kl.)	706 elever, 50 klasser	21 min 🚶 1.7 km
Midtstuen skole (8-10 kl.)	482 elever, 28 klasser	4 min 🚗 2.5 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	5 min 🚗 2.6 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	5 min 🚗 2.5 km

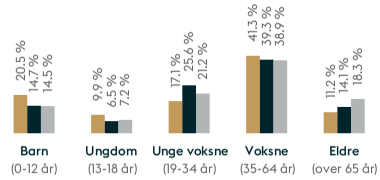
Offentlig transport

Tråkka	Linje 46	6 min 🚶 0.4 km
Smestad	Linje 2, 3	11 min 🚶 0.9 km
Gaustadalléen	Linje 17, 18	3 min 🚗 2.5 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	7 min 🚗 2.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	15 min 🚗 6.4 km

Barnehager

Holmen Kanvas-barnehage (1-5 å...	44 barn	5 min 🚶 0.3 km
Giske barnehage (2-5 år)	16 barn	8 min 🚶 0.7 km
Dalskroken barnehage (1-5 år)	81 barn	10 min 🚶 0.8 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

Sport

⚽ Smestad park	11 min 🚶
⚽ Njård tennishall	11 min 🚶
🏂 SATS Njårdhallen	14 min 🚶
🏂 SATS Vinderen	18 min 🚶

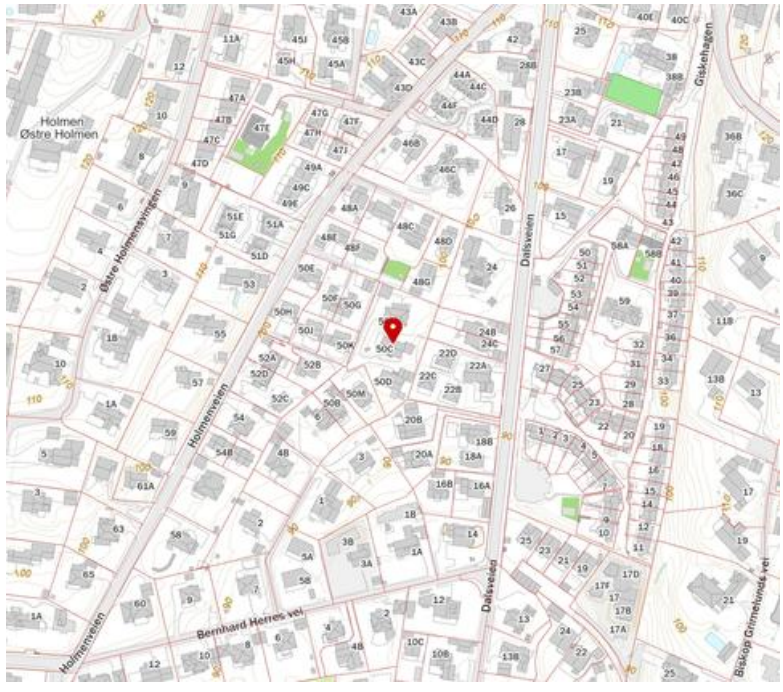
«Nærhet til Marka, sentrum, sjøen. Stille område.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Gateparkering
Lett 86/100



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

Holmenveien 50C
0376 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Bolig
Byggeår: 1994
BRA: 330 m^2
BRA-i: 330 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	3	22	6	1

Supertakst
GNR: 27 BNR: 329 SNR: 2

Sebastian Sørlle
Fidens / Komplett Taksering

Sebastian@fidens.no
97760060

Holmenveien 50C
0376 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/34961

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Støttemur

Oppsummering

Støttemur av trevirke i hagen har større skjevheter skjevheter med fare for sammenbrudd.

Rekkverk mangler stedvis på støttemur av stein.
Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk/buskvekst i områder over 50cm over asfalt anbefales.
Utbedring av fuktskadet trevirke med skjevheter må påregnes..

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres punktert glass og sprekk i vindu på soverom i 2.etasje. Selger informerer om at glasset skal byttes før overtagelse.
Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Det forventes høyere varmetap fra eldre vinduer og dører sammenlignet med vinduer og dører fra nyere dato.
Det registreres noe malingsavskalling.
Det registreres råteskader på vinduslister.

Enkelte vinduer og dører tar i karm/terskel og har behov for justering.

Anbefalte tiltak

Selger informerer om at punktert glass med sprekk skal skiftes.
Alternativt bør det vurderes å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt og fjerning av råteskadet listverk.
Utskifting av vinduer/materialer med råteskade må påregnes.

Overflatebehandlinger og edlikehold bør påregnes frem til vinduer skiftes ut.
Justeringer/smøring anbefales.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering

Bad/vaskerom har Hvite 20x20cm fliser på gulv, malt overflate og Hvite 20x20cm fliser på vegger. Panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, wc og dusjhjørne med glassdør, gulvskinne og ettgreps dusjbatteri i rustfritt stål fra FM Mattsson. 90cm bredt servantskap med 1-speils profilerte og hvite fronter med hvit kompositt benkeplate med innfelt servant og ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra FM Mattsson. Speil og overskap over servanten. Opplegg for vaskemaskin og 28mm tykk og hvit benkeplate med nedfelt skyllekum i børstet stål og vegghengt ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra Oras.

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Det registreres tilfredsstillende fall til sluk i dusjsonen.
Det er fall til sluk i lekkasjesonen, men dette er mindre enn referansenivået.
Grunnet gulvskinne danner en oppkant ved dusjsonen vel lekkasjevann som kan oppstå danne en større vannsamlinger før det renner til sluk.
Det registreres riss/sprekker og skadet flis.
Det er utettheter rundt luke til loft og avtrekksvifte, og det registreres fuktmerker.

Hulltakingen er tatt fra soverom mot dusj i våtsone uten å registrere tegn til skadelig fukt (fuktverdier under 10,1%).
Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon.

Anbefalte tiltak

Våtrommene må oppgraderes for å tåle dagens krav og normalt bruk.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Våtrom: Bad i 2.etasje

Oppsummering

Badet har hvite 20x20cm fliser på gulv og vegger. Panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, wc og dusjhjørne med glassdør og ettgreps dusjbatteri i rustfritt stål fra Oras og dusjhode fra Hans Grohe. Innmurt badekar og ettgreps blandebatteri i rustfritt stål med kran og håndholdt dusjhode fra Oras. 150cm bredt servantskap med hvite 1-speils profilerte fronter og 20mm tykk og hvit benkeplate i kompositt med 2 underlimte servanter fra Villeroy o& Bosch med hvert sitt ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra Tapwell.

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Det registreres tilfredsstillende fall til sluk i dusjsonen,
Det er etablert fall til sluk utenfor dusjsonen, men dette er mindre enn referansenivået.
Det er etablert en list på gulv utenfor dusjsone så ved eventuell lekkasje vil det danne seg vannansamlinger før vann renner til sluk.
Badet har riss/sprekker og skader i flis og flisfuger.
Det er løse fliser på vegg mot soverom.

Hulltakingen er tatt fra mot dusj i våtsone uten å registrere skadelig fukt (fuktverdier på 14,2%).
Fuktverdiene er akseptable, men høyere enn normalt.
Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon.

Anbefalte tiltak

Våtrommene må oppgraderes.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Våtrom: Bad ved badstue i kjeller

Oppsummering

Badet har Hvite 20x20cm fliser på gulv og vegger. Panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, wc og dusjhjørne med glassvegg, skyvedør med gulvskinne og ettgreps dusjbatteri i rustfritt stål. Hvit keramisk servant med ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra FM Mattsson. Overskap med speilfronter over servanten.

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Det registreres sprekk i flis.
Det er etablert gulvskinne mot dusjsonen så ved en eventuell lekkasje vil lekkasjevann samle seg opp og renne ut av rommet.

Hulltakingen er tatt fra gang mot dusj i våtsone uten å registrere avvik (fuktverdier under 6,0%).
Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon.

Anbefalte tiltak

Badet fungerer til dagens bruk, men det anbefales og installere dusjkabinett frem til badet blir oppgradert for å spare overflater for fritt vann.

Oppgradering av bad må påregnes.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: Bad i hybel.

Oppsummering

Badet i hybel har Hvite 20x20cm fliser på gulv og vegger. Malt panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, wc og dusjkabinett med skyvedør i glass og ettgreps dusjbatteri i rustfritt stål fra Oras. 60cm bredt servantskap med hvite 1-speils profilerte fronter og hvit laminatbenkeplate med nedfelt hvit servant med ettgreps blandebatterio i rustfritt stål fra FM Mattsson. Overskap med omrammet speilfront over servant.

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Det er stedvis flatt gulv og høy slittasje på servantskap.

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Det er foretatt lekkasjesøk og fuktsøk på overflater i våtsone på våtrommet, og fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen unormale verdier eller tegn til fukt.

Anbefalte tiltak

Jeg anbefaler videre bruk av dusjkabinett frem til badet er oppgradert for å spare overflater for belastning av fritt vann, oppgraderinger av bad må påregnes.
.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

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

Det er registrert fuktpåvirkning på treverk i kontakt med mur i kjeller. Målt fuktinnhold er ca. 19,4 vektprosent, noe som indikerer forhøyet fuktighet og risiko for soppvekst og stripet borrebille. Forholdet kan skyldes sviktende eller manglende drenering og bør undersøkes nærmere.

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

Anbefalte tiltak

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.
Kjeller bør holdes under observasjon.
Oppgradering av drenering er påregnelig i tiden som kommer, men akkurat når dette er ett behov er vanskelig å si sikkert.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres riss/ sprekker i plate på mark i bod.

Det registreres riss/ sprekker og noe avskalling og luft i puss..

Anbefalte tiltak

For å hindre fuktinntrekk ved utvendig anbefales en gjenpussing.
Puss av plate på mark anbefales.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er ikke foretatt hulltaking utover minstekravet. Kravet i forskrift krever at det tas ett hull i utføret vegg eller oppføret gulv i rom under terreng.
Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue. Det registreres skadelig fuktverdier (det ble registrert 19,4% vektprosent). Målinger ble tatt på tørr dag.
Det registreres noe kjellerlukt i kjellerstue som også indikerer fukt i trevirke..

Soverom i hybel kan kun ventileres via åpning av vindu.
Rommene er ellers ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader

Bedre ventilering bør etableres på soverom i hybel.

For å sikre godt innemiljø i rom under terreng er det viktig med jevn gtemperatur og god ventilering.

Balkong, terrasse, platting: Sydvendt balkong

Oppsummering

Rekkverket blir målt til 85cm. og er lavere enn forskriftskravet fra byggeår på 90cm, og dagens forskriftskrav på 100 cm.
Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.
Balkongen er tekket med papp.
Papp-tekking er ikke tilgjengelig for tilstrekkelig kontroll pga. overliggende terrassebord, men det registreres at ommkan ikke er ført tilstrekkelig opp bak kledning, men avsluttet under nederste kledningsbord, med fare for at vann kan trenge inn bak konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

For å b edre personsikkerheten anbefaler jeg å tette åpninger over 10cm i rekkverk, og at rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Utbedring/oppgradering av papp-tekking/tettesjik er påregnelig.

