



Holmenveien 38

— Velkommen til

Holmenveien 38



— Slemdal/Vinderen

Herskapelig eiendom med skjermet beliggenhet | Basseng/ tennisbane |
Sidebolig | Dobbelgarasje | Treningsrom, m.m,

Prisantydning	47 000 000,-
Omkostninger	1 176 380,-
Totalpris	48 176 380,-
BRA-i	687 kvm
Totalt BRA	937 kvm
Soverom	5
Etasje	3
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1963
Ansvarlig megler	Peter Björklund
Telefon	944 33 335
E-post	p.bjorklund@nordvikbolig.no
Megler	Martin H. Vosgraff
Telefon	957 24 674
E-post	m.vosgraff@nordvikbolig.no







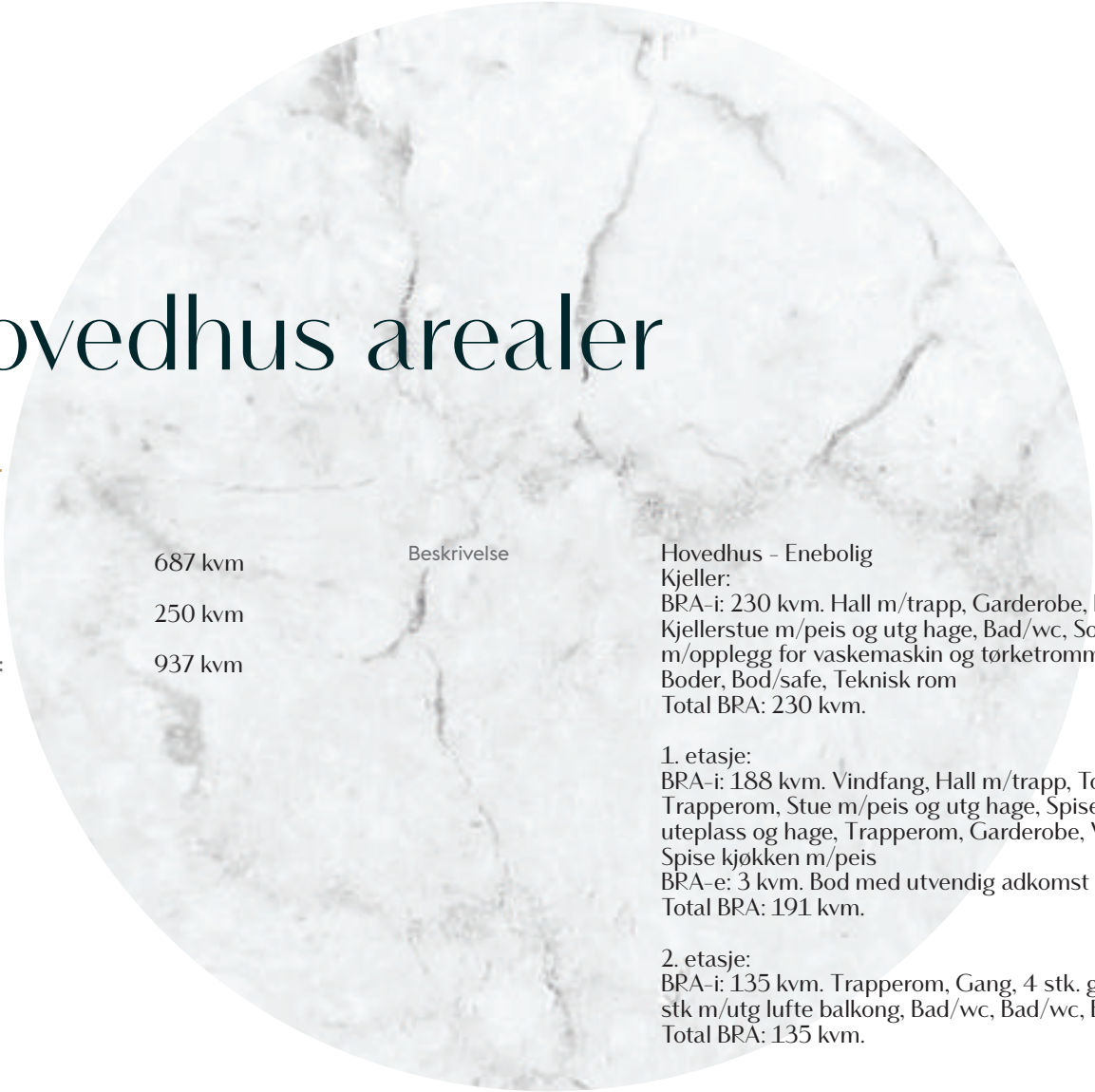
Kort fortalt

- Herskkelig boligeiendom med meget attraktiv beliggenhet på Slemdal/Vinderen.
- Eiendommen består av hovedbolig, sidebygning m/ 2 leiligheter, 2 garasjer (enkel og dobbel) og treningsavdeling i kjeller, frittstående dobbelgarasje m/ separat bod, tennisbane, utvendig svømmebasseng og badehus (bad/wc) + teknisk rom for basseng.
- Hovedhuset med sitt arkitektoniske særpreg er tegnet av arkitekt Hans G. Finne som er kjent for sine nyinnredninger av Theatercafeen og Holmenkollen Park Hotel m.m. Bygget i 1963 og tilbygget i 1991. Store vindusflater og flotte solforhold setter sitt preg på rommene i huset.
- Eiendommen bærer preg av etterslep på vedlikehold.
- Meget attraktivt boligområde mellom Slemdal og Vinderen. Kort vei til skoler, barnehager, idrettsanlegg og offentlig kommunikasjon





Hovedhus arealer



BRA-i:	687 kvm
BRA-e:	250 kvm
Totalt BRA:	937 kvm

Beskrivelse

Hovedhus - Enebolig

Kjeller:

BRA-i: 230 kvm. Hall m/trapp, Garderobe, Bad/wc, Badstue, Gang, Kjellerstue m/peis og utg hage, Bad/wc, Soverom, Vinrom, Trapperom m/opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, Arbeidsrom m/utg hage, Boder, Bod/safe, Teknisk rom
Total BRA: 230 kvm.

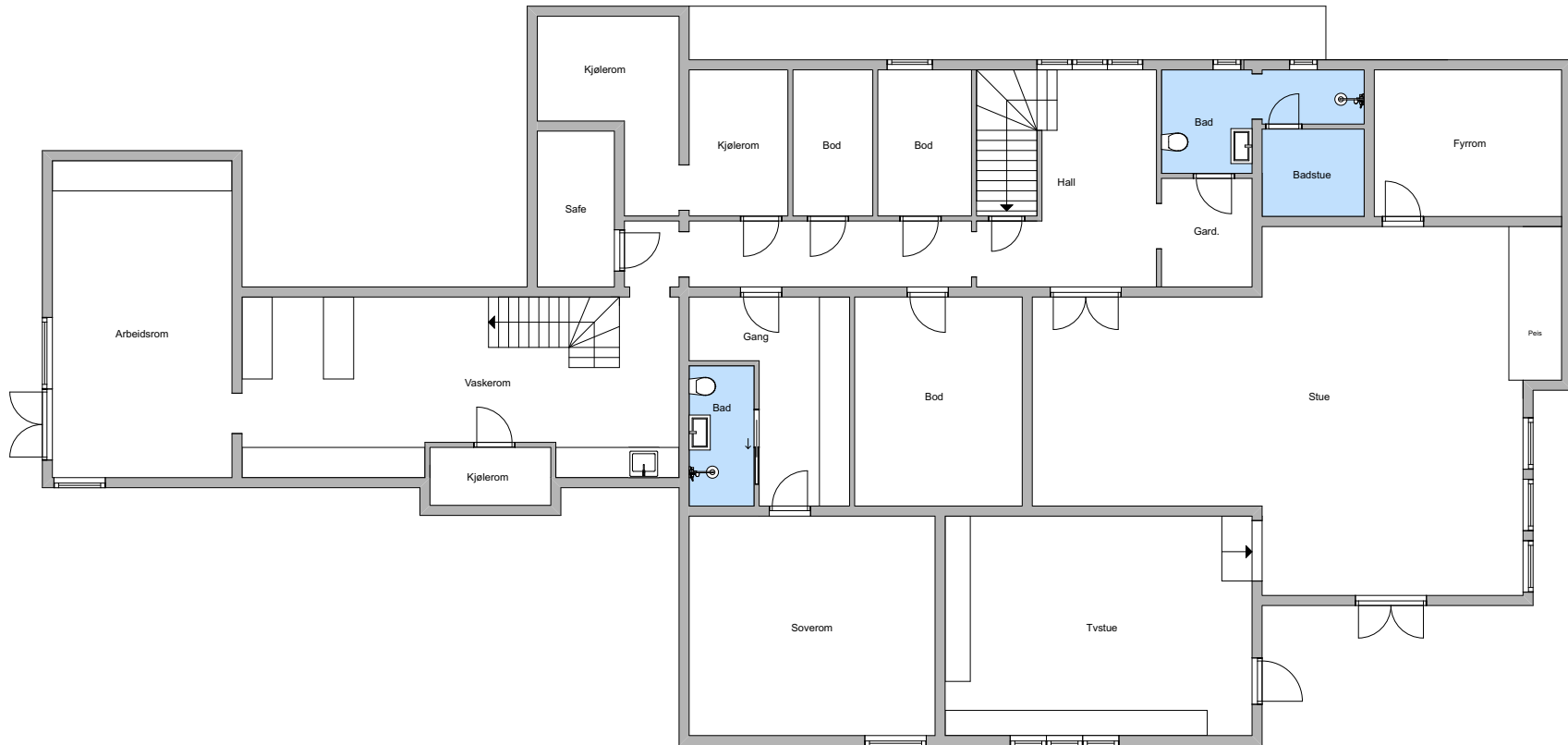
1. etasje:

BRA-i: 188 kvm. Vindfang, Hall m/trapp, Toalettrom, Garderobe, Trapperom, Stue m/peis og utg hage, Spisestue, Stue/kontor m/utg uteplass og hage, Trapperom, Garderobe, Vindfang/kjøkken inngang, Spise kjøkken m/peis
BRA-e: 3 kvm. Bod med utvendig adkomst
Total BRA: 191 kvm.

2. etasje:

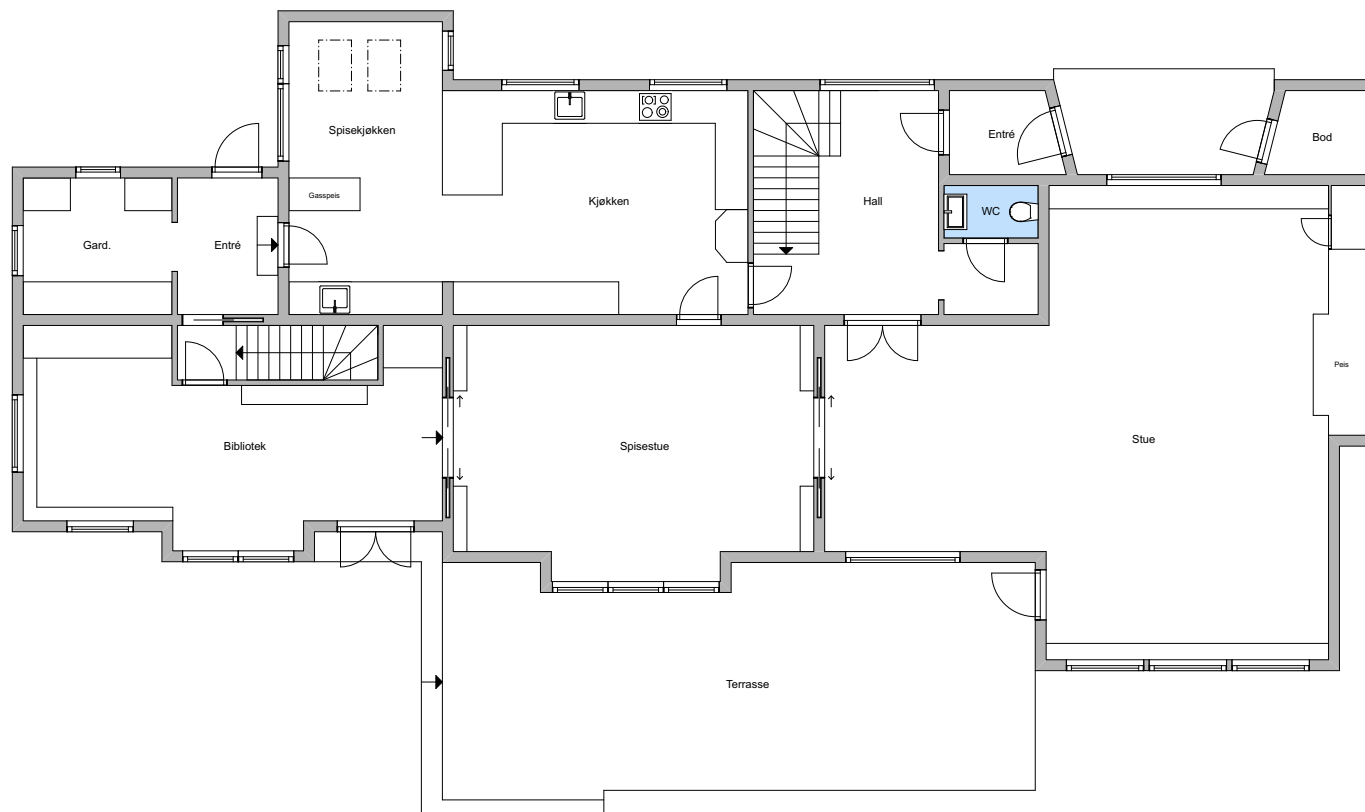
BRA-i: 135 kvm. Trapperom, Gang, 4 stk. garderoberom, 4 stk. soverom, 2 stk m/utg lufte balkong, Bad/wc, Bad/wc, Bad/wc
Total BRA: 135 kvm.