Balkong, terrasse, platting: Østvendt takterrasse over garasje

Oppsummering

Det mangler stedvis rekkverk ned mot hage på høyde som er over 50cm over terreng. Dette er over en kort lengde der det er mykt underlag og buskvekst.
Terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Tettesjikt og fallforhold lot seg ikke kontrollere grunnet terrassebord.

Anbefalte tiltak

For å bedre personsikkerheten anbefaler jeg å etablere rekkverk på områder over 50cm over terreng.

Balkong, terrasse, platting: Vestvendt platting

Oppsummering

Det regiosteres råteskade på terrassebord.

Anbefalte tiltak

Utskifting av terrassebord med råteskade anbefales.

Yttervegger

Oppsummering

Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord bør påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig.
TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger.
Det registreres sprekker i murfasadene.

Anbefalte tiltak

Rengjøring, overflatebehandling, puss og enkelte utskiftinger bør påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er utettheter i plast/duffusjonssperre.
Dampsperra er ikke tilfredsstillende tettet mot ventilasjonskanal og avløpsrør.
Det ble registrert misfarging i undertaksplater og isolasjons som tyder på dårlig ventilering av takkonstruksjonen og utett plast/diffusjonssperre.
I tillegg registreres det misfarging/svertesopp i gessimskasser.
Det registreres fuktmerker på loftsluke og ved lufting av kloakk.

Anbefalte tiltak

Jeg anbefaler kontroll ved vinter-/kald årstid for vurdering av lufting i konstruksjonen
Utbedring/rengjøring av materialer med svertesopp anbefales.

Utettheter i plast/diffusjonssperre og utbedring av lufting av konstruksjonen anbefales utbedret for å unngå kondensering på loft.

Bedre adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon bør etableres.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres stedvis malingsavskalling, i takrenner, på beslag og kroker.

Anbefalte tiltak

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Saltak er inspisert fra balkong.
Kun en side var mulig å kontrollere visuelt.

Det registreres svai/nedbøy i takflaten.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.

Taktekking

Oppsummering

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

Visuell kontroll er utført fra balkong.

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.
Det er observert malingsavskalling på beslag.

Anbefalte tiltak

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

Rengjøring av mosegrodd stein anbefales.

Utstyr på tak

Oppsummering

TG-2 settes fordi det ikke er etablert noen snøfanger på taket.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere snøfangere på tak for å bedre personsikkerheten.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
Stue/kjøkken i hybel måles en maksimal høydeforskjell på ca. 30mm over en lengde på 620cm(hele rommet) og 15mm over 2m.
Kjellerstue/soverom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 17mm over en lengde på 524cm(hele rommet) og 7mm over 2m.
Stue i 1.etasje måles en maksimal høydeforskjell på ca. 22mm over en lengde på 647cm(hele rommet) og 12mm over 2m.
Kjøkken i 1.etasje måles en maksimal høydeforskjell på ca. 27mm over en lengde på 707cm(hele rommet) og 15mm over 2m.
Loftstue/lekerom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 16mm over en lengde på 591cm(hele rommet) og 9mm over 2m.
Soverom i 2.etasje måles en maksimal høydeforskjell på ca. 20mm over en lengde på 447cm(hele rommet) og 14mm over 2m.

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

I praksis vil alle trebjelkelag ha en viss permanent nedbøyning. Det merkes særlig ved at skap o.l. luter ut fra veggene som følge av golvhelningen. Slik nedbøyning kan skyldes at bjelkelaget er underdimensjonert, men årsaken er ofte varig last, krypning i trematerialene i kombinasjon med fuktpåvirkninger eller manglende oppretting i byggeperioden.

Det registreres noe bom i fliser på gulv og svelling på parkettgulv.

Anbefalte tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil midlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette og eventuelt avstive gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres riss/sprekk i skorstein over tak.
Det registreres kort avstand fra ildstedets åpning til brennbart materiale på gulv. Avstandskravet er 30cm foran ilegget på ovn.
Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under ildstedet i stue.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.
Pussede piper over tak er utsatt for slagregn og hardt vær. Det bør vurderes en heldekkende pipehatt utvendig over tak.
Det bør monteres ildfast plate under ildsted. Denne skal være minimum 30 cm utenfor peisen.

Kjøkken: Hovedkjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning fra byggeår med lyseblå 1-speilsprofilerte- og omfavnede glassfronter med sprosser. 30mm tykk marmor benkeplate og 30mm tykk benkeplate i heltre med nedfelt dobbel vaskekum i børstet stål og ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra Tapwell. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin og benkefryser. Det er integrert kjølehjørne, stekeovn og platetopp. Det er etablert komfyrvakt og lekkasjestopper i tilknytning til innredningen.

TG-2 settes grunnet alder:

Det registreres noe hevelse/fuktmerker på benkeplate bak vaskekum.
Det er noe fuktmerker på gulv/sokkellist ved kjølehjørnet, fryser og vaskekum, men ingen tegn til aktiv fukt ble registrert ved fuktmåling.
Det er noe malingsavskalling på fronter, og skuffe front som går på ved åpne/lukking.

Selger informerer om at platetoppen kan være treg på å bli kald etter at den slåes av, og at det lekker i kjølehjørnet.

Innredningen vurderes å være i funksjonell ok stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.

Innredningen vurderes å være i funksjonell ok stand med normal bruksslitasje. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen fungerer til dagens bruk, men grunnet alder er det påregnelig med tiltak:

Overflatebehandling og utbedreing av registrerte avvik, eller oppgradering av kjøkkeninnredningen er påregnelig.

Kjøkken: Kjøkken i hybel

Oppsummering av overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning med glatte hvite fronter og 28mm tykk og hvit løaminatbenkeplate med nedfelt rund vaskekum i børstet stål og ettgreps blandebatteri i rustfritt stål. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og benkekjøleskap. Det er etablert lekkasjestopper, men ikke komfyrvakt.

Det registrereshevelser og fuktskade på benkeplate ved vaskekum, front og sokkellist.

Innredningen vurderes å være i funsjonell ok stand og fungerer greit til dagens bruk. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen fungerer til dagens bruk, men utbedringer/oppgradering av innredning bør påregnes.

Ved oppgradering av kjøkken anbefaler jeg å etablere komfyrvakt, for å sikre konstruksjonen ved eventuell tørrkoking.

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

Toalettrom

Oppsummering

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Det var ikke krav til lekkasjesikring ved byggeåret.
Rommet har etablert mekanisk avtrekk, men mangler tilluft.

Anbefalte tiltak

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Det anbefales å etablere tilluft ved dør for optimal ventilering.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Avløpsrør bør oppgraderes samtidig som oppgradering av våtrom, toalettrom og/eller kjøkken.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Ved prøving av to tappesteder samtidig ble det etter litt tid med rennende vann registrert et trykkfall.

Stoppekran er plassert i bod i kjeller og fungerer tilfredsstillende..

Anbefalte tiltak

Vannrør bør oppgraderes samtidig som oppgradering av våtrom, toalettrom og/eller kjøkken.

Ventilasjon

Oppsummering

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon med avtrekksvifteter på begge våtrommene i 2.etasje og toalettrom.

Anbefalte tiltak

Service på mekanisk avtrekksvifte på kaldtloft anbefales.
Det bør etablere flat terskel under dører for å sikre bedre luftstrømming i boligen, slik at mekanisk ventilasjon fungerer som tiltenkt.

Øvrig: Badstue

Oppsummering

Badstue er en konstruksjon som krever riktig oppbygging for å unngå skader, spesielt i tilfeller hvor disse bygges imot kald sone, som f.eks. grunnmur eller yttervegg/tak. Ved bruk av badstuen vil rommet være utsatt for høyt damptrykk, og luften i en badstue vil tidvis inneholde relativt mye fuktighet. Ved tilstrekkelig nedkjøling vil luften kunne kondensere og avgi fuktighet, noe som over tid kan føre til fuktskader.

Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Hovedsikringsskap er plassert i bod ved vindfang.
Sikringsskap for hybel er plassert i stue/kjøkken i hybel.
Deler av anlegget er fra opprinnelig byggeår, og det var ikke krav til samsvarserklæring før 1999.
Det er fremlagt samsvarserklæring for arbeider utført i selgers eiertid.

Det er åpning ved rørgjennomføring i sikringsskap som ikke har er tettet med masse beregnet for formålet

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

Anbefalte tiltak

Pga registrerte alder, avvik og manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er etablert kjellerstue/soverom i kjeller.
Det er etablert hybel stue/kjøkken, bad og soverom i hobbyrom/hjemmekontor på godkjente byggetegninger.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Det er ikke tilfredsstillende høyde på vinduer i kjellerstue/soverom.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
2.9.2025	**4.9.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Hanne Elisabeth Kierulf** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Sebastian Sørlle** Telefon: **97760060**
Firma: **Fidens / Komplett Taksering** Epost: **Sebastian@fidens.no**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Om bygningssakkyndig:

Sebastian Sørlle har utdannelse som takstmann/ bygningssakkyndig gjennom Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF), etter 17 år som aktiv tømrer med svennebrev, og har flere år med erfaring av tilstandsrapporter og reklamasjonsrapporter på boliger og leiligheter.

Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS3. Lekkasjesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Holmenveien 50C, 0376 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**27**	Bruksnr:	**329**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**2**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1994** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Bolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte: Boligen er oppført på betongplate på mark. Grunnmur i bindingsverk med isopos og sprøyetebetong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel og plater. Taket er et saltak og er tekket med betong-takstein. Etasjeskille er av trebjelkelag og siporexplank. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Enebolig er oppført over 3 plan, i to etasjer over kjeller, og inneholder en hoveddel bestående av vindfang, badstue, 3 boder, kott, 4 soverom, lekerom/stue, toalettrom kjellerstue/soverom, gang x3, kjøkken, vaskerom/bad, garasje, 2 bad, og stue med balkongskyvedør ut til vestvendt platting på ca. 33kvm. Fra kjøkken fører balkongdør ut til østvendt terrasse på ca. 33kvm, og fra lekerom/stue fører toflyet balkongdør ut til sydvendt balkong på ca. 3kvm. Boligen har også en hybeldel bestående av stue/kjøkken, bad og soverom. Høyeste takhøyde kjeller måles i bod til ca. 2,5m, mens laveste takhøyde måles i badstue til ca. 2,14m. Høyeste takhøyde i 1.etasje måles i gang til ca. 2,4m, mens laveste takhøyde måles på toalettrom til ca. 2,28m. Høyeste takhøyde i 2.etasje måles

på soverom til ca. 2,84m, mens laveste takhøyde måles i nedre del av skråtak på vaskerom til ca. 2,19m. Boligen har naturlig og mekanisk ventilasjon og varmes opp elektrsik av gulvvarme og panelovner, samt peis i stue og kjellerstue/soverom. Boligen har hatt noe vedlikehold op oppgraderinger opp gjennom årene, men fremstår hovesakelig som fra byggeår. Det er informert om og fremnlagt rapporter for tidligere lekkasjer og inntrenging av mus og rotter, der det er foretatt tiltak. Boligen er bygget etter tidligere byggeforskrift, og det er naturlig at det vil være avvik opp mot dagens byggeforskrift og NS 3600. Boligen har fungerer til dagens bruk, til tross for avvik, men utbedringer og oppgraderinger er påregnelig.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	128	128	0	0	0
1. etasje	101	101	0	0	66
2. etasje	101	101	0	0	3
Totalt m²	**330**	**330**	**0**	**0**	**69**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	128	84	44	Gang, bad x2, badstue, kjellerstue/soverom, stue/kjøkken, soverom.	Garasje, bod x2.
1. etasje	101	96	5	Vindfang, gang, kjøkken, toalett, stue.	Bod, kott.
2. etasje	101	101	0	Lekerom/stue, bad/vaskerom, bad, 4 soverom, gang.	
Totalt m²	**330**	**281**	**49**		

Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

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

Oppsummering av drenering **TG-2**

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

Det er registrert fuktpåvirkning på treverk i kontakt med mur i kjeller. Målt fuktinnhold er ca. 19,4 vektprosent, noe som indikerer forhøyet fuktighet og risiko for soppvekst og stripet borrebille. Forholdet kan skyldes sviktende eller manglende drenering og bør undersøkes nærmere.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.
Kjeller bør holdes under observasjon.
Oppgradering av drenering er påregnelig i tiden som kommer, men akkurat når dette er ett behov er vanskelig å si sikkert.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Grunnmur m/kjeller

Boligen er etablert på plate på mark.
Grunnmur er av bindingsverk av tre med isopor og sprøytebetong.

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

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

Det registreres riss/ sprekker i plate på mark i bod.

Det registreres riss/ sprekker og noe avskalling og luft i puss..

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å hindre fuktinntrekk ved utvendig anbefales en gjenpussing.
Puss av plate på mark anbefales.

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemurer er oppført i naturstein og trevirke.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja

Oppsummering av støttemur **TG-3**

Støttemur av trevirke i hagen har større skjevheter skjevheter med fare for sammenbrudd.

Rekkverk mangler stedvis på støttemur av stein.
Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av rekkverk/buskvekst i områder over 50cm over asfalt anbefales.
Utbedring av fuktskadet trevirke med skjevheter må påregnes..

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja

Oppsummering av rom under terreng	TG-2

Det er ikke foretatt hulltaking utover minstekravet. Kravet i forskrift krever at det tas ett hull i utført vegg eller oppført gulv i rom under terreng.
Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue. Det registreres skadelig fuktverdier (det ble registrert 19,4% vektprosent). Målinger ble tatt på tørr dag.
Det registreres noe kjellerlukt i kjellerstue som også indikerer fukt i trevirke..

Soverom i hybel kan kun ventileres via åpning av vindu.
Rommene er ellers ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader

Bedre ventilering bør etableres på soverom i hybel.

For å sikre godt innemiljø i rom under terreng er det viktig med jevn gtemperatur og god ventilering.

6.5 Balkong, terrasse, platting: Sydvendt balkong

Type	Balkong

Det er etablert en sydvendt balkong i treverk på ca. 3kvm.
Balkongen har tilkomst fra lekerom/stue i 2.etasje.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ja

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2

Rekkverket blir målt til 85cm. og er lavere enn forskriftskravet fra byggeår på 90cm, og dagens forskriftskrav på 100 cm.
Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.
Balkongen er tekket med papp.
Papp-tekking er ikke tilgjengelig for tilstrekkelig kontroll pga. overliggende terrassebord, men det registreres at ommkan ikke er ført tilstrekkelig opp bak kledning, men avsluttet under nederste kledningsbord, med fare for at vann kan trenge inn bak konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å b edre personsikkerheten anbefaler jeg å tette åpninger over 10cm i rekkverk, og at rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Utbedring/oppgradering av papp-tekking/tettesjik er påregnelig.

6.6 Balkong, terrasse, platting: Østvendt takterrasse over garasje

Type	Takterrasse

Det er etablert en østvendt takterrasse over garasje på ca. 33kvm.
Terrassen har tilkomst fra hage og kjøkken.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Tettesjikt og terrassebord ble oppgradert i 2013.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2

Det mangler stedvis rekkverk ned mot hage på høyde som er over 50cm over terreng. Dette er over en kort lengde der det er mykt underlag og buskvekst.
Terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Tettesjikt og fallforhold lot seg ikke kontrollere grunnet terrassebord.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å bedre personsikkerheten anbefaler jeg å etablere rekkverk på områder over 50cm over terreng.

6.7 Balkong, terrasse, platting: Vestvendt platting

Type	Platting
Det er etablert en vestvendt platting i impregnert trevirke på ca. 33kvm. Det er tilkomst til platting fra stue og hage.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
Det regiosteres råteskade på terrassebord.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskifting av terrassebord med råteskade anbefales.	

6.8 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med trekarm, treramme og 2-lags glass. Ytterdører er kompaktdører. Innvendige dører er profilerte tredører og omrammede glassdører med sprosser.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu ved ytterdør i vindfang ble skiftet i 2012. Vindu på soverom i hybel ble byttet i 2022.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-3**
Det registreres punktert glass og sprekk i vindu på soverom i 2.etasje. Selger informerer om at glasset skal byttes før overtagelse. Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Det forventes høyere varmetap fra eldre vinduer og dører sammenlignet med vinduer og dører fra nyere dato. Det registreres noe malingsavskalling. Det registreres råteskader på vinduslister. Enkelte vinduer og dører tar i karm/terskel og har behov for justering.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Selger informerer om at punktert glass med sprekk skal skiftes. Alternativt bør det vurderes å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt og fjerning av råteskadet listverk. Utskifting av vinduer/materialer med råteskade må påregnes. Overflatebehandlinger og edlikehold bør påregnes frem til vinduer skiftes ut. Justeringer/smøring anbefales.	
Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.9 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Murpuss
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger informerer om at utvendig panel ble overflatebehandlet for ca. 12- 15år siden.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	**TG-2**
Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord bør påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig. TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger. Det registreres sprekker i murfasadene.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rengjøring, overflatebehandling, puss og enkelte utskiftinger bør påregnes.	

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Det er etablert en luke i taket for adkomst til loft på bad og soverom, men det er ikke etablert noen nedfellbar stige. Visuell kontroll på loft er derfor tatt fra lukene.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-2**

Det er utettheter i plast/duffusjonssperre.
Dampsperra er ikke tilfredsstillende tettet mot ventilasjonskanal og avløpsrør.
Det ble registrert misfarging i undertaksplater og isolasjons som tyder på dårlig ventilering av takkonstruksjonen og utett plast/diffusjonssperre.
I tillegg registreres det misfarging/svertesopp i gessimskasser.
Det registreres fuktmerker på loftsluke og ved lufting av kloakk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jeg anbefaler kontroll ved vinter-/kald årstid for vurdering av lufting i konstruksjonen
Utbedring/rengjøring av materialer med svertesopp anbefales.

Utettheter i plast/diffusjonssperre og utbedring av lufting av konstruksjonen anbefales utbedret for å unngå kondensering på loft.

Bedre adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon bør etableres.

6.11 Renner og nedløp

Type	Aluminium
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp **TG-2**

Det registreres stedvis malingsavskalling, i takrenner, på beslag og kroker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

6.12 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Annet
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-2**

Saltak er inspisert fra balkong.
Kun en side var mulig å kontrollere visuelt.

Det registreres svai/nedbøy i takflaten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.

6.13 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Annet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-2**

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

Visuell kontroll er utført fra balkong.

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.
Det er observert malingsavskalling på beslag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Rengjøring av mosegrodd stein anbefales.

6.14 Utstyr på tak

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

Oppsummering av utstyr på tak	TG-2

TG-2 settes fordi det ikke er etablert noen snøfanger på taket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere snøfangere på tak for å bedre personsikkerheten.

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
Stue/kjøkken i hybel måles en maksimal høydeforskjell på ca. 30mm over en lengde på 620cm(hele rommet) og 15mm over 2m.
Kjellerstue/soverom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 17mm over en lengde på 524cm(hele rommet) og 7mm over 2m.
Stue i 1.etasje måles en maksimal høydeforskjell på ca. 22mm over en lengde på 647cm(hele rommet) og 12mm over 2m.
Kjøkken i 1.etasje måles en maksimal høydeforskjell på ca. 27mm over en lengde på 707cm(hele rommet) og 15mm over 2m.
Loftstue/lekerom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 16mm over en lengde på 591cm(hele rommet) og 9mm over 2m.
Soverom i 2.etasje måles en maksimal høydeforskjell på ca. 20mm over en lengde på 447cm(hele rommet) og 14mm over 2m.

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

I praksis vil alle trebjelkelag ha en viss permanent nedbøyning. Det merkes særlig ved at skap o.l. luter ut fra veggene som følge av golvhelningen. Slik nedbøyning kan skyldes at bjelkelaget er underdimensjonert, men årsaken er ofte varig last, krypning i trematerialene i kombinasjon med fuktpåvirkninger eller manglende oppretting i byggeperioden.

Det registreres noe bom i fliser på gulv og svelling på parkettgulv.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil midlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette og eventuelt avstive gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet.

6.16 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja

Type ildsted	Peis

Det er montert åpen peis i stue og kjellerstue.

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra stige
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2

Det registreres riss/sprekk i skorstein over tak.
Det registreres kort avstand fra ildstedets åpning til brennbart materiale på gulv. Avstandskravet er 30cm foran ilegget på ovn.
Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under ildstedet i stue.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.
Pussede piper over tak er utsatt for slagregn og hardt vær. Det bør vurderes en heldekkende pipehatt utvendig over tak.
Det bør monteres ildfast plate under ildsted. Denne skal være minimum 30 cm utenfor peisen.

6.17 Kjøkken: Hovedkjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

Eldre kjøkkeninnredning fra byggeår med lyseblå 1-speilsprofilerte- og omfavnede glassfronter med sprosser. 30mm tykk marmor benkeplate og 30mm tykk benkeplate i heltre med nedfelt dobbel vaskekum i børstet stål og ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra Tapwell. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin og benkefryser. Det er integrert kjølehjørne, stekeovn og platetopp. Det er etablert komfyrvakt og lekkasjestopper i tilknytning til innredningen.

TG-2 settes grunnet alder:

Det registreres noe hevelse/fuktmerker på benkeplate bak vaskekum.
Det er noe fuktmerker på gulv/sokkellist ved kjølehjørnet, fryser og vaskekum, men ingen tegn til aktiv fukt ble registrert ved fuktmåling.
Det er noe malingsavskalling på fronter, og skuffe front som går på ved åpne/lukking.

Selger informerer om at platetoppen kan være treg på å bli kald etter at den slåes av, og at det lekker i kjølehjørnet.

Innredningen vurderes å være i funksjonell ok stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.

Innredningen vurderes å være i funksjonell ok stand med normal bruksslitasje. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen fungerer til dagens bruk, men grunnet alder er det påregnelig med tiltak:

Overflatebehandling og utbedreing av registrerte avvik, eller oppgradering av kjøkkeninnredningen er påregnelig.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Mekanisk avtrekk fungerer som tiltenkt.