U. Etg/ Kjeller



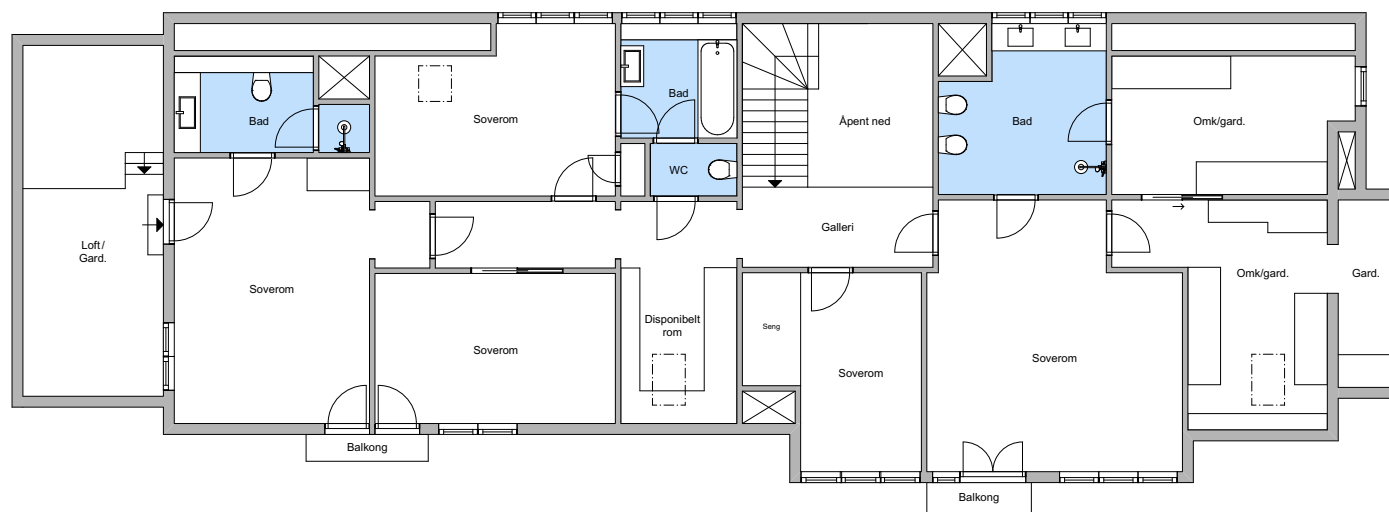
Kun en forenklet tegning for å illustrere planløsningen

1.etg



Kun en forenklet tegning for å illustrere planløsningen

2.etg

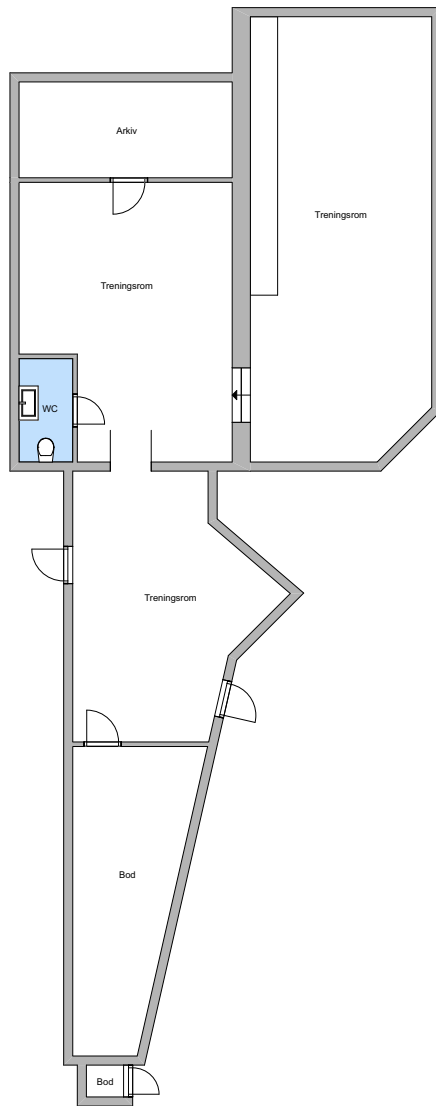


Kun en forenklet tegning for å illustrere planløsningen

Sidebolig m/ 2 leiligheter arealer

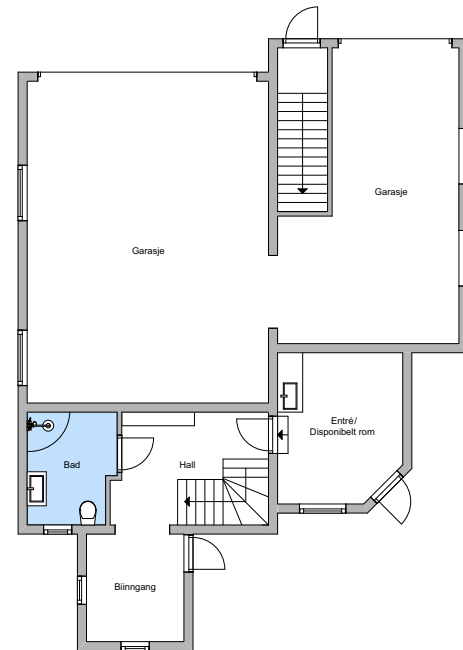
		Beskrivelse
BRA-i:	687 kvm	Enebolig m/garasje og trening
BRA-e:	250 kvm	1. etasje: BRA-i: 31 kvm. Trapperom, Entré m/opplegg for vaskemaskin, Stue m/trapp og utg uteplass, Bad/wc BRA-e: 58 kvm. Total BRA: 89 kvm.
Totalt BRA:	937 kvm	2. etasje: BRA-i: 73 kvm. Trapperom, Soverom, Stue/kjøkken, Bad/wc, Stue/kjøkken m/utg terrasse, Soverom, Trapperom Total BRA: 73 kvm.
		3. etasje: BRA-i: 30 kvm. Trapperom, Soverom, Bad/wc Total BRA: 30 kvm.
		Kjeller: BRA-e: 125 kvm. Trimrom, Boder, Toalettrom Total BRA: 125 kvm.

Kjeller



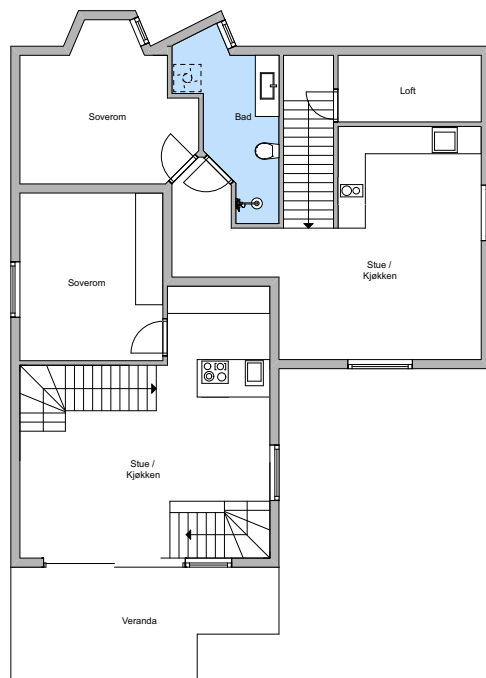
Kun en forenklet tegning for å illustrere planløsningen

1.etg



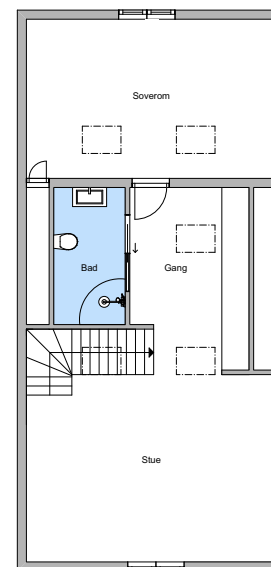
Kun en forenklet tegning for å illustrere planløsningen

2.etg



Kun en forenklet tegning for å illustrere planløsningen

Loft



Kun en forenklet tegning for å illustrere planløsningen

Garasje og badehus arealer

BRA-i: 687 kvm

BRA-e: 250 kvm

Totalt BRA: 937 kvm

Beskrivelse

Garasje

1. etasje:

BRA-e: 47 kvm. Garasje + bod er oppsatt under BRA-e, garasje 35 kvm, bod 12 kvm.

Total BRA: 47 kvm.

Badehus

Kjeller:

BRA-e: 10 kvm. Bod og teknisk rom

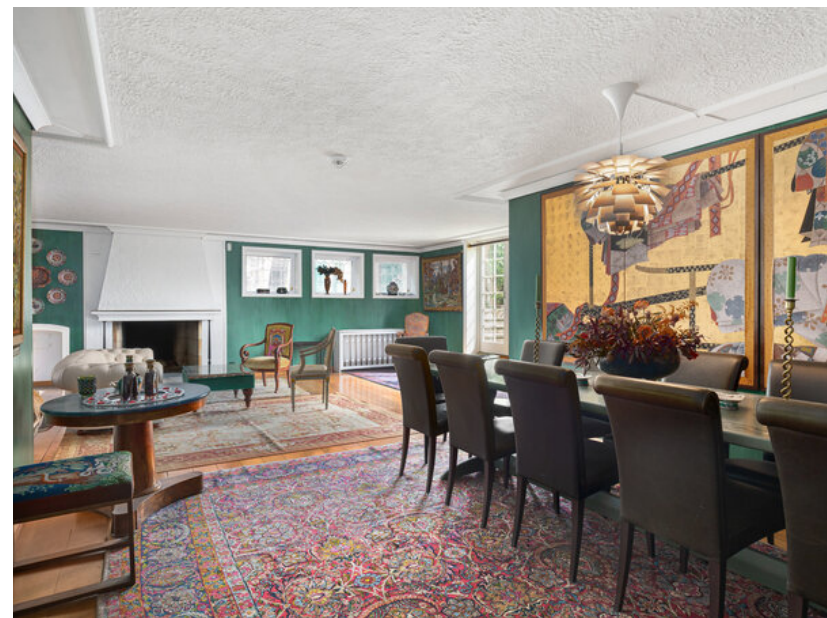
Total BRA: 10 kvm.

1. etasje:

BRA-e: 7 kvm. Rom med dusj, toalett, servant

Total BRA: 7 kvm.







Beliggenhet

Eiendommen ligger i et meget attraktivt og veletablert boligområde midt mellom Vinderen, Slemdal og Smestad

Eiendommen ligger i et attraktivt og veletablert boligområde midt mellom Slemdal, Vinderen og Smestad i Oslo kommune. Her har du kort vei til både marka, så vel som sentrum.

Området har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Det er kort vei til lekeplass, fotballbane og flotte Frognerparken, i tillegg til alt det andre Oslo sentrum har å by på av parker, severdigheter, handlegater, restauranter med mer.

Flotte Holmendammen er det nærmeste rekreasjonsområdet til boligen. Eiendommen har nærhet til Nordmarkas tunger ned til Gaustad/Riis og Skådalen. Det er også kort vei til Frognerseteren, et idyllisk tur- og utfartsområde i Nordmarka, samt Oslo vinterpark Tryvann og riksanlegget på Holmenkollen.

I tillegg er det et meget godt idrettsmiljø på de nærliggende idrettslagene, hvor IL Heming, Ready, IL Try og Njård tilbyr et allsidig idrettstilbud med fine fasiliteter.

Holmenveien 38

Nabolaget Grimelund - vurdert av 64 lokal kjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Slemdal skole (1-7 kl.) 559 elever, 35 klasser	13 min ⚡ 1 km
Vinderen skole (1-7 kl.) 467 elever, 22 klasser	16 min ⚡ 1,1 km
Holmen skole (1-6 kl.) 472 elever, 28 klasser	19 min ⚡ 1,4 km
Ris skole (8-10 kl.) 749 elever, 50 klasser	17 min ⚡ 1,2 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 499 elever, 23 klasser	6 min ⚡ 2,4 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	6 min ⚡ 2,9 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	7 min ⚡ 3,1 km

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

⚽ Smestad park	10 min ⚡
⚽ Slemdal skole	12 min ⚡
⚽ SATS Vinderen	14 min ⚡
⚽ Mudo Vinderen	14 min ⚡

«Bra sted å bo med mange muligheter!»

— Sitat fra en lokal kjent

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

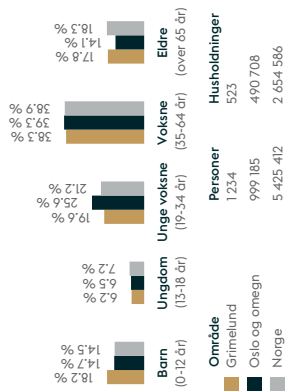
Offentlig transport

🚊 Tråkka Linje 46	1 min ⚡ 0,1 km
🚇 Vinderen Linje 1	13 min ⚡ 1 km
🚶 Gaustadalléen Linje 17, 18	27 min ⚡ 1,9 km
🚶 Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	9 min ⚡ 3,3 km
🚶 Oslo S Totalt 19 ulike linjer	16 min ⚡ 6,2 km

Barnehager

Giske barnehage (2-5 år) 16 barn	2 min ⚡ 0,1 km
Holmen kanvas-barnehage (1-5 å...) 44 barn	5 min ⚡ 0,4 km
Holmenveien barnehage (1-5 år) 179 barn	8 min ⚡ 0,6 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100



Innholder på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjerbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokal kjente er innhentet på innleielsen Nabolagspro og er aggregerte data basert på svar fra seniorer og gjit nabolag. Foto AS er et Nordisk Skap kan AS 2023 omringning for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Goddata AS, Nabolagspro nll. Copyright © Finn.no AS 2023



Informasjon

Holmenveien 38

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

13-0010/24

Boligtype og eierform

Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse

Holmenveien 38, 0374 OSLO

Gnr 33, bnr 779 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere

Aase Marie Gudding Gresvig

Aksel Gudding Gresvig

Kjøpesum og omkostninger

47 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

1 175 000,- (Dokumentavgift)

290,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

1 176 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

1 196 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

48 176 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

48 196 080,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

Om boligen

Byggeår

1963

Etasje

3

Antall soverom

5

Arealer

BRA-i: 687 kvm

BRA-e: 250 kvm

Totalt BRA: 937 kvm

Beskrivelse:

Hovedhus - Enebolig

Kjeller:

BRA-i: 230 kvm. Hall m/trapp, Garderobe, Bad/wc, Badstue, Gang, Kjellerstue m/peis og utg hage, Bad/wc, Soverom, Vinrom, Trapperom m/opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, Arbeidsrom m/utg hage, Boder, Bod/safe, Teknisk rom

Total BRA: 230 kvm.

1. etasje:

BRA-i: 188 kvm. Vindfang, Hall m/trapp, Toalettrom, Garderobe, Trapperom, Stue

m/peis og utg hage, Spisestue, Stue/kontor m/utg uteplass og hage, Trapperom, Garderobe, Vindfang/kjøkken inngang, Spise kjøkken m/peis

BRA-e: 3 kvm. Bod med utvendig adkomst

Total BRA: 191 kvm.

2. etasje:

BRA-i: 135 kvm. Trapperom, Gang, 4 stk. garderoberom, 4 stk. soverom, 2 stk m/utg lufte balkong, Bad/wc, Bad/wc, Bad/wc

Total BRA: 135 kvm.

Enebolig m/garasje og trening

1. etasje:

BRA-i: 31 kvm. Trapperom, Entré m/opplegg for vaskemaskin, Stue m/trapp og utg uteplass, Bad/wc

BRA-e: 58 kvm.

Total BRA: 89 kvm.

2. etasje:

BRA-i: 73 kvm. Trapperom, Soverom, Stue/kjøkken, Bad/wc, Stue/kjøkken m/utg terrasse, Soverom, Trapperom

Total BRA: 73 kvm.

3. etasje:

BRA-i: 30 kvm. Trapperom, Soverom, Bad/wc

Total BRA: 30 kvm.

Kjeller:

BRA-e: 125 kvm. Trimrom, Boder, Toalettrom

Total BRA: 125 kvm.

Garasje

1. etasje:

BRA-e: 47 kvm. Garasje + bod er oppsatt under BRA-e, garasje 35 kvm, bod 12 kvm.

Total BRA: 47 kvm.

Badehus

Kjeller:

BRA-e: 10 kvm. Bod og teknisk rom

Total BRA: 10 kvm.

1. etasje:

BRA-e: 7 kvm. Rom med dusj, toalett, servant

Total BRA: 7 kvm.

Innhold

Hovedboligen har en innholdsrik planløsning, fordelt på 3 plan - etasjene inneholder:

U.etasje/kjeller (BRA i - 230 kvm):

Hall/trapperom med garderobe, stue med peis og utgang til have, tv-stue, 2 bad, badstue, soverom, gang, gang med garderobe, vaskerom, arbeidsrom med utgang til have, 3 boder, 2 kjølerom, fyrrom.

1. etasje (BRA i - 188 kvm):

Entre, hall/trapperom med garderobe, stue med peis og utgang til terrasse, Bibliotek med utgang til have, kjøkken/spisekjøkken med gasspeis, entre/kjøkkeninngang med garderobe. Terrasse på ca. 40 m².

2. etasje (BRA i - 135 kvm):

Hall/trapperom/galleri, gang, 5 soverom, arbeidsrom, 3 bad, 2 omkleddingsrom/garderober, garderobe, sideloft/garderobe. 2 luftbalkonger - den ene med adkomst fra hovedsoverommet og den andre har adkomst fra 2 soverom.

Sidebygning er fordelt på 4 plan og inneholder:

Gjeste del 1:

2 etasje: stue/kjøkken, soverom, bad/wc. Ca. 35 kvm.

Hovedetasje: trapperom. 3,6 kvm.

Gjeste del 2:

Loftsetasje: trapperom, soverom, bad/wc. Ca. 32 kvm.

2 etasje: trapperom, stue/kjøkken med utgang til terrasse, soverom. Ca. 38 kvm.

Hovedetasje: entré/kjøkken, stue med trapp og utgang til uteplass, bad/wc. 27 kvm.

Dobbel garasje: 36 kvm.

Enkel garasje: 22 kvm.

Kjelleretasje:

Treningsrom, boder, toalettrom: Ca. 128 kvm.

I tillegg er det en frittstående garasje + bod, oppsatt under BRA-e, garasje 35 kvm og bod 12 kvm. Og et badehus oppsatt under BRA-e fordel hovedetasje 7 kvm og kjeller 10 kvm.

Standard

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

Det er kommentert tilstandsgrad 2 (TG2) på de flere forhold. Megler anbefaler alle interessenter til å gå grundig gjennom vedlagte tilstandsrapport før budgivning.

Følgende forhold er kommentert med tilstandsgrad 3 (TG3):

Enebolig

- Dører - 3-4: Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Dører må justeres. Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk. Døren(e) står foran utskiftning. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2: Det er ikke montert rekkverk. Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Kostnadsestimat: Under 10 000

- Utvendige trapper: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er ikke montert rekkverk. Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav. Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Kostnadsestimat: Under 10 000

- Våtrom, Bad/WC 2.etg: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

- Våtrom, Bad/WC 2.etg Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Løsningen/utførelsen rundt

rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

- Våtrom, Bad/WC 1 kjeller: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

- Våtrom, Bad/WC 2 kjeller: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Lufte ventil i vegg fra badstue i våtsonen er uheldig plassert. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Ved bruk av dusj kan veggene være utsatt for fuktighet. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

- Forstøtningsmur: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Løse skifer, bom/hullyd under skifer mm. Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres. Oppgradering må påregnes. Kostnadsestimat: Under 10 000

Sidebolig med garasjer og treningsavdeling

- Utvendige trapper - 2: Det er ikke montert rekkverk. Noe bom/hullyd under skifer. Rekkverk må monteres for å lukke avviket. oppgradering må påregnes. Kostnadsestimat: Under 10 000

- Innvendige trapper - 2: Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Kostnadsestimat: Under 10 000

- Våtrom, Bad/WC loft, Ventilasjon: Rommet har ingen ventilasjon. Kun lufting via vindu. Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres. Kostnadsestimat: Under 10 000

- Våtrom, Bad/WC 1.etg, Sluk, membran og tettesjikt: Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av

forventet brukstid er passert på slukløsningen. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

- Våtrom, Bad/WC 1.etg, Ventilasjon: Rommet har ingen ventilasjon. Det er kun vindu på bad. Mekanisk avtrekk bør etableres. Kostnadsestimat: Under 10 000

OBS:

Frittstående garasje og badehus/teknisk rom er tilleggsbygg som ikke er en del av tilstandsrapporten, Tennisbane, svømmebasseng, utvendig arealer og anlegg er ikke del av tilstandsrapporten, men noen avvik er registrert som feks. enkelte sprekker i støttemurer og tegl, dels løse heller/fliser og sokkelfliser mm. Bassenget var tildekket med plater og utvendige areal var i hovedsak dekket med snø ved befaringsene. Støttemur mot skråning ved gårdsplass har sprekker og skjevheter grunnet jordtrykk fra terrenget. Utvendige varmekabler er av eldre dato og har ikke vært i drift på lang tid - funksjonen på kablene og gjenværende brukstid er usikker. Generell oppgradering/vedlikehold av utearealene inkl, basseng/bassengområde og tennisbane må påregnes. Det er nedgravd oljetank på eiendommen, tanken byttet fra ståltank til glassfibermateriale ca 20 år siden.

Parkering

Det er flere garasjer og parkeringsmuligheter på eiendommen.

Frittstående dobbelgarasje.

Sidebolig med 2 garasjer (en enkel og en dobbel).

I tillegg parkeringsmuligheter på gårdsplass med belegningsstener.

- Elektriske varmekabler i nedkjørsel, del av gårdsplass samt felt med varmekabler i gangvei mellom hovedboligen og treningsrommet.

- Vannbåren varme i liten nedkjørsel foran garasjene i sideboligen

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Bygningssakkyndig

Anders Grønstad Jahnsen

Byggemåte

HISTORIKK:

Hovedboligen er opprinnelig bygget i 1963 og tilbygget på begynnelsen av 1990-tallet. Boligen er tegnet av arkitekt Hans Gabriel Finne og har mange flotte detaljer og løsninger. Det er boret etter jordvarme i ca. 2002 med 3 energibrønner. Det ene badet i 2. etasje er rehabilitert/oppgradert i 2013. Terrassen i 1. etasje er tekket om med ny membran og nye skiferheller i 2016 (grunnet tidligere lekkasje). Boligen for øvrig har i hovedsak eldre standard og har generelt noe etterslep på vedlikehold.

Sidebygningen er opprinnelig oppført i ca. 1963/64, tilbygg til kjeller fra ca. 1996 og tilbygg med ekstra leilighet i ca. 2006. Det antas at yttertaket ble tekket om i forbindelse med tilbygget i ca. 2006. Leilighet 1 er i utgangspunktet fra 1960-tallet, men er senere noe oppgradert med blant annet kjøkkeninnredning og parkettgulv fra senere år. Badet i leilighet 1 er av eldre dato. Leilighet 2 er fra tilbyggsåret i ca. 2006 - leiligheten har dels noe overflateslitasje og noen mangler - det er blant annet ikke ventilasjon i badene eller leiligheten for øvrig. Begge garasjer har noe overflateslitasje. Treningsrommet har standard fra 1990-tallet og har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Hovedhus:

Sentralfyranlegg med radiatorer som driftes med varmepumpe/bergvarme og suppleres med oljefyr (bioolje) i kalde perioder. Det er også solfangere med solfangervæske på taket på sideboligen som går via fordeler til varmesentralen. Bassenget har også oppvarming fra sentralen. Det er opplyst at det er boret 3 energibrønner

Enkelte gulv har varmekabler.

Enkelte panelovner.

Varmtvannsbereder er koblet opp mot anlegget.

I tillegg er det 3 peiser/ pipeløp i hovedbolig.

Sidebolig:**Leilighet 2**

Vannbåren varme til radiator i hall/trapperom i 1. etasje og radiator i stue/kjøkken og soverom i 2. etasje.

Varmekabler/gulvvarme i biinngang, del av hall/trapperom i 1. etasje og begge bad.

Leilighet 1

I stue/kjøkken er det vannbåren varme til en radiator og en elektrisk panelovn.

I badet er det panelovn (defekte varmekabler i badegulvet).

Kjeller/u.etasje

Varmekabler og radiatorer.

Sentralfyrnanlegget i bygget er koblet opp mot varmesentralen i hovedboligen og har i tillegg enheter til anlegget i den ene garasjen i 1. etasje.

Felles varmtvannsbereder for hele bygningen er plassert i den ene garasjen (kombibereder for varme og forbruksvann) - bereder fra 2008 på 198/120 liter.

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruket måles etter to målere, en for utleiedel, en for hovedhus. Tall for 2023.

Hovedhus - Kr 87.100

Utleiedel - Kr 10.300

Tilsammen - kr 97.400

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi**Kommunale avgifter**

Kr 63 983,-pr. 2024

Andre utgifter

RiksTV, ca 500 kr/mnd

Trådløs Bredbånd fra NextGenTel, 640,- kr/mnd

Alarmsystem fra AVARN Security. Innstallert nytt system mars 2023, til engangskostnad kr 15.000. Tremånedlig løpende fakturering kr 1250, dvs årskostnad kr 5000.

Eiendomsskatt

Kr 39 986,- pr. 01.01.2024

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. For å avklare beregningsgrunnlaget for eiendommen, se <http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig: kr 13 163 356,-

Som sekundærbolig: kr 29 760 375,-

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på

tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring

Gjensidige

Polisenr: 82936522

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 529 kvm (Eiertomt)

Herskapelig boligeiendom med meget attraktiv beliggenhet på Holmen/Slemdal. Eiendommen består av hovedbolig, sidebygning med 2 leiligheter, 2 garasjer (en enkel og en dobbel) og treningsavdeling i kjeller, frittstående dobbelgarasje med separat bod, tennisbane, utvendig svømmebasseng og badehus (bad/wc) + teknisk rom for basseng.

Opparbeidet tomt/have med blant annet:

- Port med bod for søppeldunker og smijernsport med motorstyring.
- Nedkjørsel og gårds plass med belegningsstener.

-Elektriske varmekabler i nedkjørsel, del av gårds plass samt felt med varmekabler i gangvei mellom hovedboligen og treningsrommet.

-Vannbåren varme i liten nedkjørsel foran garasjene i sideboligen.

-Areal i tilknytning til bassenget med skiferheller.

-Flere støttemurer og andre murer mm.

-Tomten er inngjerdet.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et attraktivt og veletablert boligområde midt mellom Slemdal, Vinderen og Smestad i Oslo kommune. Her har du kort vei til både marka, så vel som sentrum.

Området har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Det er kort vei til lekeplass, fotballbane og flotte Frognerparken, i tillegg til alt det andre Oslo sentrum har å by på av parker, severdigheter, handlegater, restauranter med mer.

Flotte Holmendammen er det nærmeste rekreasjonsområdet til boligen.

Eiendommen har nærhet til Nordmarkas tunger ned til Gaustad/Riis og Skådalen.

Det er også kort vei til Frognerseteren, et idyllisk tur- og utfartsområde i

Nordmarka, samt Oslo vinterpark Tryvann og riksanlegget på Holmenkollen.

I tillegg er det et meget godt idrettsmiljø på de nærliggende idrettslagene, hvor IL Heming, Ready, IL Try og Njård tilbyr et allsidig idrettstilbud med fine fasiliteter.

Bebyggelse

Primært villabebyggelse med noen eksklusive leilighetskomplekser i nærområdet.

Skoler og barnehager

Eiendommen sokner til Slemdal skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Hovedbolig: Det foreligger ferdigattest, datert 16.09.1966. Videre foreligger det ferdigattest for tilbygg, datert 14.09.1993.

Sidebolig med garasjer og treningsavdeling: Det foreligger ferdigattest, datert 16.09.1966. Videre foreligger det ferdigattest for påbygging, datert 14.12.2010.

Tilbygg til kjeller (treningsavdeling): Det foreligger byggesøknad og gjenpart av nabovarsel fra oktober 1996. Tilbygget er omsøkt som bod men er innredet til treningsrom i ettertid uten søknad. Byggesaken er henlagt 07.06.2019 uten ferdigattest.

Garasje: Det foreligger ferdigattest, datert 09.09.1988. Det er i ettertid tilbygget bod med separat adkomst - det er registrert en byggesak i 1991 som mulig omhandler dette forholdet. Byggesaken er ikke publisert (ingen elektroniske filer funnet). Saken er henlagt uten ferdigattest 11.11.1991.

Mur med port: Det foreligger søknad og kvittering for nabovarsler fra 1990. Byggesaken er henlagt 29.03.2019 uten ferdigattest.

Svømmebasseng: Det foreligger søknad og gjenpart av nabovarsel, datert

01.07.1991. Det er sendt ferdigmelding til Plan- og bygningsetaten 14.09.1992 – dokumentet er mottatt og stemplet hos planog bygg, men ikke besvart.

Badehus og teknisk rom for basseng: Det foreligger søknad, datert 04.07.1995. Byggesaken er henlagt 03.07.2019 uten ferdigattest.

Tennisbane: Det foreligger byggesøknad, datert 27.05.1991 og kvittering for nabovarsel. Byggesaken er henlagt 14.05.1993 uten ferdigattest.

Gjerde: Utgått sak – byggesaken er henlagt 20.05.2020 uten ferdigattest.

Det er lang byggesakshistorikk for eiendommen i Plan- og bygningsetaten. Byggesakene som er beskrevet i denne salgsoppgaven omfatter en del av sakene. Det er flere registrerte byggesaker, inkl. flere saker som ikke er realisert. Interessenter for eiendommen oppfordres til selv å gå igjennom byggesakene som er registrert på saksinnsyn/Plan og bygningsetaten.

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.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Naboeiendommen Gnr. 33, bnr. 42, har tinglyst rett til å legge stikkledninger over denne eiendommen. Se vedlagt tinglyst erklæring i salgsoppgave.

Det er tinglyst erklæring fra OVA vedr. plikt til å fjerne garasjefundament som ligger over hovedledning på eiendommen. Se vedlagt tinglyst erklæring i salgsoppgave.

Regulerings- og arealplaner

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

Plan- og bygningsetaten har igangsatt revidering av småhusplanen, den reviderte planen skal bidra til å skjerme småhusområdene for ytterligere fortetting, og sørge for et sterkere vern av de grønne verdiene når det bygges innenfor småhusplanen.

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

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder

anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Plansaker:

Holmenveien 35 - Oppføring av to eneboliger

Saksnummer - 202206596 - Byggesak

Mottatt sak - 29.04.2022

Status - Rammetillatelse gitt

Holmenveien 35 B - Etablering av garasje og boder under terreng, nye støttemurer og terrengtrapp og gjerde med port

Saksnummer - 202201233 - Byggesak

Mottatt sak - 24.01.2022

Status - Igangsettingstillatelse gitt

Dalsveien 27 - Riving av eksisterende bolig og garasje, oppføring av to eneboliger med støyskjerm

Saksnummer - 202305863 - Byggesak

Mottatt sak - 17.04.2023

Status - Rammetillatelse gitt

Konsesjon

Dersom eiendommen er større enn 2.000 kvm. plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet. Dokumentene sendes inn til tinglysning i forbindelse med overskjøting av eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/33/779:

11.05.1939 - Dokumentnr: 6661 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:42

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:780

11.05.1939 - Dokumentnr: 6661 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om bebyggelse

18.08.1961 - Dokumentnr: 10059 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om gjerde

14.02.1962 - Dokumentnr: 1859 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om benyttelse

Ang. kjellerstue som ikke kan benyttes til varig oppholdsrom

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

08.03.1962 - Dokumentnr: 2859 - Bestemmelse om bebyggelse

12.11.1962 - Dokumentnr: 14382 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

12.11.1962 - Dokumentnr: 14389 - Best. om vann/kloakkledn.

21.05.1986 - Dokumentnr: 29982 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. Holmenveien

Forpliktelse til vederlagsfri overdragelse av nødvendig

veigrunn til Oslo Kommune

Med flere bestemmelser

01.04.1987 - Dokumentnr: 21006 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:42

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

01.07.1992 - Dokumentnr: 32354 - Best. om vann/kloakkledn.