6.18 Kjøkken: Kjøkken i hybel

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

Eldre kjøkkeninnredning med glatte hvite fronter og 28mm tykk og hvit laminatbenkeplate med nedfelt rund vaskekum i børstet stål og ettgreps blandebatteri i rustfritt stål. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og benkekjøleskap. Det er etablert lekkasjestopper, men ikke komfyrvakt.

Det registreres hevelser og fuktskade på benkeplate ved vaskekum, front og sokkellist.

Innredningen vurderes å være i funsjonell ok stand og fungerer greit til dagens bruk. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen fungerer til dagens bruk, men utbedringer/oppgradering av innredning bør påregnes.

Ved oppgradering av kjøkken anbefaler jeg å etablere komfyrvakt, for å sikre konstruksjonen ved eventuell tørrkoking.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk, Omluftsvifte (kullfilter)
Avtrekk med kulftiltervifte fungerer ved enkel test.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-2

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

6.19 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Det er etablert kjellerstue/soverom i kjeller.
Det er etablert hybel stue/kjøkken, bad og soverom i hobbyrom/hjemmekontor på godkjente byggetegninger.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja

Det er ikke tilfredsstillende høyde på vinduer i kjellerstue/soverom.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.20 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Rommet har etablert mekanisk avtrekk, men mangler tilluft.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Det var ikke krav til lekkasjesikring ved byggeåret.
Rommet har etablert mekanisk avtrekk, men mangler tilluft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Det anbefales å etablere tilluft ved dør for optimal ventilering.

6.21 Trapp

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

Oppsummering av trapp **TG-1**

Trappen fungerer som tiltenkt og har kun normal bruksslitasje.

6.22 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Avløpsrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Avløpsrør bør oppgraderes samtidig som oppgradering av våtrom, toalettrom og/eller kjøkken.

6.23 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ja
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2

Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Ved prøving av to tappesteder samtidig ble det etter litt tid med rennende vann registrert et trykkfall.

Stoppekran er plassert i bod i kjeller og fungerer tilfredsstillende..

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannrør bør oppgraderes samtidig som oppgradering av våtrom, toalettrom og/eller kjøkken.

6.24 Elektrisk



Hovedsikringsskap plassert i bod i 1.etasje



Sikringsskap i Hybel.

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

Oppsummering av elektrisk	TG-IU

Hovedsikringsskap er plassert i bod ved vindfang.
Sikringsskap for hybel er plassert i stue/kjøkken i hybel.
Deler av anlegget er fra opprinnelig byggeår, og det var ikke krav til samsvarserklæring før 1999.
Det er fremlagt samsvarserklæring for arbeider utført i selgers eiertid.

Det er åpning ved rørgjennomføring i sikringsskap som ikke har er tettet med masse beregnet for formålet

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga registrerte alder, avvik og manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.25 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2020	
Størrelse	
200 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Varmtvannsbereder fungerer tilfredsstillende.	

6.26 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon med avtrekksvifteter på begge våtrommene i 2.etasje og toalettrom.

Det er spalteventiler i vinduer og klaffventiler på enkelte yttervegger.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon med avtrekksvifteter på begge våtrommene i 2.etasje og toalettrom i 1.etasje.

Det er ikke tilfredstillende tilluft ved dører (oppkant på terskel), og ventilasjonen blir nedsatt.

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon med avtrekksvifteter på begge våtrommene i 2.etasje og toalettrom.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Service på mekanisk avtrekksvifte på kaldtloft anbefales.
Det bør etablere flat terskel under dører for å sikre bedre luftstrømming i boligen, slik at mekanisk ventilasjon fungerer som tiltenkt.

6.27 Våtrom: Bad/vaskerom



Sluk i dusjsone på bad/vaskerom.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei



Sluk ved vaskemaskin.

Oppsummering av våtrom	TG-3

Bad/vaskerom har Hvite 20x20cm fliser på gulv, malt overflate og Hvite 20x20cm fliser på vegger. Panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, wc og dusjhjørne med glassdør, gulvskinne og ettgreps dusjbatteri i rustfritt stål fra FM Mattsson. 90cm bredt servantskap med 1-speils profilerte og hvite fronter med hvit kompositt benkeplate med innfelt servant og ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra FM Mattsson. Speil og overskap over servanten. Opplegg for vaskemaskin og 28mm tykk og hvit benkeplate med nedfelt skyllekum i børstet stål og vegghengt ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra Oras.

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Det registreres tilfredsstillende fall til sluk i dusjsonen.
Det er fall til sluk i lekkasjesonen, men dette er mindre enn referansenivået.
Grunnet gulvskinne danner en oppkant ved dusjsonen vel lekkasjevann som kan oppstå danne en større vannsamlinger før det renner til sluk.
Det registreres riss/sprekker og skadet flis.
Det er utettheter rundt luke til loft og avtrekksvifte, og det registreres fuktmerker.

Hulltakingen er tatt fra soverom mot dusj i våtsone uten å registrere tegn til skadelig fukt (fuktverdier under 10,1%).
Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon.

Anbefalte tiltak

Våtrommene må oppgraderes for å tåle dagens krav og normalt bruk.

Utbedringskostnader	Over 300 000

6.28 Våtrom: Bad i 2.etasje

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Ja

Oppsummering av våtrom	TG-3

Badet har hvite 20x20cm fliser på gulv og vegger. Panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, wc og dusjhjørne med glassdør og ettgreps dusjbatteri i rustfritt stål fra Oras og dusjhode fra Hans Grohe. Innmurt badekar og ettgreps blandebatteri i rustfritt stål med kran og håndholdt dusjhode fra Oras. 150cm bredt servantskap med hvite 1-speils profilerte fronter og 20mm tykk og hvit benkeplate i kompositt med 2 underlimte servanter fra Villeroy o& Bosch med hvert sitt ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra Tapwell.

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Det registreres tilfredsstillende fall til sluk i dusjsonen,
Det er etablert fall til sluk utenfor dusjsonen, men dette er mindre enn referansenivået.
Det er etablert en list på gulv utenfor dusjsone så ved eventuell lekkasje vil det danne seg vannansamlinger før vann renner til sluk.
Badet har riss/sprekker og skader i flis og flisfuger.
Det er løse fliser på vegg mot soverom.

Hulltakingen er tatt fra mot dusj i våtsone uten å registrere skadelig fukt (fuktverdier på 14,2%).
Fuktverdiene er akseptable, men høyere enn normalt.
Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon.

Anbefalte tiltak

Våtrommene må oppgraderes.

Utbedringskostnader	Over 300 000

6.29 Våtrom: Bad ved badstue i kjeller



Sluk på bad i kjeller ved badstue.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av våtrom	TG-3

Badet har Hvite 20x20cm fliser på gulv og vegger. Panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, wc og dusjhjørne med glassvegg, skyvedør med gulvskinne og ettgreps dusjbatteri i rustfritt stål. Hvit keramisk servant med ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra FM Mattsson. Overskap med speilfronter over servanten.

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Det registreres sprekk i flis.
Det er etablert gulvskinne mot dusjsonen så ved en eventuell lekkasje vil lekkasjevann samle seg opp og renne ut av rommet.

Hulltakingen er tatt fra gang mot dusj i våtsone uten å registrere avvik (fuktverdier under 6,0%).
Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon.

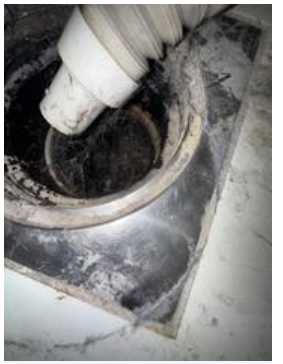
Anbefalte tiltak

Badet fungerer til dagens bruk, men det anbefales og installere dusjkabinett frem til badet blir oppgradert for å spare overflater for fritt vann.

Oppgradering av bad må påregnes.

Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.30 Våtrom: Bad i hybel.



Sluk under dusjkabinett på bad i hybel.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av våtrom	TG-3

Badet i hybel har Hvite 20x20cm fliser på gulv og vegger. Malt panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, wc og dusjkabinett med skyvedør i glass og ettgreps dusjbatteri i rustfritt stål fra Oras. 60cm bredt servantskap med hvite 1-speils profilerte fronter og hvit laminatbenkeplate med nedfelt hvit servant med ettgreps blandebatterio i rustfritt stål fra FM Mattsson. Overskap med omrammet speilfront over servant.

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Det er stedvis flatt gulv og høy slittasje på servantskap.

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Det er foretatt lekkasjesøk og fuktsøk på overflater i våtsone på våtrommet, og fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen unormale verdier eller tegn til fukt.

Anbefalte tiltak

Jeg anbefaler videre bruk av dusjkabinett frem til badet er oppgradert for å spare overflater for belastning av fritt vann, oppgraderinger av bad må påregnes.
.

Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.31 Øvrig: Badstue

Beskrivelse
Det er etablert en badstue med tregulv og panel på vegger og i himling. Badstueovn.

Oppsummering av øvrig	TG-2
Badstue er en konstruksjon som krever riktig oppbygging for å unngå skader, spesielt i tilfeller hvor disse bygges imot kald sone, som f.eks. grunnmur eller yttervegg/tak. Ved bruk av badstuen vil rommet være utsatt for høyt damptrykk, og luften i en badstue vil tidvis inneholde relativt mye fuktighet. Ved tilstrekkelig nedkjøling vil luften kunne kondensere og avgi fuktighet, noe som over tid kan føre til fuktskader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig kontroll av overflater anbefales.	

6.32 Øvrig: Skadedyr.

Beskrivelse
Det har tidligere vært tilfeller med inntrenging av mus og rotter som er registrert i tak over soverom i hybel. Det ble utført kontroll, og det er fremlagt en skaderapport fra tidligere. Angrepene har blitt forsøkt utbedret, og det er tettet i områder de mener at skadedyr har kommet seg inn. Selger informerer om at det ikke har vært noe plage med rotter eller mus i dette området det siste året. Det anbefales likevel å etablere rottefelle/musefeller rundt boligen som et sikkerhetstiltak.

6.33 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.34 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.35 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kierulf, Hanne Elisabeth	9578-5999-4-1938477	2025-08-28 13:42:09

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
28. aug. 2025

Oppdragsnummer
23-0106/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Holmenveien 50C, 0376 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Hanne Elisabeth Kierulf

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. desember 2002

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: 2155134
Forsikret i: tryg

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Stort bad oppe: Nytt underskap og nytt speil på det store badet oppe, ca 10 år siden. Bonaparte Interiør AS. Tett sluk på bad, dryppet på ventilator kjøkken, 2020. Sluk renset. Ikke skjedd siden. Se rapport fra Tryg. Diverse arbeider gjort av Vindern Rør AS, se kvitteringer.

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

Eventuell kommentar: det ble det ikke

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet noen få takstein, ca 10 år siden. Husker ikke navn på firma.