VEDR. GARASJEFUNDAMENT.

23.09.1938 - Dokumentnr: 11257 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:33 Bnr:42

09.05.1964 - Dokumentnr: 919506 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

GNR 33 BNR 1491

11.05.1939 - Dokumentnr: 6661 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:42

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

Trygghetspakke kjøper / Boligkjøperforsikring

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere.

Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Huspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Husforsikring, Super Innboforsikring og Renteforsikring.

Med Super Husforsikring har du overlatt den største økonomiske risikoen til If hvis det oppstår skader etter at du overtar huset ditt. I tillegg får du tilgang til eksperter som kan gi råd og tips om både oppussing og vedlikehold.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøte.

Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken og Boligkjøperforsikring, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

anonymisert form.

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Det er avtalt at selger skal betale en provisjonssats på 1% av salgssum. Videre skal selger betale kr. 7 900,- for oppgjør, kr. 15 900,- for tilrettelegging og kr. 3 500,- per visning.

Utlegg:

Selger skal betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

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 15. mai 2026

Ansvarlig megler

Peter Björklund, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 94433335

Ansvarlig megler

Martin H. Vosgraff, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95724674

Megler

Peter Björklund, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 94433335

Meglerforetaket

Nordvik Ullevål
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy,

bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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



Vedlegg

Holmenveien 38

Tilstandsrapport

Enebolig

Holmenveien 38, 0374 OSLO

OSLO kommune

gnr. 33, bnr. 779



Sum areal alle bygg: BRA: 937 m² BRA-i: 687 m²



Befaringsdato: 04.03.2026

Rapportdato: 12.04.2025

Oppdragsnr.: 18745-2740

Eiendomsverdi ref nr: Q1941

Autorisert foretak: Nyverdi AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Taksering næring/bolig/tilstand – Verdivurdering - Eiendomsrådgivning

Rapportansvarlig

Andreas Grønstad Jahnsen

Uavhengig Takstingeniør

andreas@nyverdi.no

934 40 100



Oppdragsnr.: 18745-2740

Befaringsdato: 04.03.2026

Side: 2 av 54

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Holmenveien 38, 0374 OSLO
Gnr 33 - Bnr 779
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen har etterslep av vedlikehold, det må påregnes full renovering. Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:

TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.

TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.

TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er oversteget. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på bruk bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal brukslitasje ikke er bemerket.

Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.

En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Enebolig m/garasje og treningsavdeling - Byggeår: 1964

UTVENDIG [Gå til side](#)

Enebolig med garasjer og trimrom oppført i 1964. Beskrivelse av bygningsdeler bygger på kjente opplysninger for boliger i området samt det som var vanlig byggemåte da boligen ble oppført. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befar. Særlig kritiske områder er risiko konstruksjoner, rom under terreng, membranløsninger, isolasjon i gulv, vegger og himling, vann og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

INNENDIG [Gå til side](#)

Gulv: parkett, fliser.
Vegger: malte flater, fliser.
Himling: malte flater.
Etasjeskiller er antatt av betongdekke.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking umøndig.
Boligen har betongtrapp belagt med fliser..
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen fyllingsdører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/wc
Flislagt bad/wc med varmekabler, speil med belysning, downlights, servant med innredning, dusj hjørne med innfellbare glassdører, vegghengt toalett.

Bad/wc
Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil, lampe, opplegg for vaskemaskin, servant med innredning, håndkjetørker, dusj hjørne, toalett.

Bad/wc
Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil, lampe, servant,

dusjkabinett, vegghengt toalett.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Tidsriktig glatt innredning, soft close, kompositt benkeplate med underlimt stålrum og nedfelt keramisk topp, integrert komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Tidsriktig glatt innredning fra Multiform, soft close, takoppføring, kompositt benkeplate med underlimt stålrum og nedfelt induksjonstopp, integrert komfyr, oppvaskmaskin, micro, , kjøleskap.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPEIALROM [Gå til side](#)

Flislagt toalettrom med varmekabler, downlights, avtrekk, vegghengt toalett, servant med innredning, speil.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmt vannstanken er på ca. 300 liter.
Sikringsskap med automatsikringer.
Røykvarslere og pulverapparat.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er antatt byggegrunn av fjell.
Dreneringen er fra 1964.
Bygningen har betonggrunnmur.
Skrånet terreng
Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av ukjent type
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Enebolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG [Gå til side](#)

Eiendommen består av hovedhus med tilhørende svømmebasseng, tennisbane og ute områder, sidebolig med garasje og treningsrom, dobbel garasje med bod. Beskrivelse av bygningsdeler bygger på kjente opplysninger for boliger i området samt det som var vanlig byggemåte da boligen ble oppført. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befar. Særlig kritiske områder er risiko konstruksjoner, rom under terreng, membranløsninger, isolasjon i gulv, vegger og himling, vann og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

INNENDIG [Gå til side](#)

Gulv: parkett, fliser.
Vegger: malte flater, tapet, fliser.
Himling: malte flater, panel, speil.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har murstenspipe og åpen peis.
Gulvet har parkett, har teppe og er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en

Holmenveien 38, 0374 OSLO
Gnr 33 - Bnr 779
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

konstruksjon som gjør hulltaking umøndig.
Boligen har malt tretrapp med og uten løper.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/wc
Flislagt bad/wc med panelovn, avtrekk, speil, lampe, søyle servant, badekar med forheng, toalett.

Bad/wc
Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil, lampe, servant med innredning, dusj hjørne med innfellbar glassdør, vegghengt toalett.

Bad/wc
Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil, speilskap, håndkjetørker, downlights, dobbel servant, dusj hjørne med frostat glassvegg, bidé, vegghengt toalett.

Bad/wc
Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil, lamper, servant, dusj hjørne, vegghengt toalett.

Bad/wc
Bad/wc med flislagt gulv, varmekabler, fliser i våtsonen, tapet ellers på vegger, avtrekk, speil, belysning, servant, dusj hjørne, toalett.

Våtrom TG3
Gulv membran og sluk er ikke fornyet. Sluket er et eldre sluk med ukjent byggeår og det kan være i slike sluk ikke tett overgang mellom tettesjikt (membran) og sluk. Når vann stiger i sluket, for eksempel ved lekkasje eller manglende rengjøring, vil vann kunne komme inn i konstruksjoner og det vil kunne oppstå fuktskader. Da hverken membran eller sluk er fornyet, vurderes badets alder samlet ut fra byggeår. Badet oppfyller ikke funksjonskravet i teknisk forskrift om tettesjikt, både på grunn av tettesjiktets (membranens) alder og på grunn av manglende tett overgang i sluk. Dusjing i badekar kan ikke erstatte funksjonskravet tekniske forskrift om at et bad må være laget slik at det ikke oppstår fuktskader på bakenforliggende konstruksjoner. Tettesjikt og sluk må tåle bruksvann, lekkasjevann og kondens.

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

Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har sluk og membran fra ukjent byggeår må badet påregnes oppgradert innen kort tid, dette med bakgrunn i at eldre sluk med og uten klemring erfaringsmessig er mere utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluken og membranen i seg selv er over forventet levealder.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Foliet glatt innredning, soft close, takoppføring, stål benkeplate med integrert stålrum og nedfelt gassbuss og platestopp, integrert komfyr, micro, varmeskuff, oppvaskmaskin, kjølehyørne
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPEIALROM [Gå til side](#)

Flislagt toalettrom, varmekabler, belysning, avtrekk, vegghengt toalett, servant med innredning, speil.
Badstue med ovn, benker, belysning.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av jern.
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Sentralfranlegg med radiatorer som drives med varmepumpe/bergvarme og suppleres med oljefyr (bioolje) i kalde perioder. Det er også solfangere med solfangervæske på taket på sideboligen som går via fordelere til varmesentralen. Bassenget har også oppvarming fra sentralen. Det er opplyst at det er boret 3 energibrønner
Det er installert varmepumpe.
Sikringsskap med automatsikringer.
Røykvarslere og pulverapparat.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er antatt byggegrunn av fjell.
Dreneringen er antatt fra 1963.
Bygningen har betonggrunnmur.
Forstøtningsmur er av betong.
Forstøtningsmur er av naturstein og teglstein.
Noe skrånet eiendom
Utvendige avløpsrør er antatt av støpejern Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er antatt av jernrør
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er oljetank i glassfiber.
Belegningsstein på gårds plass med flere drengs kummer

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Holmenveien 38, 0374 OSLO
Gnr 33 - Bnr 779
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Rominndeling stemmer ikke med byggetegninger.

Enebolig m/garasje og treningsavdeling

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Ref tidligere salgsoppgave: Det er avvik fra byggemeldte tegninger som i hovedsak omfatter kjeller/sokkeletasje. Tegninger av kjeller under bygningskroppen er ikke funnet i Plan- og bygningsetaten (saksinnsyn). Tilbygget til kjeller som benyttes som treningsrom er byggemeldt som bod. Det er ikke søkt om bruksendring til innredet rom/treningsom. På byggemeldte tegninger er denne delen tegnet som separat del, men er integrert med bygningens kjeller.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Rominndeling stemmer ikke med byggetegninger.

Badehus

- Det foreligger ikke tegninger

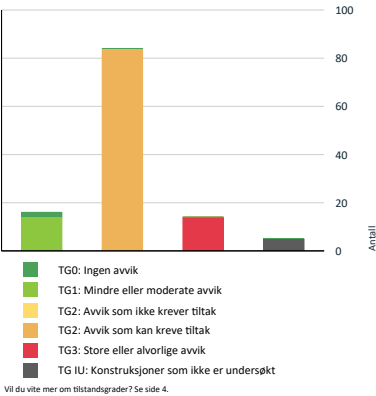
Tegninger er ikke fremvist

Holmenveien 38, 0374 OSLO
Gnr 33 - Bnr 779
0301 OSLO

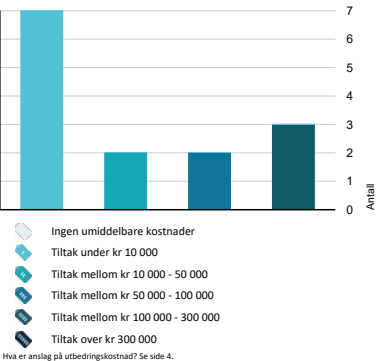
Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er innredet. Skader eller mangler som er skjult bak innredninger, møbler, tepper e.l. vil derfor ikke kunne oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er likevel hensyntatt. Takstobjektet/bygningen vil kunne ha mangler og skader som takstrapporten ikke omtaler pga. presisjonsnivået i en ordinær takstrapport, men dette er likevel hensyntatt i selve vurderingen. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan - og Bygningsloven. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi angjeldende forhold ikke lot seg bringe på det rene. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, fyringsanlegg, rørapplegg, tekniske innretninger/utstyr og lignende er ikke foretatt. Fallforhold i våtrom er kontrollert. Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransekrav angitt i NS3420, dvs. eventuelle skjevheter av golv eller konstruksjonselementer. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. MERK: Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

1 TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

1	Utvendig > Dører - 3 - 4	Gå til side
1	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side
1	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
1	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
1	Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Generell	Gå til side
1	Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
1	Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
1	Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc > Generell	Gå til side

Holmenveien 38, 0374 OSLO
Gnr 33 - Bnr 779
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

	Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc > Generell	Gå til side
	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
	Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
	Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
	Utvendig > Taktekking	Gå til side
	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
	Utvendig > Vinduer	Gå til side
	Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
	Utvendig > Dører	Gå til side
	Utvendig > Dører - 2	Gå til side
	Utvendig > Dører - 3	Gå til side
	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3	Gå til side
	Utvendig > Utvendige trapper - 2	Gå til side
	Utvendig > Utvendige trapper - 3	Gå til side
	Utvendig > Utvendige trapper - 2 - 4	Gå til side
	Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
	Utvendig > Andre utvendige forhold - 2	Gå til side
	Innvendig > Overflater	Gå til side
	Innvendig > Radon	Gå til side
	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
	Tomteforhold > Forstøtningsmur - 2	Gå til side
	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
	Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
	Tomteforhold > Andre tomteforhold	Gå til side
	Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
	Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Ventilasjon	Gå til side
	Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
	Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt - 2	Gå til side
	Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Ventilasjon	Gå til side
	Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Oppdragsnr.: 18745-2740

Befaringsdato: 04.03.2026

Side: 9 av 54

Holmenveien 38, 0374 OSLO
Gnr 33 - Bnr 779
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

	Kjøkken > Hovedetasje > Spise kjøkken m/peis > Overflater og innredning	Gå til side
	Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
	Spesialrom > Kjelleretasje > Badstue > Overflater og konstruksjon	Gå til side
	Enebolig m/garasje og treningsavdeling	
	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
	Utvendig > Utvendige trapper - 2	Gå til side
	Innvendig > Innvendige trapper - 2	Gå til side
	Våtrom > Loft > Bad/wc > Ventilasjon	Gå til side
	Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc > Ventilasjon	Gå til side
	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
	Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
	Utvendig > Taktekking	Gå til side
	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
	Utvendig > Vinduer	Gå til side
	Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
	Utvendig > Dører - 2	Gå til side
	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
	Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
	Utvendig > Andre utvendige forhold - 2	Gå til side
	Innvendig > Overflater	Gå til side
	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
	Innvendig > Radon	Gå til side
	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
	Våtrom > Loft > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > Loft > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > Loft > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > Loft > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
	Kjøkken > 2 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
	Kjøkken > 2 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
	Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Oppdragsnr.: 18745-2740

Befaringsdato: 04.03.2026

Side: 10 av 54

Holmenveien 38, 0374 OSLO
Gnr 33 - Bnr 779
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

❶	Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
❶	Kjøkken > 2 etasje > Stue/kjøkken m/utg terrasse > Overflater og innredning	Gå til side
❶	Kjøkken > 2 etasje > Stue/kjøkken m/utg terrasse > Avtrekk	Gå til side
❶	Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
❶	Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
❶	Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
❶	Spesialrom > Kjelleretasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Holmenveien 38, 0374 OSLO
Gnr 33 - Bnr 779
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1963

Anvendelse
Tatt i bruk

Standard

Gjennomgående god standard på overflater og utstyr. Boligen inneholder følgende etasjer og rominndeling:
Loft: kaldt loft
2. etasje: trapperom, gang, 4 stk. garderobrom, 4 stk. soverom hvorav 2 stk. med utgang til luette balkong, 3 stk. bad/wc. Hovedetasje: vindfang, hall med trapp, trapperom, garderobrom, toalettrom, stue med peis og utgang til terrasse og hage, spisestue, stue/kontor med utgang til uteplass og hage, trapperom, garderobrom, vindfang/kjokkeninngang, spise kjøkken med peis. Kjelleretasje: hall med trapp, kjellerstue med peis og utgang til hage, bad/wc, badstue, gang, trapperom med opplegg for vaskemaskin, tørketrommel og utslagsvask, arbeidsrom med utgang til hage, vinrom, boder, safe, teknisk rom.

Vedlikehold

Normalt vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Noe manglende stein, stein ligger noe ujevnt på taket.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekkning nærmer seg.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkningen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.



Nedløp og beslag

Kommentar

Renner og nedløpsrør i stål utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Noe avflassing av emalje på renner og nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid. Bør monteres stigerinn til feier.

Veggkonstruksjon

Kommentar

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning samt teglsteinsforblending.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

Holmenveien 38, 0374 OSLO
Gnr 33 - Bnr 779
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kommentar

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Hull i vegg på gavl

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Hull bør tettes, skadedyr kan lett komme til. Det bør foretas vedlikehold.



TG 2 Vinduer

Kommentar

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer må justeres.

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

TG 2 Vinduer - 2

Kommentar

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, takvinduer.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Noe avflassing av maling mm på foringer + gerikter

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Vedlikehold må påregnes.

TG 2 Dører

Kommentar

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

TG 2 Dører - 2

Kommentar

Lakkert dør.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

TG 3 Dører - 3 - 4

Kommentar

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.
- Døren(e) står foran utskifting.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Holmenveien 38, 0374 OSLO
Gnr 33 - Bnr 779
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 2 Dører - 3

Kommentar

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Støpt uteplass belagt med skifer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe bom/hullyd under skifer, noe mose mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fremtidig vedlikehold må påregnes. Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



Ca. 14 kvm.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Kommentar

Terrasse med støpt dekke belagt med skifer.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:

Noe bom/hullyd under skifer mm.

Konsekvens/tiltak

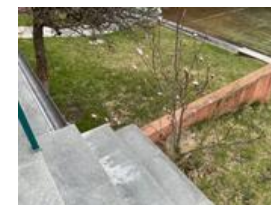
- Tiltak:
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Renovering må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ca. 40 kvm.



Manglende rekkverk.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Kommentar

Balkong belagt med terrassebord, tekket med membran.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskrifts krav.

Holmenveien 38, 0374 OSLO
Gnr 33 - Bnr 779
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport



Ca. 1,7 kvm.



Ca. 1,4 kvm.

TG 3 Utvendige trapper

Kommentar
Støpte trapper belagt med skifer.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.

Noe bom/hullyd under skifer.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Selv om bom eller hulllyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Renovering må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Utvendige trapper - 2

Kommentar

Støpte trapper og repos belagt med skifer

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Noe bom/hullyd under skifer, ujevnheter, mose, manglende håndløper mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fremtidig vedlikehold og oppgraderinger må påregnes. Selv om bom eller hulllyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



TG 2 Utvendige trapper - 3

Kommentar

Støpte trapper og repos belagt med skifer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Noe bom/hullyd under skifer mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fremtidig vedlikehold må forventes. Selv om bom eller hulllyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



TG 2 Utvendige trapper - 2 - 4

Kommentar

Holmenveien 38, 0374 OSLO
Gnr 33 - Bnr 779
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport

Støpt inngangsparti belagt med skifer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Noe bom/hullyd under skifer, alkalisk reaksjon mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering må påregnes. Selv om bom eller hulllyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



TG 2 Andre utvendige forhold

Kommentar

Uteplass rundt basseng belagt med skifer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Løse skiferheller, mosegrodd, ujevnheter mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering må påregnes.



TG 2 Andre utvendige forhold - 2

Kommentar

Gjerde rundt tennisbane med tre stolper og glass partier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Ødelagt glass, løse topp hatter på stolper, værslitte trestolper mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering må påregnes.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Kommentar

Gulv: parkett, fliser.
Vegger: malte flater, tapet, fliser.
Himling: malte flater, panel, speil.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Slitasje på overflater, ujevnheter, sprekker i gulv, riss i overganger, knirk i gulv, noe bom/hullyd under fliser, løse fliser mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Renovering må påregnes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskiller er av betongdekke, antatt trebjelkelag 2 etasje.

Holmenveien 38, 0374 OSLO
Gnr 33 - Bnr 779
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport



Nivellering kjellerstue, små avvik ca. 10 mm.



Nivellering trapperom, avvik ca. 10 mm.



Nivellering spisesstue, ingen avvik registrert



Nivellering gang + soverom 2 etasje, ingen avvik registrert

TO 2 Radon

Kommentar

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TO 1 Pipe og ildsted

Kommentar

Boligen har mursteinspipe og åpen peis.



Bør montere ildfast plate på gulv, TG

TO 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med "Drenering"

Kommentar

Holmenveien 38, 0374 OSLO
Gnr 33 - Bnr 779
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport

Gulvet har parkett, har teppe og er av betong. Veggene har betong/mur. Hulttaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulttaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur.
- Det er avvik:

Synlig utslag av fukt på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det må påregnes ny drenering, synlig utslag på vegger.

TO 2 Innvendige trapper

Kommentar

Boligen har malt tretrapp med og uten løper.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.



Åpninger er mere en 10 cm.



TO 2 Innvendige dører

Kommentar

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe sår, skader i karmen, gerikter og dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fremtidig vedlikehold må forventes.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/WC

TO 3 Generell

Kommentar

Fislagt bad/wc med panelovn, avtrekk, speil, lampe, søyle servant, badekar med forheng, toalett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Holmenveien 38, 0374 OSLO
Gnr 33 - Bnr 779
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD/WC

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er ikke foretatt, reiserveksgjer, flislagte vegger, det er i tillegg eldre støpejernsluk uten klemring, usikre gjennomføringer.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



2 ETASJE > BAD/WC

Generell

Kommentar

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil, lampe, servant med innredning, dusj hjørne med innfellbar glassdør, vegghengt toalett.



2 ETASJE > BAD/WC

Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

2 ETASJE > BAD/WC

Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Løs og manglende fug mm

Konsekvens/tiltak

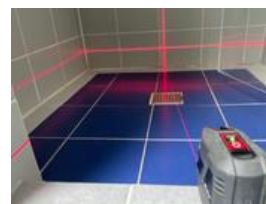
- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.
- Selv om bom eller hullvid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Holmenveien 38, 0374 OSLO
Gnr 33 - Bnr 779
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



2 ETASJE > BAD/WC

Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på uttetheter på våtrommet.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskifting.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må innhentes dokumentasjon.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Uttetheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Hjelpesluk



2 ETASJE > BAD/WC

Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegg/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

2 ETASJE > BAD/WC

Ventilasjon

Kommentar

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

Holmenveien 38, 0374 OSLO
Gnr 33 - Bnr 779
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2 ETASJE > BAD/WC

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Det er avvik:

Riss i gulv, sprekk i vegg, manglende fug, usikker rør gjennomføring

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Tiltak:

Badet har behov for oppgradering

2 ETASJE > BAD/WC

Generell

Kommentar

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speilskap, håndkledtørker, downlights, dobbel servant, dusj hjørne med frosted glassvegg, bidé, vegghengt toalett.



2 ETASJE > BAD/WC

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Veggene har fliser. Taket er malt.

2 ETASJE > BAD/WC

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 15 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Fliser har mere tanning en hva som er normalt iht Norsk standard.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Selv om bom eller hulllyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



2 ETASJE > BAD/WC

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

Holmenveien 38, 0374 OSLO
Gnr 33 - Bnr 779
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må innhentes dokumentasjon.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



2 ETASJE > BAD/WC

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Det er slukrenne ved vegg i dusjsjonen og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

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



2 ETASJE > BAD/WC

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, bidé og dusjvegger/hjørne.

2 ETASJE > BAD/WC

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2 ETASJE > BAD/WC

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner. Reiserveksvegger.

KJELLERETASJE > BAD/WC

Generell

Kommentar

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil, lamper, servant, dusj hjørne, vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Plastsluk uten klemring, usikker gjennomføring

KJELLERETASJE > BAD/WC

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Holmenveien 38, 0374 OSLO
Gnr 33 - Bnr 779
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport

Kommentar

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

KJELLERETASJE > BAD/WC

TG 3 Generell

Kommentar

Bad/wc med flislagt gulv, varmekabler, fliser i våtsonen, tapet ellers på vegger, avtrekk, speil, belysning, servant, dusj hjørne, toalett.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Luft ventil i vegg fra badstue i våtsonen er uheldig plassert

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres.

Ved bruk av dusj kan veggen være utsatt for fuktighet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLERETASJE > BAD/WC

TG 4 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

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

KJØKKEN

HOVEDETASJE > SPISE KJØKKEN M/PEIS

TG 2 Overflater og innredning

Kommentar

Foliert gatt innredning, soft close, takopphoring, stål benkeplate med integrert stålum og nedfelt gassbluss og platestopp, integrert komfyr, micro, varmeskuff, oppvaskmaskin, kjølehyrner

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje på innredning, eldre rør føringer, manglende waterguard og komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fremtidig oppgradering må påregnes.



HOVEDETASJE > SPISE KJØKKEN M/PEIS

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPEIALROM

HOVEDETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kommentar

Flislagt toalettrom, varmekabler, belysning, avtrekk, vegghengt toalett, servant med innredning, speil.

Holmenveien 38, 0374 OSLO
Gnr 33 - Bnr 779
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilfutsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Noe bom/hulld under fliser

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilfutt til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Selv om bom eller hulld ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekk i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



KJELLERETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kommentar

Badstue medovn, benker, belysning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre innredninger, teknisk utstyr mm

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fremtidig oppgradering må forventes.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kommentar

Innvendige vannledninger er av jern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

TG 1 Vannledninger - 2

Kommentar

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørsjøp.



TG 2 Avløpsrør

Kommentar

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Tidspunkt for utskifting av avløpsrør nærmer seg.

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 4 Varmesentral

Kommentar

Sentralfyranlegg med radiatorer som drifres med varmepumpe/bergvarme og suppleres med oljefyr (bioolje) i kalde perioder. Det er også solfangere med solfangervæske på taket på sideboligen som går via fordeler til varmesentralen. Bassenget har også oppvarming fra sentralen. Det er opplyst at det er boret 3 energibrønner

Holmenveien 38, 0374 OSLO
Gnr 33 - Bnr 779
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport



VG 1 Varmesentral - 2

Kommentar

Det er installert varmepumpe.



VG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Kommentar

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekket samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jämför eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er det synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales at anlegget kontrolleres av autorisert foretak.

Holmenveien 38, 0374 OSLO
Gnr 33 - Bnr 779
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Det bør monteres gullplater i skap.



VG 0 Branntekniske forhold

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

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

Kommentar

Røykvarslere og pulverapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Kommentar

Det er antatt byggegrunn av fjell.

VG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Kommentar

Dreneringen er antatt fra 1963.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underett/kjeller vil og være avgjørende.

VG 2 Grunnmur og fundamenter

Kommentar

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



VG 3 Forstøtningsmurer

Kommentar

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut fra dagens krav.
- Det er avvik:
- Løse skifer, bom/hullyr under skifer mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres. Oppgradering må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Holmenveien 38, 0374 OSLO
Gnr 33 - Bnr 779
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport



Betong grunnmur



Betongmur belagt med skifer



Betongmur

TO 2 Forstøtningsmurer - 2

Kommentar

Forstøtningsmurer er av naturstein og teglstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.



Løs fug, løse skifer, ujevnheter, skjevheter mm.



TO 2 Terrengforhold

Kommentar

Noe skrånet eiendom

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommentar

Utvendige avløpsrør er antatt av støpejern Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er antatt av jernrør Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Holmenveien 38, 0374 OSLO
Gnr 33 - Bnr 779
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TO 2 Oljetank

Kommentar

Det er oljetank i glassfiber. Bio olje.

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere kontroll må foretas.



TO 2 Andre tomteforhold

Kommentar

Belegningsstein på gårds plass med flere dreneringskummer

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Ujevnheter, mose, telehiv mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering må påregnes.



ENEBOLIG M/GARASJE OG TRENINGSAVDELING



Byggeår
1964

Kommentar

Tilbygg/påbygg fra 2007 med ferdigattest, datert 14.12.2010. Tilbygg til kjeller (treningsrom mm) fra 1996, byggesaken er henlagt 07.006.2019 uten ferdigattest

Anvendelse

Tatt i bruk

Standard

Gjennomgående god standard på overflater og utstyr. Boligen inneholder følgende etasjer og rominndeling:
Loft: trapperom, soverom, bad/wc.
2. etasje: stue/kjøkken med utgang til balkong
Hovedetasje: trapperom, garasje.
Underetasje: treningsrom, bod, toalettrom.

Vedlikehold

Normalt vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

TO 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar

Holmenveien 38, 0374 OSLO
Gnr 33 - Bnr 779
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Stein ligger ujevnt, noen manglende stein mm.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekkning nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkningen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.



TG 2 Nedløp og beslag

Kommentar

Renner og nedløpsrør i stål utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

TG 2 Veggkonstruksjon

Kommentar

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kommentar

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Ingen mulighet til å inspisere tak, kun liten luke i trapperom som ikke gir noe godt bilde av taket.



TG 2 Vinduer

Kommentar

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

TG 2 Vinduer - 2

Kommentar

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1998 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

TG 1 Dører

Kommentar

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 2 Dører - 2

Kommentar

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.

Årstall: 1996 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

Holmenveien 38, 0374 OSLO
Gnr 33 - Bnr 779
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Terrasse belagt med terrassebord, trelemmer, filtduk.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Avflassing av maling på rekkverk mm.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Fremtidig oppgradering og vedlikehold må forventes.



Ca. 12 kvm.

TG 2 Utvendige trapper

Kommentar

Støpte trapper og repos, inngangsparti belagt med skifer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe bom/hullyd under skifer, ujevn skifer mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering må påregnes. Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



Manglende kapilaersjikt



TG 3 Utvendige trapper - 2

Kommentar

Støpte trapper og repos belagt med skifer.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

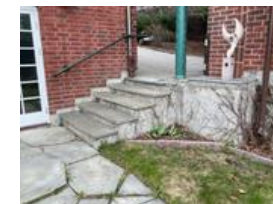
Noe bom/hullyd under skifer

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Oppgradering må påregnes. Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Andre utvendige forhold

Kommentar

Uteplass med belegningsstein

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ujevnheter, telehiv mm

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold må forventes.

TG 2 Andre utvendige forhold - 2

Kommentar

Malt gjerde i treverk

Vurdering av avvik:

Holmenveien 38, 0374 OSLO
Gnr 33 - Bnr 779
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport

- Det er avvik:
Værslette kledningsbord, manglende kledning mm.

Konseks/tiltak

- Tiltak:
Vedlikehold må forventes.

INNSENDIG

1 TG 2 Overflater

Kommentar

Gulv: parkett, fliser.
Vegger: malte flater, fliser.
Himling: malte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Noe knirk, noe ujevnheter, noe bom/hulld under fliser, noe slitasje mm.

Konseks/tiltak

- Tiltak:
Noe fremtidig oppgradering og vedlikehold må forventes.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskiller er antatt av betongdekke, trolig trebjelkelag mellom 2 etasje og loft.

Vurdering av avvik:

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

Konseks/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.



Nivellering loftsetasje, avvik ca. 15-30 mm



Nivellering stue, avvik ca. 10-20 mm



Nivellering stue/kjøkken, avvik ca. 10-20 mm

1 TG 2 Radon

Kommentar

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

Vurdering av avvik:

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

Konseks/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drainering'

Kommentar

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hultaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hultaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjon på noe fuktgjennomtrenging i kjellerulv.
 - Det er påvist indikasjon på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Synlig fukt på befaring.

Konseks/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det må påregnes ny drenering, synlige avvik på befaring.

1 TG 2 Innvendige trapper

Kommentar

Holmenveien 38, 0374 OSLO
Gnr 33 - Bnr 779
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligen har betongtrapp belagt med fliser..

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Mangler på en side.

Konseks/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



1 TG 3 Innvendige trapper - 2

Kommentar

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konseks/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1 TG 2 Innvendige dører

Kommentar

Innvendig har boligen fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Noe slitasje på karmen, dørblad mm.