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

Eventuell kommentar: det er ikke gjort i min tid

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: Byttet stikk-kontakter, ny bryter for termostat - begge bad oppe, skiftet termostat begge bad, skiftet termostat varmekabler hovedrom hybel - Vindern Elektriske Varmekabler i stikkvei fra hovedinngang til vei, utebelysning, Leif Elektriker AS og Christoffer Banka Kobling VVB og stikk oppvaskmaskin, hybel, 2020. Vindern Elektro AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? EL-kontroll, 2012. Se rapport.

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: Byttet / reparert rør under kjøkkenbenk, Vindern Rør AS

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

Eventuell kommentar: ikke i min tid

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

Beskriv: Pumpekum

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny garasjeport- ca 12 år siden Vannskade - se rapport Tryf g og kvitteringer Vinder Rør AS Mycoteam, rapport - mus i taket

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

Feil og mangler

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

Beskriv: Se rapport Mycoteam 2015

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

Eventuell kommentar: Ikke brukt peis i kjellerstue

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

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

Eventuell kommentar: Sprekk i rute hovedsoverom, nytt glass er bestilt. I 2013 ble det utbedret fuktskader og utetthet i garasjen, i den forbindelse me det også lagt ny platting på terrasse over garasje.

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

Beskriv: Se rapporter og kvitteringer fra Vinderen Elektriske

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?
Ja

Beskriv: Tett sluk lite badet oppe, utbedret av rørlegger, Martin Kjerschow

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.
Ja

Beskriv: Har vært mus, og rotter i taket på soverommet i hybelleiligheten. Tryg Forsikring hadde en gjennomgang i 2022, siden den gang har det kun vært skadedyr på soverommet i hybelleiligheten en gang. Pelia skadedyrkontroll har hatt jevnlig skadedyrkontroller siden 2010. Problemet med mus og rotter har alltid vært konsentrert til kun taket i soverommet i hybelleiligheten. Vi mener at det kom inn da garasjetaket ble ble omgjort og ny platting ble etablert over garasjen. Maur om våren i hybelleiligheten. Se rapport 2020. Sjekke FIRMA mht rotter - gjennom TRYG - forsikring

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?
Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Nei

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

Oppgi type rapport og årstall: Mycoteam, 2013 EL - tilsyn Kjøpsoppgave i 2002

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? salgsoppgave 2002

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

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

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

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

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

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

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

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

Eventuell kommentar: det er det ikke

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: 23-0106/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Kierulf, Hanne Elisabeth	2025-08-28

Identifikasjon

bankID Kierulf, Hanne Elisabeth

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

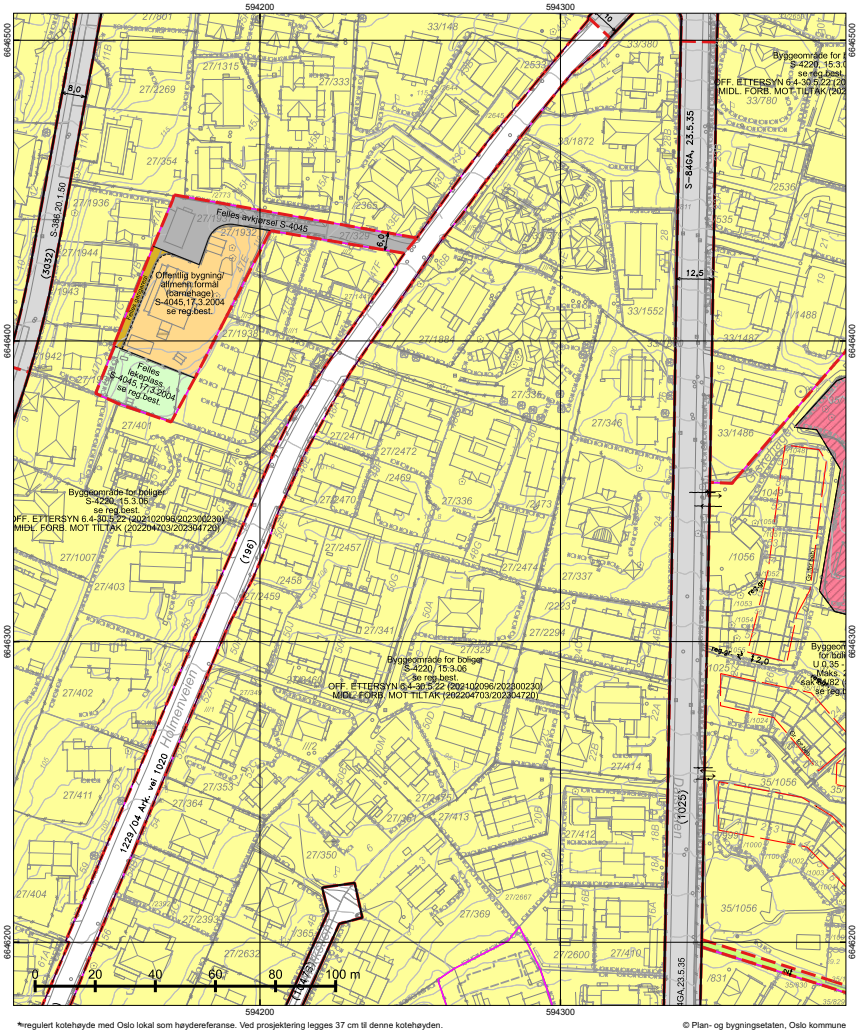
Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

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

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- RbBevaringGrense
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Grense for bebyggelse
- Inn-/utkjøring

Oslo

Dato: 12.09.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

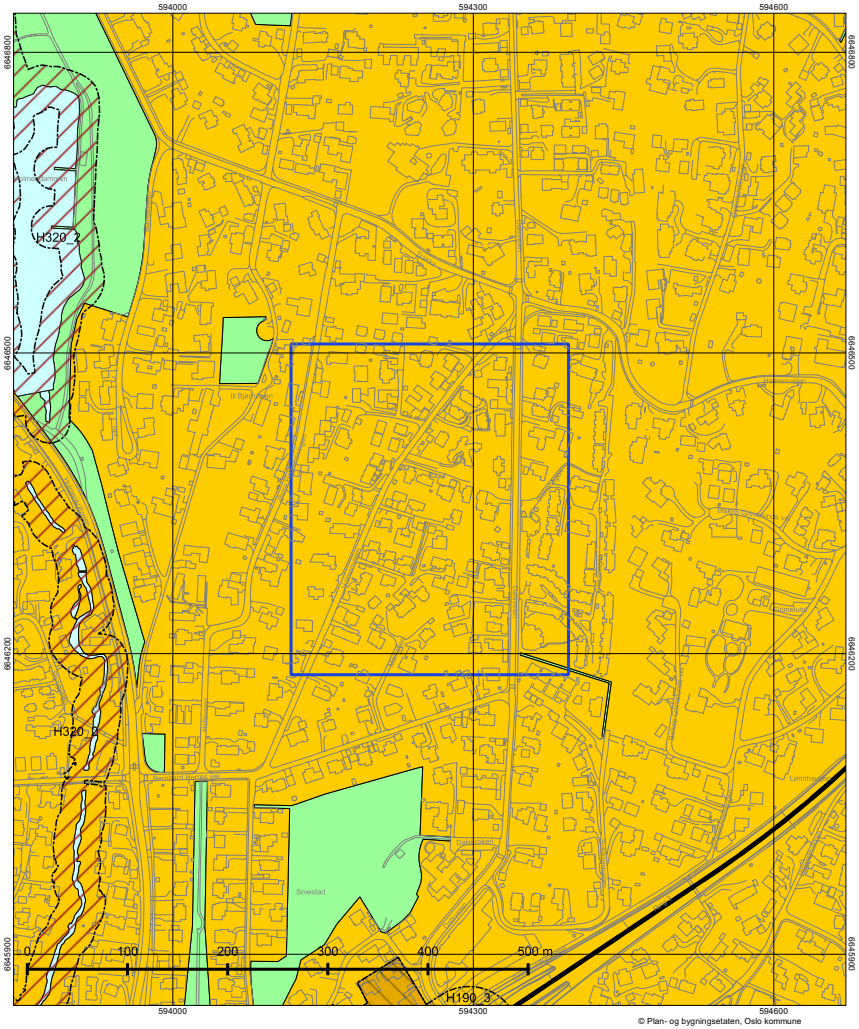
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 147240/ 86519025
Deres ref.:
Adresse: Holmenveien 50
Kommentar:
Gnr/Bnr: 27/329

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

Se tegnforklaring på eget ark



Oslo

Dato: 12.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 147240/86519025
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

S-4045

HOLMENVEIEN 47 m.fl. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr.27 bnr.329,334,1932 og del av 1937.

Vedtaksdato: 17.03.2004
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter:
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200207873

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HOLMENVEIEN 47 MFL., GNR. 27 BNR. 329, 334, 1932 OG EN DEL AV BNR. 1937

§ 1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrenser på plankart merket tegning nr. VEP 2003-004, datert Plan- og bygningsetaten 30.01.2003, revidert 30.06.2003.

§ 2. Området reguleres til:
Byggeområder:
- Offentlige bygninger/allmennyttig formål (barnehage)

Fellesområder:
- Felles avkjørsel
- Felles lekeplass
- Felles gangareal

§ 3. Byggeområde for offentlige bygninger/allmennyttig formål (barnehage)
Utnytting:
Innenfor området skal bygninger oppføres med maksimum gesimshøyde på 7 m og mønehøyde på 9 m gesimshøyde. Tillatt bebygd areal skal ikke overstige % BYA=15 %.

Utomhusplan:
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges utomhusplan som viser eksisterende vegetasjon, ny vegetasjon, nye terrenghøyder, adkomst samt leke- og oppholdsarealer.

§ 4. Fellesområder
Felles avkjørsel skal være felles for gnr. 27/bnr. 333, 334, 354, 1315, 1441, 1932, 1936, 1942, 1943, 1944 samt gnr. 33/bnr. 2356 og senere utskilte parseller fra disse.

Felles gangareal skal være felles for gnr. 27/bnr. 1932, 1936, 1942, 1943, 1944 og senere utskilte parseller fra disse.

Felles lekeplass skal være felles for gnr. 27/bnr. 1936, 1942, 1943, 1944 og senere utskilte parseller fra disse.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Eriksen, Finn
Holmenveien 50C

0376 OSLO

Wensaas, Svein
Gjellum terrasse 19 B

1380 HEGGEDAL

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	930053806	97/3962

Deres ref.	Vår sakabeh.	Dato
	Kjell Leon Stølan	22. januar 1997

Arbeidssted : 027/0329 Holmenveien 50C, Hus A
Byggherre : Eriksen, Finn, Holmenveien 50C, 0376 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - BOLIG

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra ansvarshavende.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for samt opparbeidelse av tomten.