Konseks/tiltak

- Tiltak:
Noe fremtidig vedlikehold må forventes.

VÅTROM

LOFT > BAD/WC

Generell

Kommentar

Fislagt bad/wc med varmekabler, speil med belysning, downlights, servant med innredning, dusj hjørne med innfellbare glassdører, veggengt toalett.



LOFT > BAD/WC

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konseks/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

LOFT > BAD/WC

1 TG 2 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 10 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukst til gulv/synlig topp membran ved dørterkel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
 - Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



LOFT > BAD/WC

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må innhentes dokumentasjon.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



LOFT > BAD/WC

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

LOFT > BAD/WC

TO 3 Ventilasjon

Kommentar

Det er ingen ventiler.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Kun lufting via vindu

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

LOFT > BAD/WC

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang.



2 ETASJE > BAD/WC

Generell

Tilstandsrapport

Kommentar

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil, lampe, opplegg for vaskemaskin, servant med innredning, håndkøtørker, dusj hjørne, toalett.



2 ETASJE > BAD/WC

TO 2 Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

2 ETASJE > BAD/WC

TO 2 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.



Svakt fall



Svakt fall

2 ETASJE > BAD/WC

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må innhentes dokumentasjon.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Holmenveien 38, 0374 OSLO
Gnr 33 - Bnr 779
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

2 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

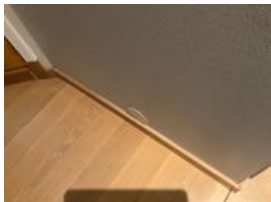
Det er elektrisk styrt vifte.

2 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue.



HOVEDETASJE > BAD/WC

Generell

Kommentar

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil, lampe, servant, dusjkabinett, vegghengt toalett.



HOVEDETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

HOVEDETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 10 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedrings tiltak.

Holmenveien 38, 0374 OSLO
Gnr 33 - Bnr 779
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Selv om bom eller hullvid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



HOVEDETASJE > BAD/WC

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



HOVEDETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Rommet har dobbel servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innbygget siste.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

HOVEDETASJE > BAD/WC

TG 3 Ventilasjon

Kommentar

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Det er avvik:

Det er kun vindu på bad.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

HOVEDETASJE > BAD/WC

TG 4 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

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

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kommentar

Tidsriktig glatt innredning, soft close, kompositt benkeplate med underlimt stålkum og nedfelt keramisk topp, integrert komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Manglende waterguard og komfyrvakt, noe slitasje på list ved sokkel mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe vedlikehold må forventes. Bør montere waterguard og komfyrvakt.

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med kulfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kulfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forstet avtrekk ut fra kokesonen.

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN M/UTG TERRASSE

Holmenveien 38, 0374 OSLO
Gnr 33 - Bnr 779
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport

1 TG 2 Overflater og innredning

Kommentar

Tidsriktig glatt innredning fra Multiform, soft close, takoppføring, kompositt benkeplate med underlimt stålrum og nedfelt induksjonstopp, integrert komfyr, oppvaskmaskin, micro, , kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: noe slitasje på innredning, manglende waterguard og komfyrvakt

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Noe fremtidig vedlikehold må forventes, det bør monteres waterguard og komfyrvakt.



2 ETASJE > STUE/KJØKKEN M/UTG TERRASSE

1 TG 2 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med kulfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kulfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forisert avtrekk ut fra kokesonen.

SPELALROM

KJELLERETASJE > TOALETTROM

1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Kommentar

Flislagt toalettrom med varmekabler, downlights, avtrekk, vegghengt toalett, servant med innredning, speil.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget siste.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



Bør utbedre avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Kommentar

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



1 TG 2 Vannledninger - 2

Kommentar

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

Holmenveien 38, 0374 OSLO
Gnr 33 - Bnr 779
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

1 TG 2 Avløpsrør

Kommentar

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av avløpsrør nærmer seg.



1 TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Boligen har naturlig ventilasjon.

1 TG 1 Varmtvannstank

Kommentar

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstall: 2008

Kilde: Produktionsår på produkt



1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Kommentar

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales at anlegget kontrolleres av autorisert foretak.

Generell kommentar

Eldre anlegg, bør montere dekkelet rundt sikringer og kabler.



Branntekniske forhold

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

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

Kommentar

Røykvarslere og pulverapparat.

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Kommentar

Det er antatt byggegrunn av fjell.

Fuktsikring og drenering

Kommentar

Dreneringen er fra 1964.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Grunnmur og fundamenter

Kommentar

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Terrengforhold

Kommentar

Skrånet terreng

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommentar

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Holmenveien 38, 0374 OSLO
Gnr 33 - Bnr 779
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Ferdigattest fra 1988.

Byggeår
1988

Kommentar

Standard
Grei standrad

Vedlikehold
Normalt vedlikehold må påregnes.

Beskrivelse
Garasje oppført i bindingsverk, fasader med malt kledning og teglsteinsforblending, valmet tak tekket med takstein, støpt dekke, ringmur, plate kledd innvendig, 2 stk. lakkerte leddporter (elektrisk), malt side dør, vinduer med malte karmen. Noe begrenset ventilering, riss i betong dekke, manglende snøfangere, værslitte karmen på vinduer, noe avflassing av emalje på renner og nedløp, noe værslitte leddporter mm. Vanskelig å besiktige fasade mot nabo.

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



Holmenveien 38, 0374 OSLO
Gnr 33 - Bnr 779
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Badehus



Anvendelse
Tatt i bruk

Byggeår
2002

Kommentar

Standard
Grei standard

Vedlikehold
Oppgradering, renovering og vedlikehold må påregnes.

Beskrivelse
Bygning oppført i bindingsverk, valmtak tekket med plater, vinduer, malte dører, flislagt gulv innvendig, malte plater, dusj, toalett og servant montert, støpt dekke i kjeller, betong grunnmur, støpt trapp belagt med skifer (bom/hulld under skifer), tre trapp til hovedetasje. Det er fuktighet i dekker, etasjeskiller og vegger/grunnmur mot terrenget, de tekniske installasjonene til bassenget har mye irr og rust - det er opplyst at de tekniske installasjonene fungerte når det ble nedstengt. Oppgradering og renovering må påregnes.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

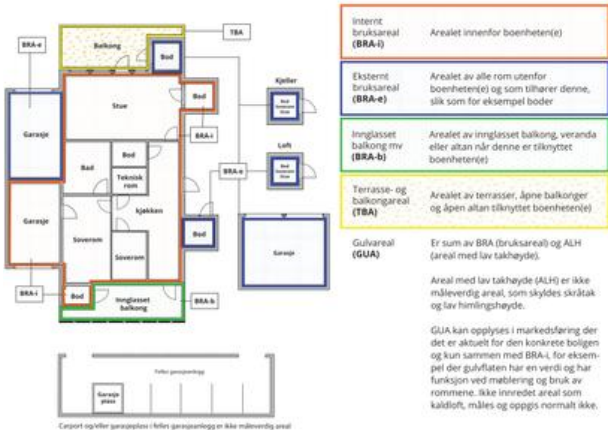
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksareal for bygningen er bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.



Areal et kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kaldt loft					
2 etasje	135			135	3
Hovedetasje	188	3		191	40
Kjelleretasje	230			230	
SUM	553	3			43
SUM BRA	556				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kaldt loft			
2 etasje	Trapperom, gang, 4 stk. garderobesrom, 4 stk. soverom, 2 stk m/utg lufte balkong, bad/wc, bad/wc, bad/wc		
Hovedetasje	Vindfang, hall m/trapp, toalettrom, garderobe, trapperom, stue m/peis og utg hage, spise/stue, stue/kontor m/utg uteplass og hage, trapperom, garderobe, vindfang/kjøkken inngang, spise kjøkken m/peis		
Kjelleretasje	Hall m/trapp, garderobe, bad/wc, badstue, gang, kjellerstue m/peis og utg hage, bad/wc, soverom, vinrom, trapperom m/opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, arbeidsrom m/utg hage, bod, bod/safe, teknisk rom		

Areal et i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Areal et er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig. Tykke bærevegger, sjakter, skråtak mm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Rominndeling stemmer ikke med byggetegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Generelt vedlikehold

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vinduer i to soverom i 2. etasje og vindu i soverom i kjeller er for små som godkjente rømningsveier. Vinduet i kjeller står også over en meter over gulvet.

Arealer

Holmenveien 38, 0374 OSLO
Gnr 33 - Bnr 779
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE


Enebolig m/garasje og treningsavdeling

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Loft	30			30	
2 etasje	73			73	
Hovedetasje	31	58		89	
Kjelleretasje		125		125	
SUM	134	183			
SUM BRA	317				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Loft	Trapperom, soverom, bad/wc		
2 etasje	Trapperom, soverom, stue/kjøkken, bad/wc, stue/kjøkken m/utg terrasse, soverom, trapperom		
Hovedetasje	Trapperom, entré m/opplegg for vaskemaskin, stue m/trapp og utg uteplass, bad/wc		
Kjelleretasje	Trimrom, boder, toalettrom		

Kommentar
Boligen har treningsrom, garasjer, boder og 2 stk. gjeste deler.
Gjeste del 1:
2 etasje: stue/kjøkken, soverom, bad/wc. 35 kvm.
Hovedetasje: trapperom. 3,6 kvm.

Gjeste del 2:
Loftsetasje: trapperom, soverom, bad/wc. 32 kvm.
2 etasje: trapperom, stue/kjøkken med utgang til terrasse, soverom. 38 kvm.
Hovedetasje: entré/kjøkken, stue med trapp og utgang til uteplass, bad/wc. 27 kvm.

Dobbel garasje: 36 kvm.
Enkel garasje: 22 kvm.
Kjelleretasje:
Treningsrom, boder, toalettrom: 128 kvm.

Garasjer er oppført under BRA-e.
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Skråtak, skrå vegger, sjakter mm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Ref tidligere salgsoppgave: Det er avvik fra byggemeldte tegninger som i hovedsak omfatter kjeller/sokkeletasje. Tegninger av kjeller under bygningskroppen er ikke funnet i Plan- og bygningsetaten (saksinnsyn). Tilbygget til kjeller som benyttes som treningsrom er byggemeldt som bod. Det er ikke søkt om bruksendring til innredet rom/treningsom. På byggemeldte tegninger er denne delen tegnet som separat del, men er integrert med bygningens kjeller.

Holmenveien 38, 0374 OSLO
Gnr 33 - Bnr 779
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE


Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtetknisk forskrift?
Kommentar: Avvik i branncelleinndeling mellom boenhetene kan forekomme.

☒ Ja ☐ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
Kommentar: Generelt vedlikehold

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?
Kommentar: Vinduer i loftsetasjen inkludert soverom og vindu i soverom i 2. etasje er for små som godkjente rømningsveier.

☒ Ja ☐ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		47		47	
SUM		47			
SUM BRA	47				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje			

Kommentar

Garasje + bod er oppsatt under BRA-e, garasje 35 kvm, bod 12 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Rominndeling stemmer ikke med byggetegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtetknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det er i ettertid tilbygget bod med separat adkomst. Det er registrert en byggesak i 1991 som mulig omhandler dette forholdet. Byggesaken er ikke publisert (ingen elektroniske filer funnet). Saken er henlagt uten ferdigattest 11.11.1991.

Badehus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje		7		7	
Kjeller		10		10	
SUM		17			
SUM BRA	17				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje		Rom med dusj, toalett, servant	
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke fremvist

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	505	48
Enebolig m/garasje og treningsavdeling	134	183
Garasje	0	47
Badehus	0	17

Kommentar

Enebolig 2

Enebolig m/garasje og
treningsavdeling

Garasje

Badehus

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2026	Andreas Grønstad Jahnsen	Takstingeniør
	Aase Marie Gudding Gresvig	Kunde
10.4.2025	Andreas Grønstad Jahnsen	Takstingeniør
	Aase Marie Gudding Gresvig	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	33	779		0	2529.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Holmenveien 38							
Hjemmelshaver Gresvig Aase Marie Gudding							

Holmenveien 38, 0374 OSLO
Gnr 33 - Bnr 779
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE


Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet, i et veletablert villastrøk på Vinderen, ved Vinderen senter. Boligen ligger i stille og fredelige omgivelser med nærhet til både byen og marka. På Vinderen finner du diverse servicetilbud og spesialbutikker. I nærheten ligger Universitetet på Blindern, Rikshospitalet, Ullevål Sykehus, Forskningsparken og Ullevål Stadion, samt Majorstuen. Det er god tilgang på offentlig kommunikasjon. Fra Vinderen stasjon tar T-bane nr. 1 deg raskt til sentrum eller til Frognerseteren. Fra Blindern stasjon er det flere linjer som bringer deg mot Nydalen eller til Sognsvann. Bussens linje nr. 46 går fra Vinderen og Flybussen stopper på Gaustad (på Ring 3). Barnevennlig beliggenhet med kort vei til lekeplass, idrettshall, tennisanlegg, golfbane (Bogstad), samt fotball-/skøytebane på Ris skole. Videre ligger Gressbanen og Hemingbanen i nærheten med ulike rekreasjons- og fritidstilbud. Området tilbyr flere flotte turmuligheter fra blant annet Gaustadskogen. Herfra har du videre tilgang til Nordmarka store og flotte løypenett med bade-, tur-, sykkel og skimuligheter. Boligen har kort vei til Vinderen barneskole og Ris ungdomsskole. Det er flere videregående skoler i nærheten, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Pent opparbeidet eiendom med belegningsstein, plen, beplantninger, basseng, tennisbane mm. Elektrisk port til eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som er nevnt i dette dokumentet. Ifølge eier foreligger det ingen offentlige krav eller påbud. Denne opplysning er ikke kontrollert av takstmannen. Generelt vil det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i taksten, dette er likevel hensyntatt i vurderingen. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P- arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene som bestemmer betegnelsen og om de defineres som P-rom eller som S-rom, men i mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P- Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	1993	Annet

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	82936522			
Kommentar				
Bygningsforsikring				

Holmenveien 38, 0374 OSLO
Gnr 33 - Bnr 779
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE


Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Tidligere salgsoppgave	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tidligere salgsoppgave	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.04.2025	
2	12.04.2025	
3	06.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Holmenveien 38, 0374 OSLO
Gnr 33 - Bnr 779
0301 OSLO

Nyverdi AS
Melloddammen 31
3475 SÆTRE



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Holmenveien 38, 0374 OSLO
Gnr 33 - Bnr 779
0301 OSLO

Nyverdi AS
Melloddammen 31
3475 SÆTRE



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

- **Skadegjører:** Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fukttindikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedslitt av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningssdelens alder.

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- **Areal oppgis** i hele kvadrater i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

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

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

- **Eiendommens markedsverdi** kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadrater opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av

eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

I/Verdi AS, bygningssakkyndig og takstforetak behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernklæring - I/Verdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QI1941>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Holmenveien 38, 0374 OSLO
Gnr 33 - Bnr 779
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Andre bilder



Bod i bakkant av garasje på ca. 12 kvm. Begrenset lufting av tak, værslitte vindus karmen og panel. Fremtidig vedlikehold og oppgraderinger må forventes.