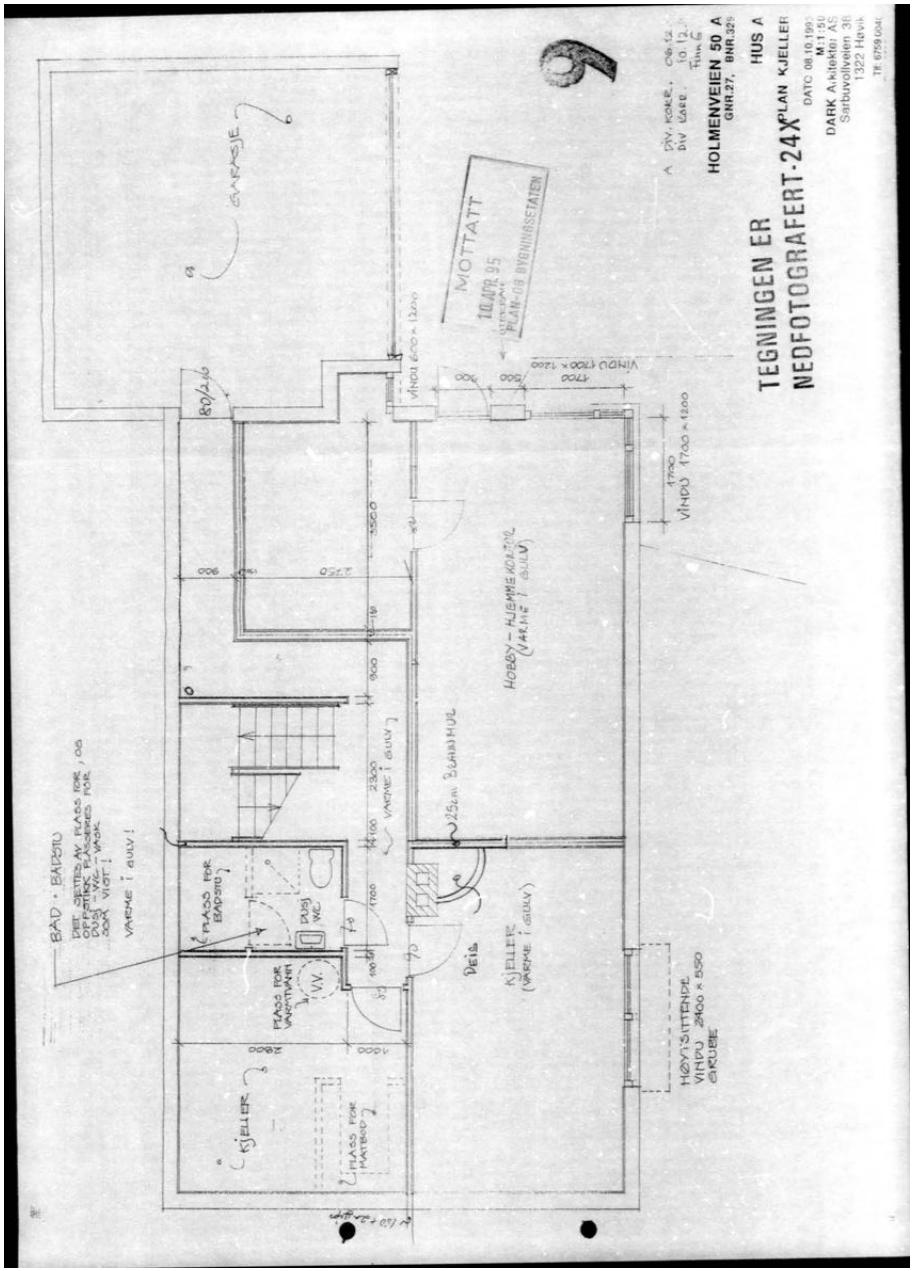
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

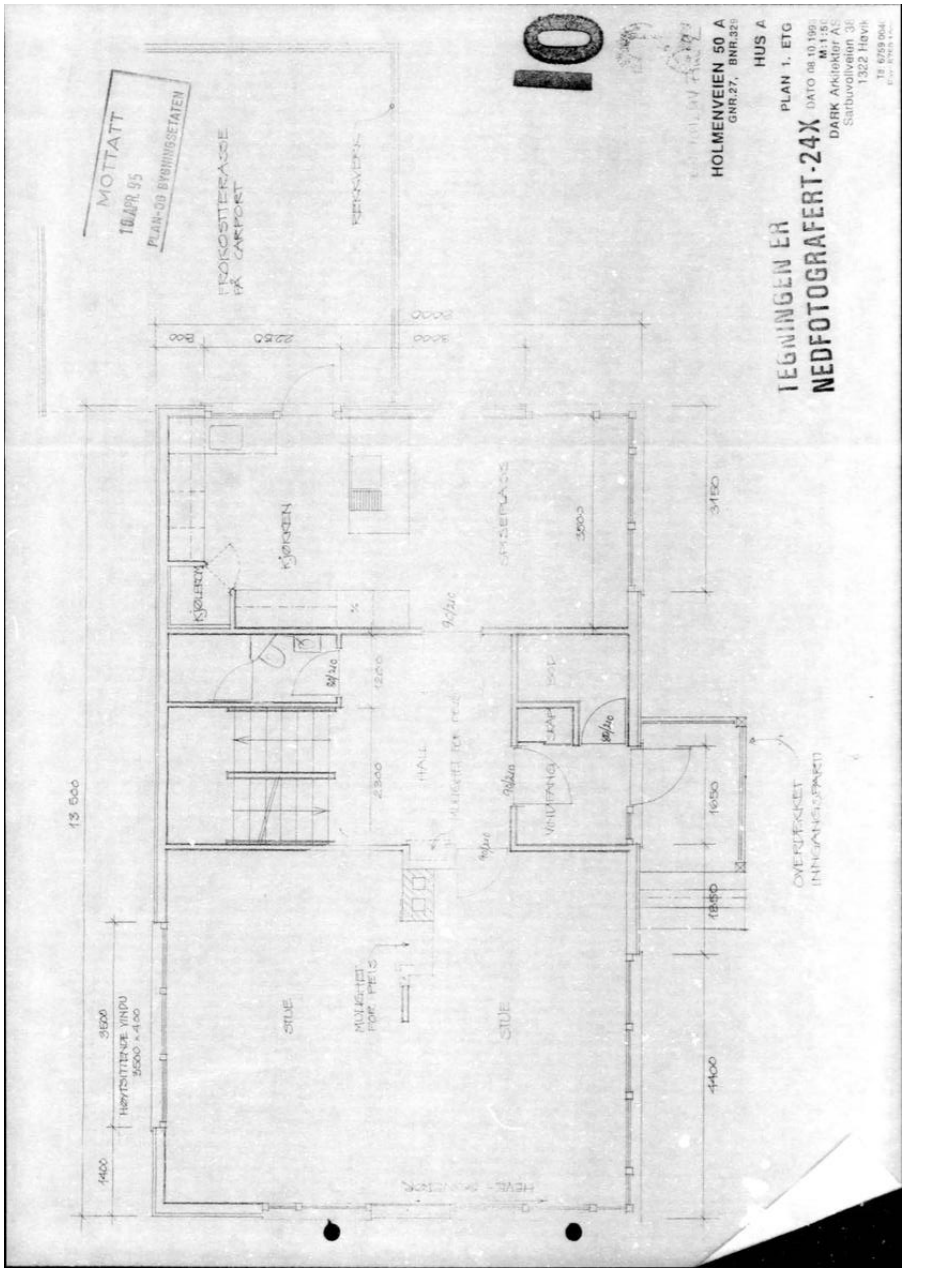
Bjørn Melting
Overingeniør

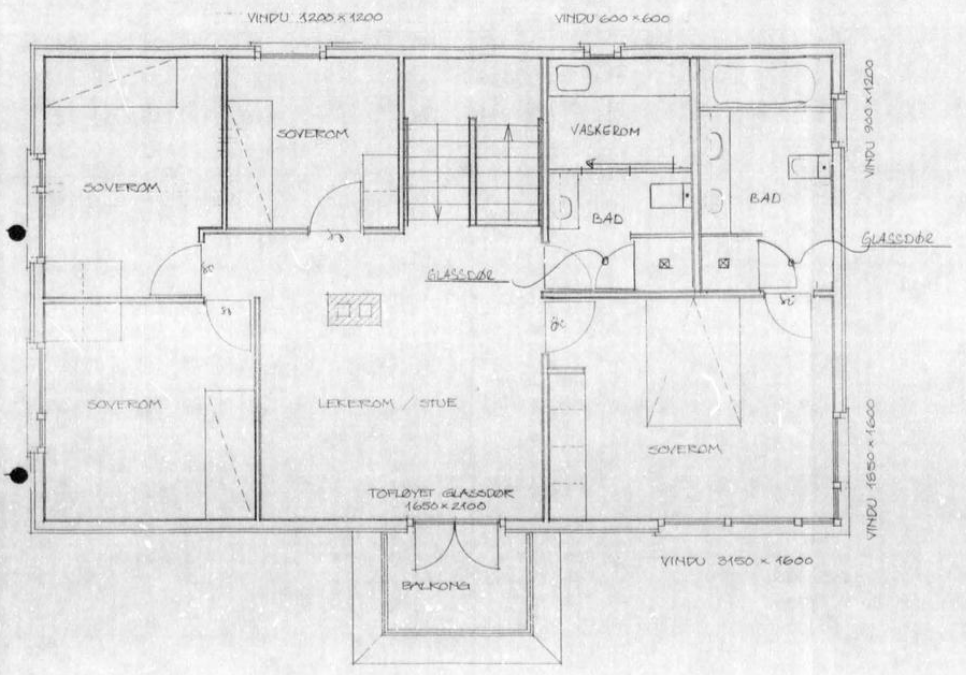
Kjell Leon Stølan
Avd.ing.II

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA.
Avkjørsler kontrolleres av OVV.

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 22 66 - 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


9
MOTTATT
10 APR 95
PLAN-OG BYGNINGSETATEN
TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X
PLAN KJELLER
HOLMENVEIEN 50 A
GNR.27, BNR.325
HUS A
DARK Arkitekter AS
Sørbuvollveien 38
1322 Høvik
BAD + BADSTU
GARASJE
KJELLER
HOBBY - HJEMMEKONTOR
(VARME I GULV)
VARME I GULV
VINDU 1700 x 1200
HØYSITTENDE VINDU 2400 x 550 @KJØBE
25cm BJELKEHUL


10
MOTTATT
10 APR 95
PLAN-OG BYGNINGSETATEN
TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X
PLAN 1. ETG
HOLMENVEIEN 50 A
GNR.27, BNR.325
HUS A
DARK Arkitekter AS
Sørbuvollveien 38
1322 Høvik
EROSSITERASJE
FR CARPORT
KJØKKEN
STUE
SPISE
HØYSITTENDE VINDU
3500 x 450
13 860



MOTTATT
10. APR. 95
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

11

3

Rev. 10.12.94 Rm. E

HOLMENVEIEN 50 A
GNR.27, BNR.329

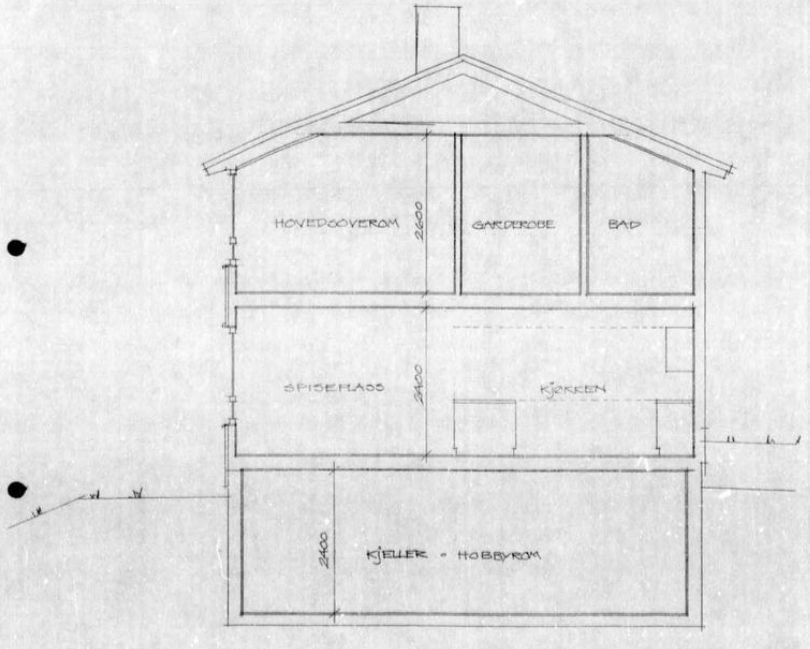
HUS A

PLAN 2. ETG.