Tennisbane, ikke tilstands vurdert



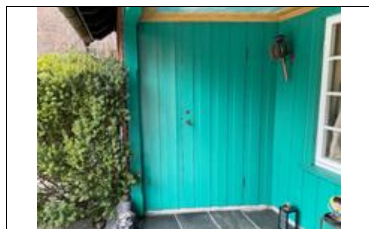
Eiendommen



Basseng, ikke tilstands vurdert.



Teknisk rom til basseng, ikke tilstands vurdert



Bod ved inngangsparti på ca. 2,5 kvm., ikke tilstands vurdert

Holmenveien 38, 0374 OSLO
Gnr 33 - Bnr 779
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst



Treningsrom i side bolig



Kaldt loft garasje



Kaldt loft garasje

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.

Utsytt dato
26. mars 2026
Oppdragsnummer
13-0010/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Holmenveien 38, 0374 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Aase Marie Gudding Gresvig, Aksel Gudding Gresvig

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 1983

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: 82936522
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lindar Bygg AS og Studio Soma AS Hovedbad i 2. etg totalrenovert i 2013

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert

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: Utetthet terasse førte til lekkasje i soverom uetg # dette ble utbedret ved totalrenovert av gulv terrasse

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, i soverom i utetg. Forsikringssak, utbedret ved totalrenovert

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

Ja

Foreligger det en samsvarerklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Petek AS Innstallasjon og oppgraderinger av sentralvarme/jordvarme system Etter arbeid med belysning og øvrig elektrisk arbeid i kjellerstue ble slik erklæring utformet av FEL Elektro AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: ingen systematisk kontroll av el anlegget i nyere tid

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?

Nei

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Nei

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Knut W.Finsand jr. AS Tømrer & Entreprenør forrentning

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Når det gjelder systemet for bergvarme har vi oppdaget en mindre vannlekasje fra et sted i fyrrommet, som gjør at vi til stadighet må fylle på vann i det vannbårne varmesystemet. Autoriserte teknikere er på saken i skrivende stund (dette er dekket av forsikringsselskapet)

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Ja, i soverom i utetg. Forsikringssak, utbedret ved totalrenovering

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

Ja

Beskriv: Det har vært noen mindre lekkasjer ifbm ekstremvær siste 2 år. Dette har blitt utbedret lokalt av fagpersonell i regi av forsikringsselskapet

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Mur mot skråning gårdsplass retning nord # her har det vært sprekker i fugene i 8#10 år, en ingen endring/forverring i dette tidsrommet

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Se tidl. punkt vedr. vannlekasje i fyrrom som er under utbedring.

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

Eventuell kommentar: Ja, tanken byttet fra ståltank til glassfibermateriale ca 20 år siden

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport revidert i 2026

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? Ref. nyere tilstandsrapport

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 endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Ja, tanken byttet fra ståltank til glassfibermateriale ca 20 år siden

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

Ja

Beskriv: Ukjent

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>

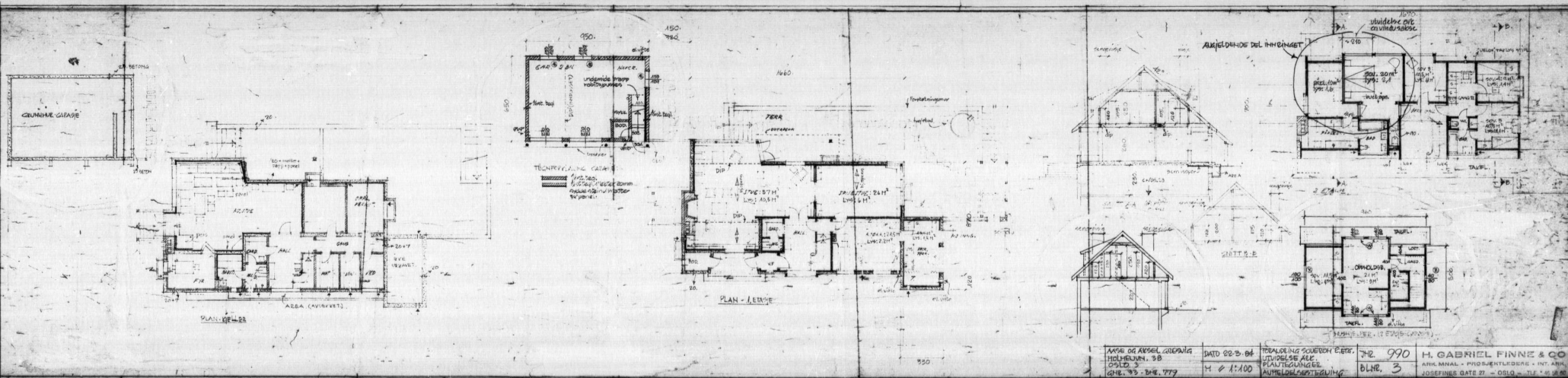
Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 13-0010/24

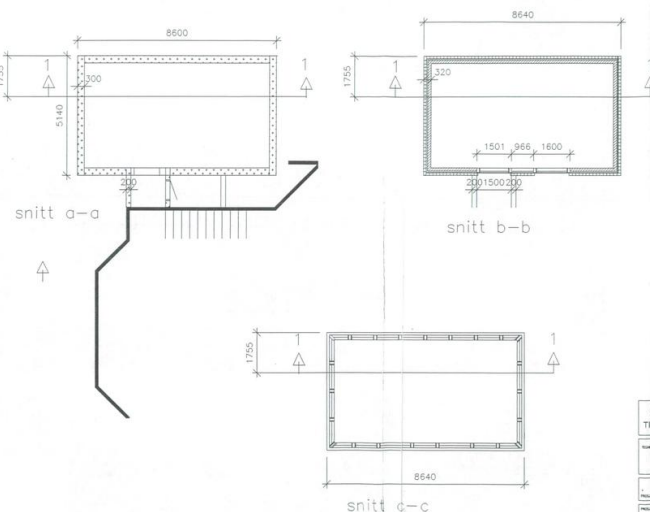


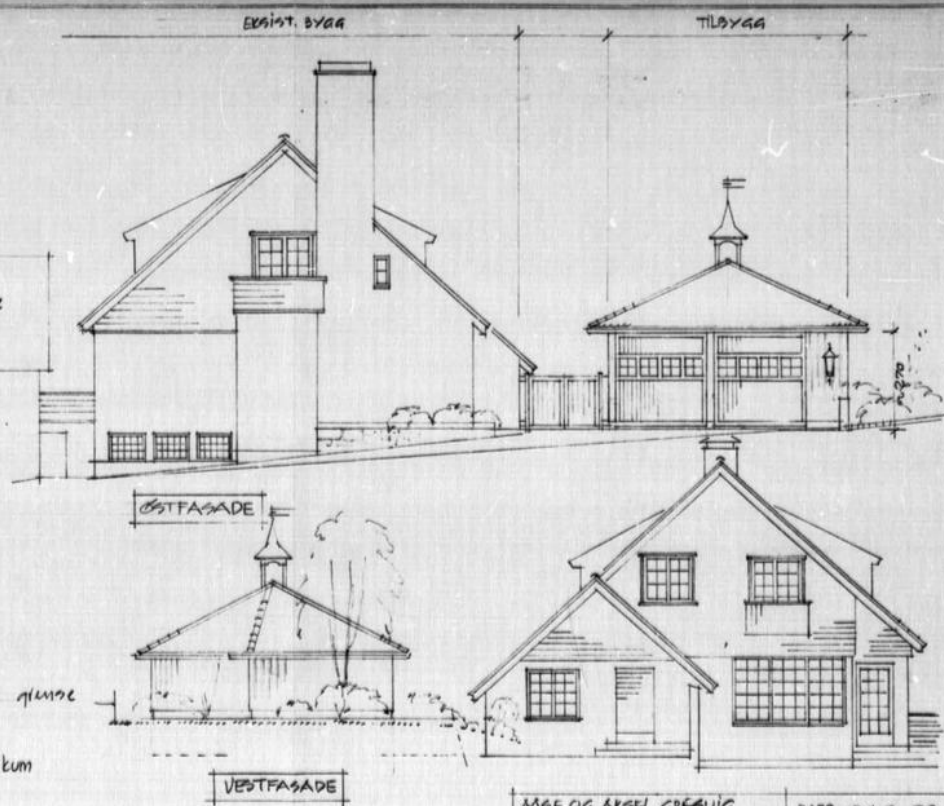
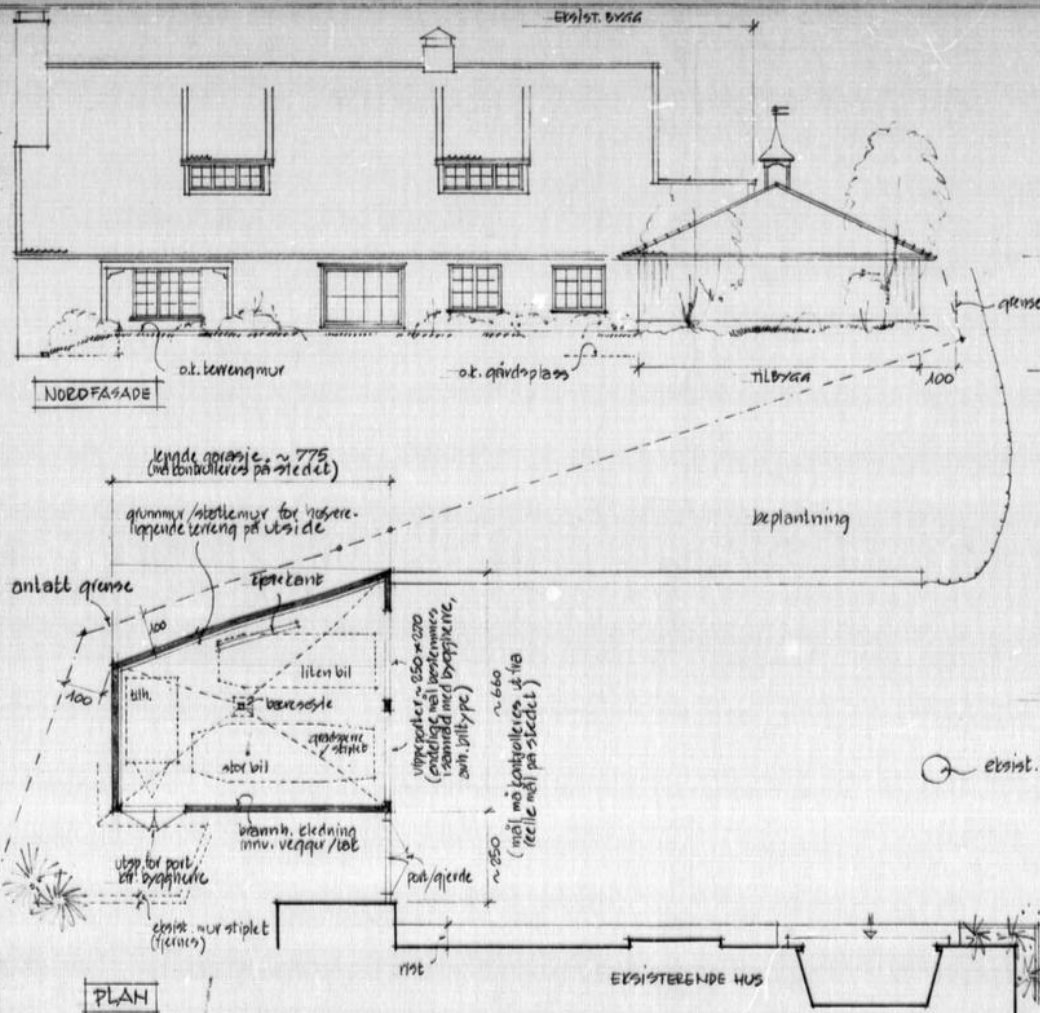
Vedlegg

Byggemeldte tegninger



NAME DES ANSERS: GEDRUCKT	DATUM: 22.3.04	VERFÄHRUNG: GEDRUCKT	NR. 990	H. GABRIEL FINNE & CO.
OSLO 3	1:100	VERFÄHRUNG: GEDRUCKT	BL. 3	ARK. MNAL - PROJEKTLEDER - INT. ANH.
OSLO 3		VERFÄHRUNG: GEDRUCKT		JOSEFINES GATE 21 - OSLO - TEL. 02 22 22





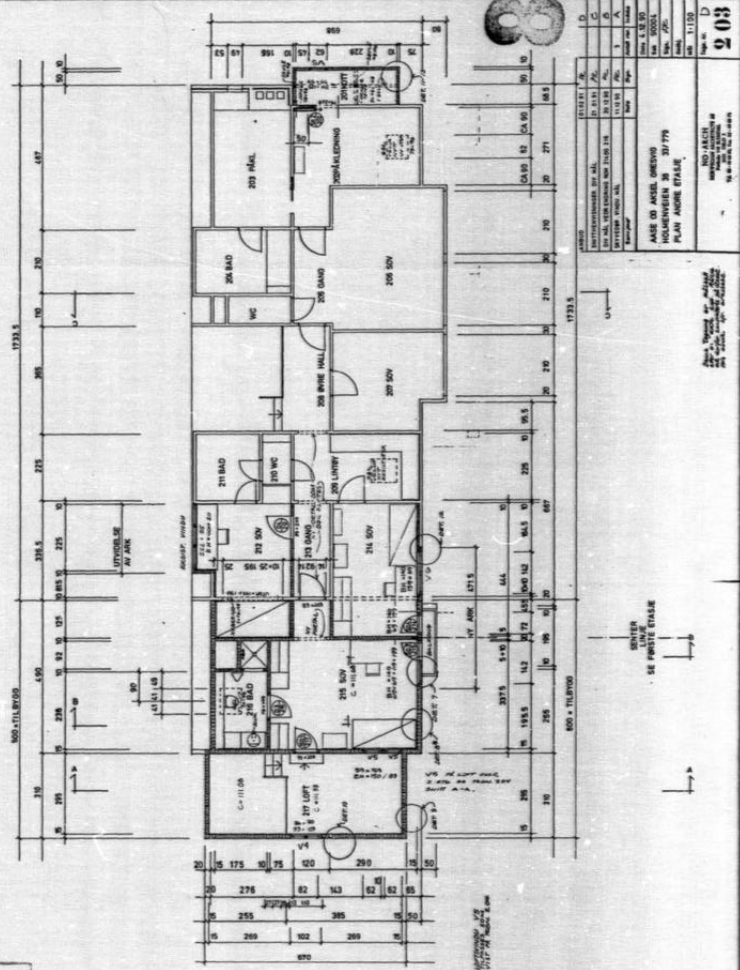
MASE OG ARSEL GRESVIG HOLHEIM, 38 OSLO 3 GHE. 33 - BNR 779	DATE: 24.9.85
TILBYGG GARASJE PLAN- OG FASADETEGNINGER AUFHEDELSESTEIGNING	M = 1:100
	J.NR. 990
	BL.NR. 14
H. GABRIEL FINNIE & CO ARK. MNAL - PROSJEKTLEDERE - INT. ARK. JOSEFINES GATE 27 - OSLO - TLF. * 46 58 55	