TEGNINGEN ER NEDFOTOGRAFERT-24X

DATO 08.10.1993
M:1:50

DARK Arkitekter AS
Sarbuvollveien 38
1322 Høvik
Tlf: 6759 0040
Fax: 6759 1008



NB! SNITTET GJELDER FOR BEGGE HUS!

MOTTATT
10. APR. 95
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

12

4

Rev. 10.12.94 Rm. E.

HOLMENVEIEN 50 A
GNR.27, BNR.329

SNITT

TEGNINGEN ER NEDFOTOGRAFERT-24X

DATO 08.10.1993
M:1:50

DARK Arkitekter AS
Sarbuvollveien 38
1322 Høvik

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Eriksen, Finn
Holmenveien 50C

0376 OSLO

Wensaas, Svein
Gjellum terrasse 19 B

1380 HEGGEDAL

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	930053806	97/3962

Deres ref.	Vår sakabeh.	Dato
	Kjell Leon Stølan	22. januar 1997

Arbeidssted : 027/0329 Holmenveien 50C, Hus A
Byggherre : Eriksen, Finn, Holmenveien 50C, 0376 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - BOLIG

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra ansvarshavende.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for samt opparbeidelse av tomten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Bjørn Melting
Overingeniør

Kjell Leon Stølan
Avd.ing.II

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA.
Avkjørsler kontrolleres av OVV.

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 22 66 - 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

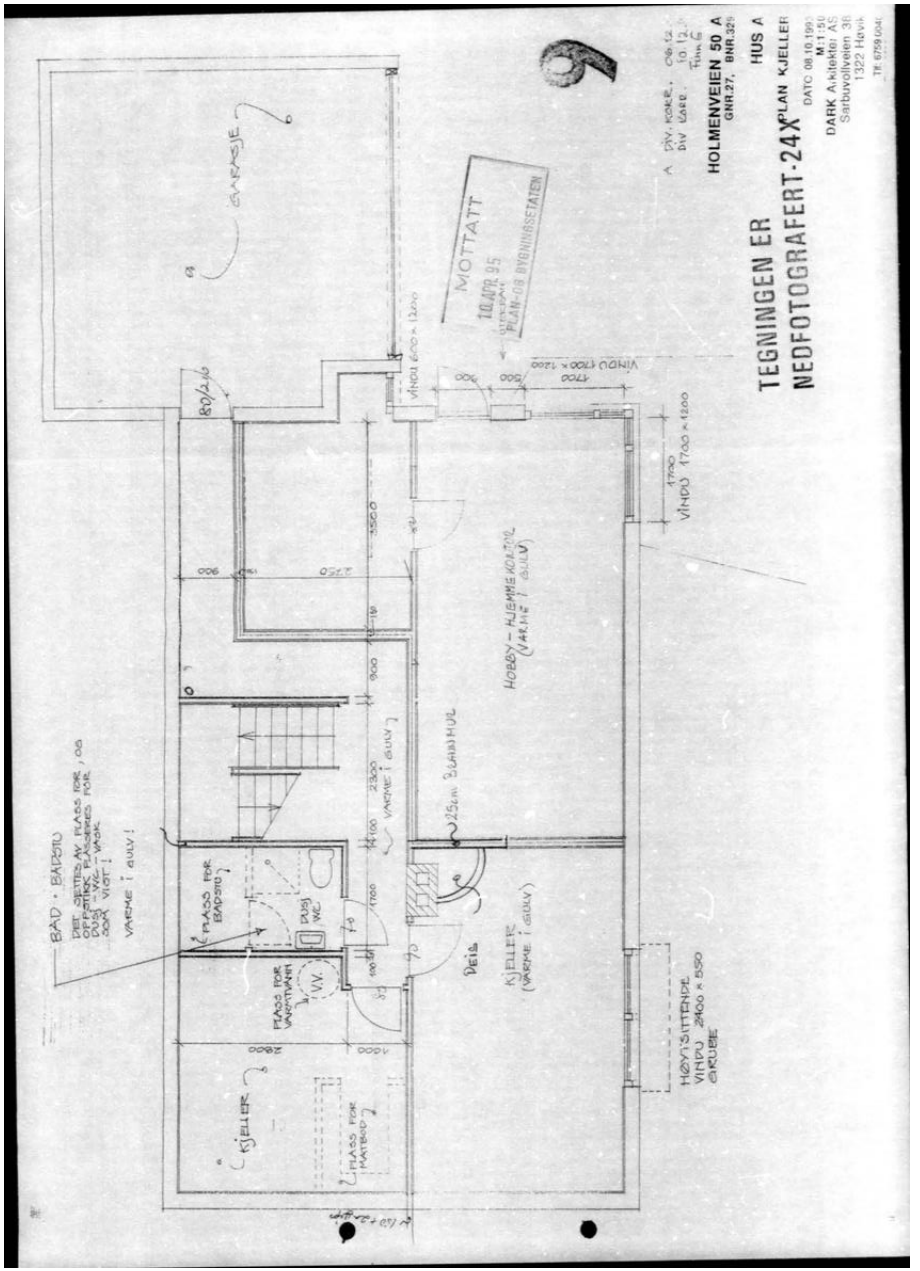
Følgebrev til leveranse

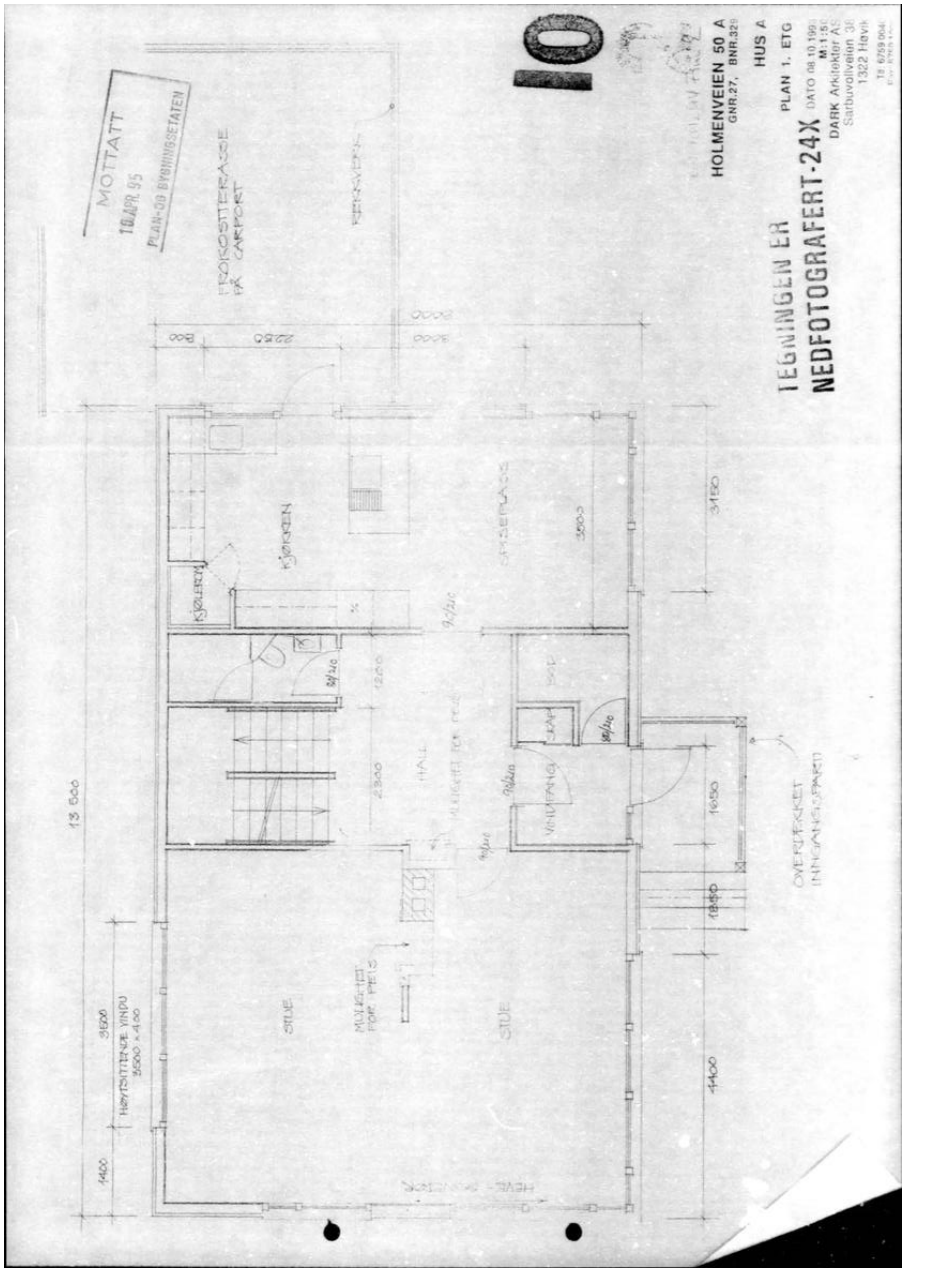
Ordrenummer:	202820
Leveransetype:	Plantegninger (Enebolig)
Dokumentene er kontrollert:	27.08.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	HOLMENVEIEN 50C
Postadresse:	0376 OSLO
Matrikkel:	0301-27/329

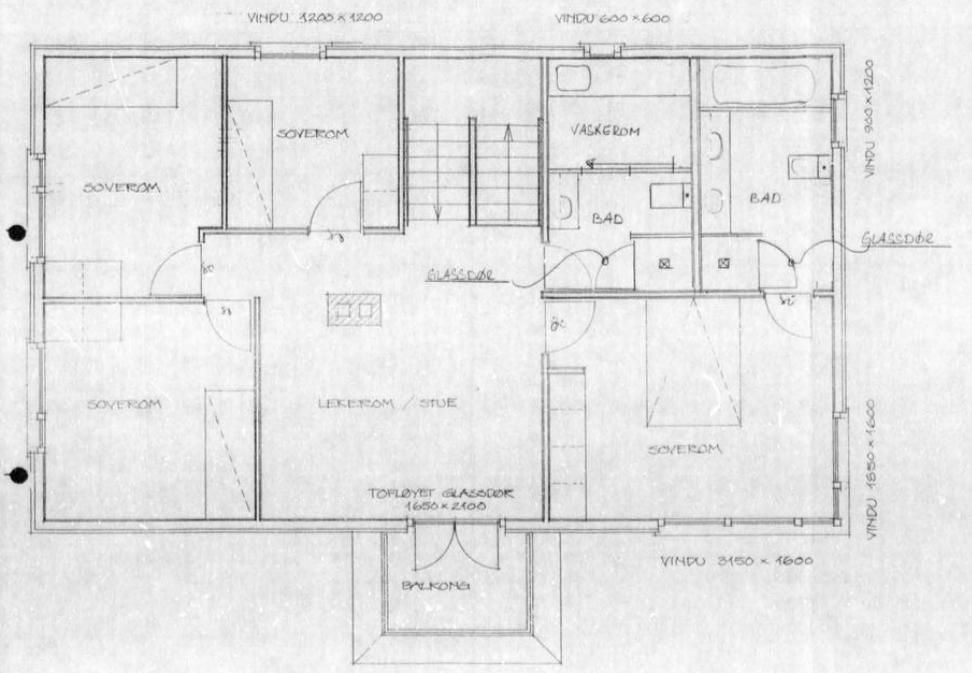
Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 202820

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA


9
MOTTATT
10 APR 95
PLAN-OG BYGNINGSETATEN
TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X
PLAN KJELLER
HOLMENVEIEN 50 A
GNR.27, BNR.325
HUS A
DARK Arkitekter AS
Sørbuvollveien 38
1322 Høvik
BAD + BADSTU
GARASJE
KJELLER
HOBBY - HJEMMEKONTOR
(VARME I GULV)
VARME I GULV
PLASS FOR BADSTU
PLASS FOR VASKEMASKIN
PLASS FOR FRYSER
DUSJ WC
V.V.
HØYSITTENDE VINDU 2400 x 850 @KJØKKEN
VINDU 1700 x 1200
25cm BJELKEHJUL
13 600
3500
1400
3150
1650
1850
2300
3000


10
MOTTATT
10 APR 95
PLAN-OG BYGNINGSETATEN
TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X
PLAN 1. ETG
HOLMENVEIEN 50 A
GNR.27, BNR.325
HUS A
DARK Arkitekter AS
Sørbuvollveien 38
1322 Høvik
FRISOSTERASSE
FR CARPORT
KJØKKEN
STUE
MULIGHET FOR PEIS
HALL
VENTILATING
OVERFØRINGEN
13 600
3500
1400
3150
1650
1850
2300
3000



MOTTATT
10. APR. 95
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

11

3

Rev. 10.12.94 Rm. E

HOLMENVEIEN 50 A
GNR.27, BNR.329

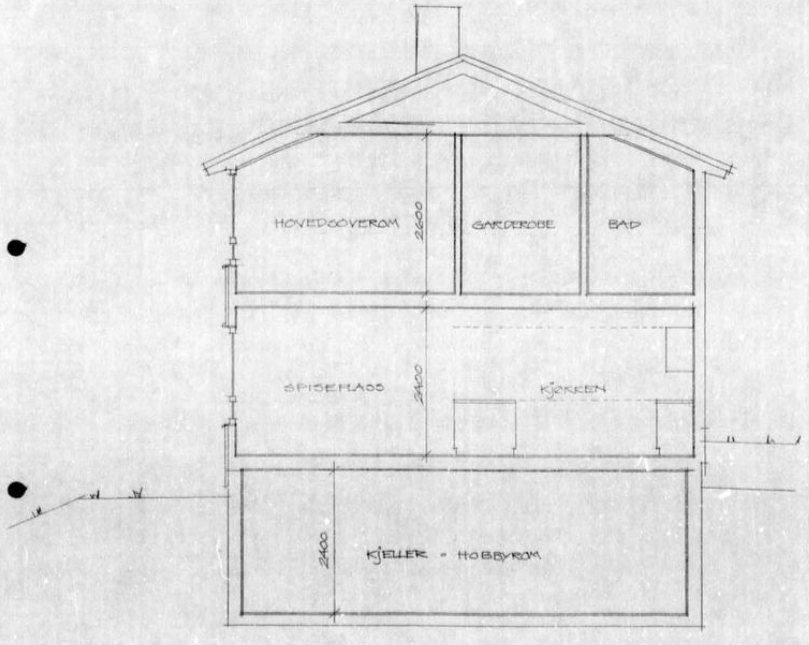
HUS A

PLAN 2. ETG.

TEGNINGEN ER NEDFOTOGRAFERT-24X

DATO 08.10.1993
M:1:50

DARK Arkitekter AS
Sarbuvollveien 38
1322 Høvik
Tlf: 6759 0040
Fax: 6759 1008



NB! SNITTET GJELDER FOR BEGGE HUS!

MOTTATT
10. APR. 95
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

12

4

Rev. 10.12.94 Rm. E.

HOLMENVEIEN 50 A
GNR.27, BNR.329

SNITT

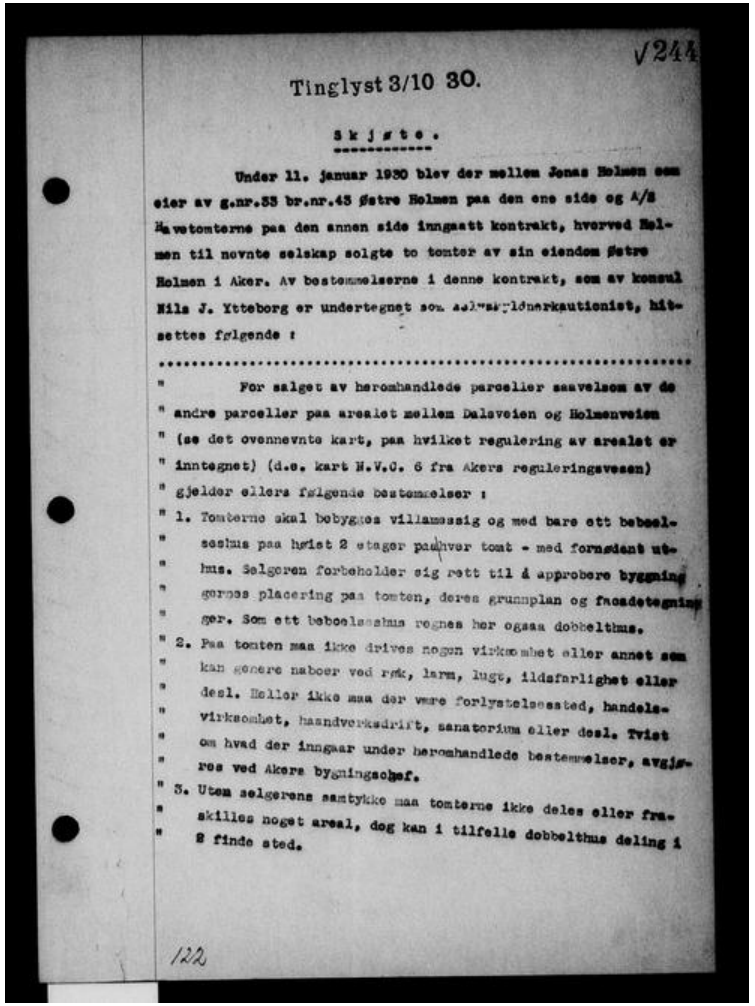
TEGNINGEN ER NEDFOTOGRAFERT-24X

DATO 08.10.1993
M:1:50

DARK Arkitekter AS
Sarbuvollveien 38
1322 Høvik

ui.page_selector

Pantebok for Aker herredsskriveri, Aker tinglag 1930, Astaref: AV/SAO-A-10896/G/Gb/Gba/Gbaa/L0091



V244

Tinglyst 3/10 30.

S k j ø t e .

Under 11. januar 1930 blev der mellem Jonas Holmen som eier av g.nr.33 br.nr.43 Østre Holmen paa den ene side og A/S Havetomterne paa den annen side inngaatt kontrakt, hvorved Holmen til nevnte selskap solgte to tomter av sin eiendom Østre Holmen i Aker. Av bestemmelserne i denne kontrakt, som av konsul Nils J. Ytteborg er undertegnet som selvskyldnerkautionist, hitsettes følgende :

.....

" For salget av heromhandlede parceller saavelsom av de
" andre parceller paa arealet mellem Dalsveien og Holmenveien
" (se det ovennevnte kart, paa hvilket regulering av arealet er
" inntegnet) (d.e. kart H.V.O. 6 fra Akers reguleringsvesen)
" gjelder ellers følgende bestemmelser :
" 1. Tomterne skal bebygges villamessig og med bare ett beboel-
" seshus paa høist 2 etager paahver tomt - med fornsdent ut-
" hus. Selgeren forbeholder sig rett til å approbere bygning
" gernes placering paa tomten, deres grunnplan og fasadetegning
" ger. Som ett beboelseshus regnes her ogsaa dobbelthus.
" 2. Paa tomten maa ikke drives nogen virksomhet eller annet som
" kan generе naboer ved røk, larm, lugt, ildsfarlighet eller
" desl. Heller ikke maa der være forlystelsessted, handels-
" virksomhet, haandverksdrift, sanatorium eller desl. Tviet
" om hvad der inngaar under heromhandlede bestemmelser, avgjø-
" res ved Akers bygningschef.
" 3. Uten selgerens samtykke maa tomterne ikke deles eller fra-
" skilles noget areal, dog kan i tilfelle dobbelthus deling i
" 2 finde sted.

122

{}

Informasjon om cookies
Arkivverket bruker cookies (informasjonskapsler) på sine nettsider for å levere en bedre tjeneste. De brukes til bl.a. skjemaoppdateringer og innlogging. Bruk siden som normalt, eller lukk informasjonsboksen for å akseptere bruk av cookies. Les mer om hvordan du styrer cookies. (https://www.digitalarkivet.no/content/privacy)

Lukk

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Ullevål

Sognsveien 70B, 0855 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 Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. 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.

nordvikbolig.no/kontorer/ulleval

23 00 65 60

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

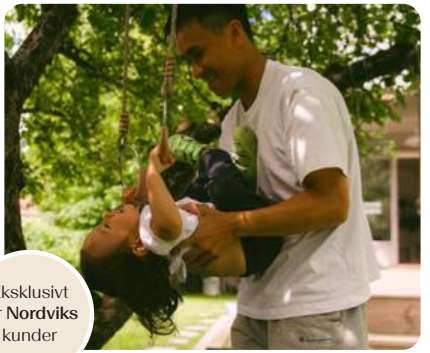
Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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: 23-0106/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Holmenveien 50C 0376 OSLO

Betegnelse: Gnr 27, bnr 329, snr 2 (ideell andel 1/1) 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