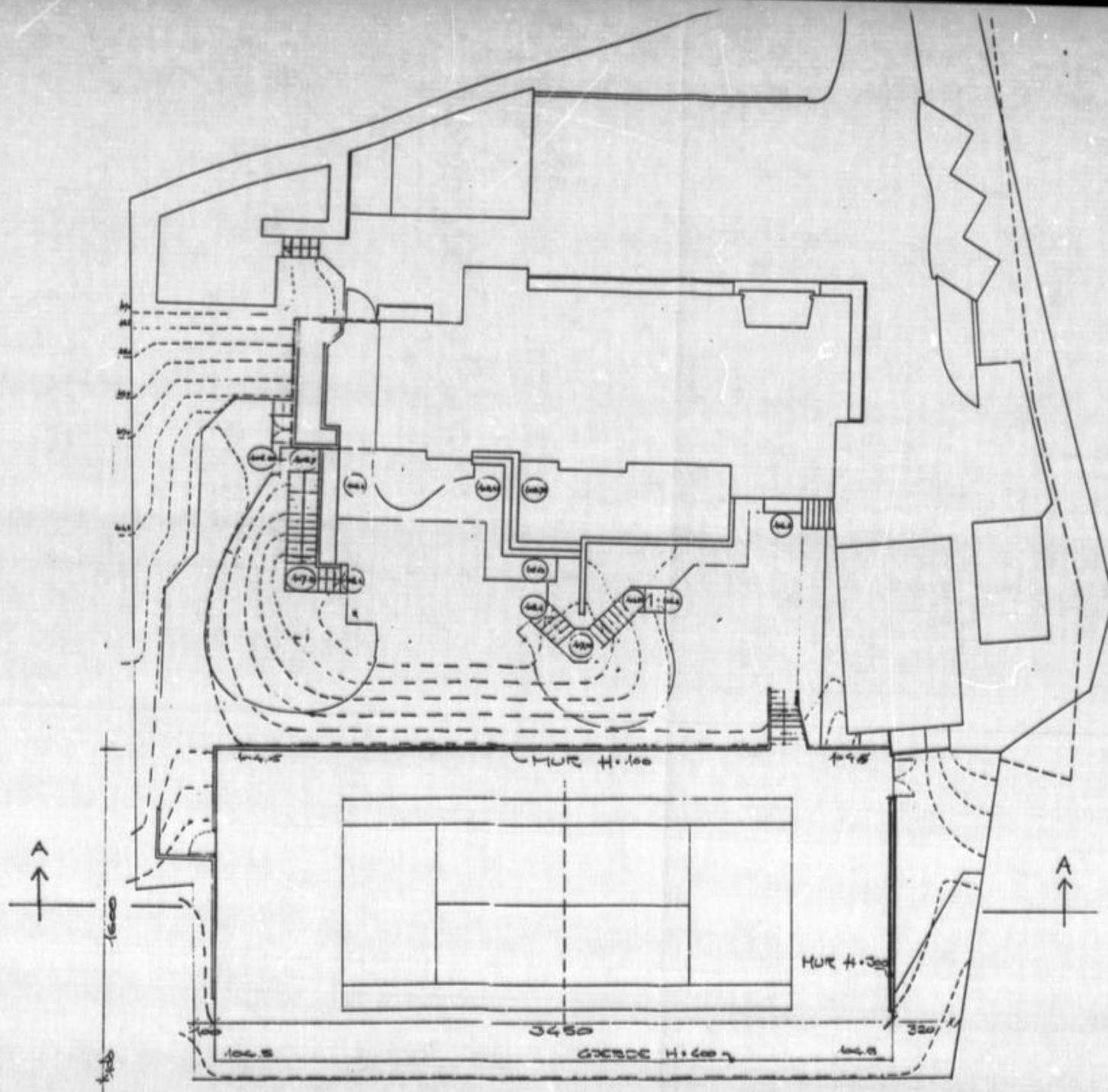
21. FEB. 1991

Oslo Bygningstroll

71LBV6 AV ROM
201, 212 00 214 DELV10,
215, 216 00 217.

—ANBUDS'TEGNING—

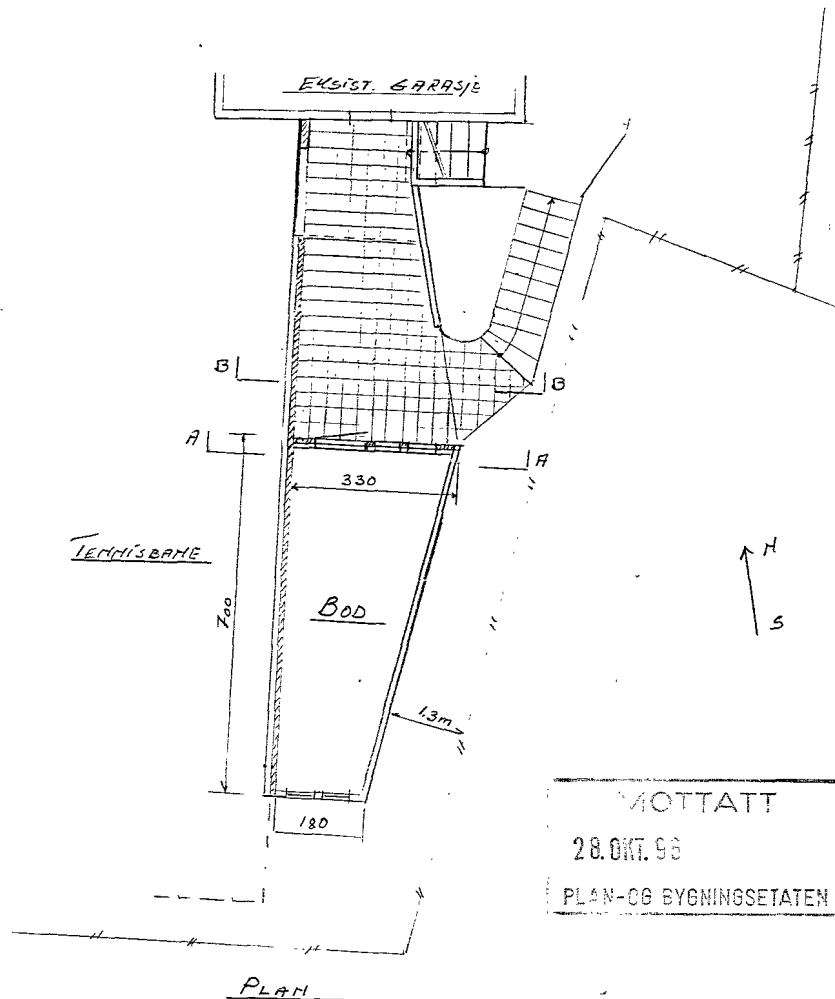




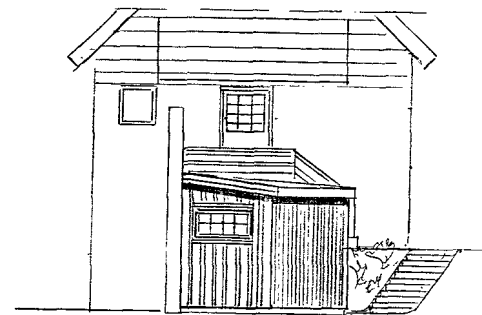
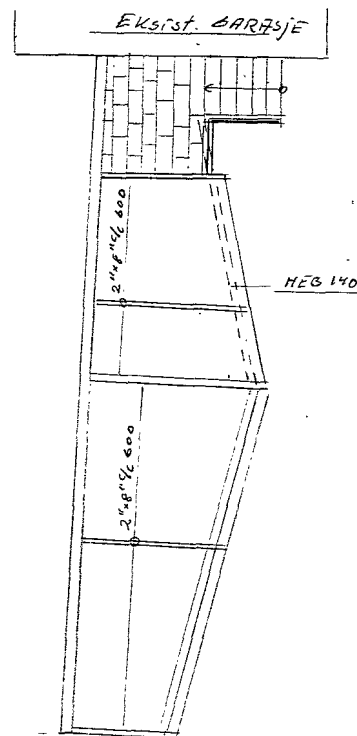
PLAN 1:200
 TEGN. NR. 2
 HOLMENVEIEN 38
 TENNISBANEN
 24.05.91 / REV. A 27.05.91

OPAK
 BYGGERANSJENS KOMPETANSENTER

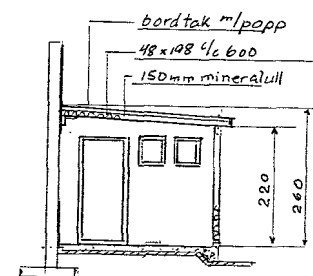
POSTBOKS 124, SKOVEN, 0212 OSLO
 50 01 40



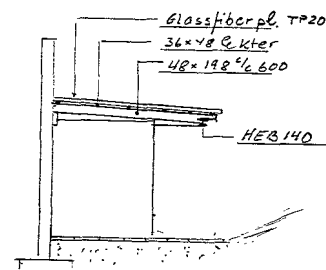
MOTTATT
28. OKT. 96
PLAN-06 BYGNINGSSETATEN



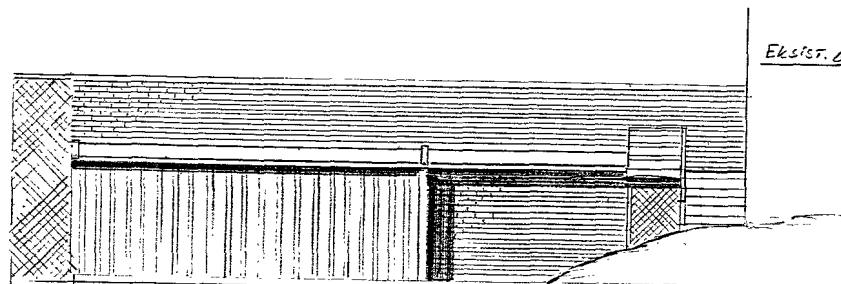
FASADE 640



SNITT A-A

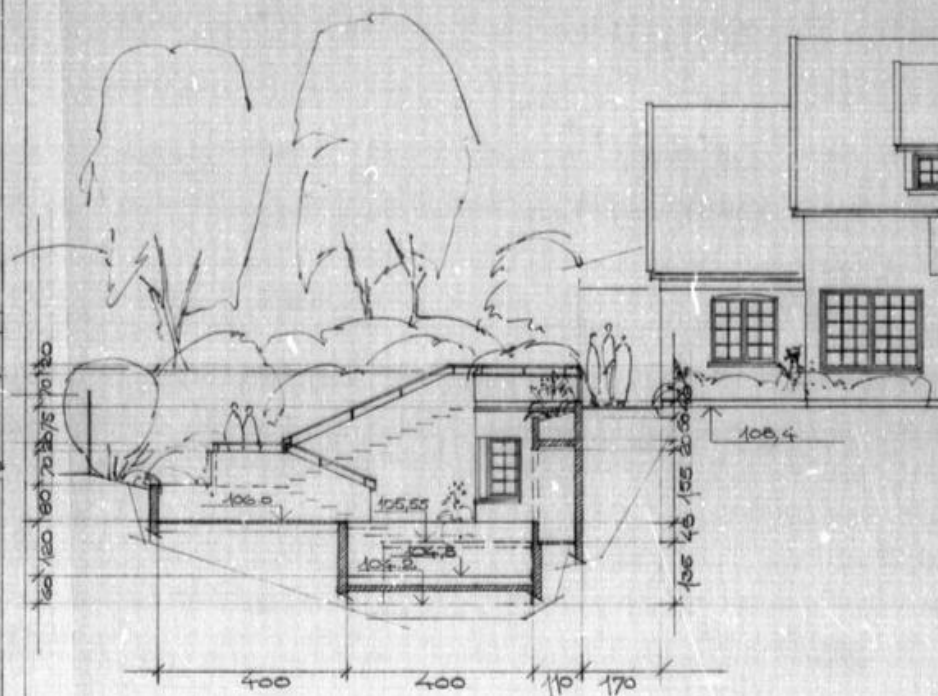
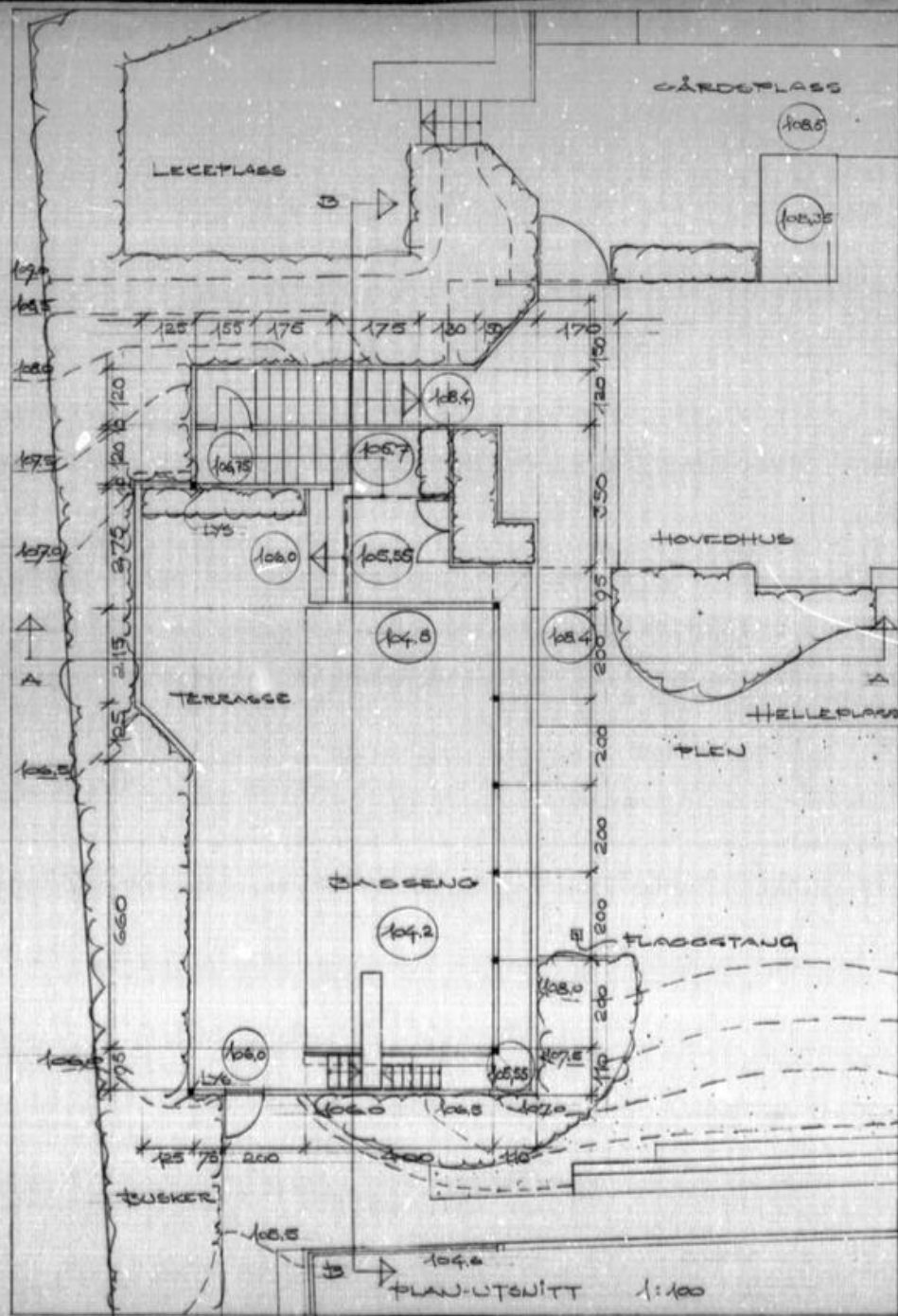


SNITT B-B



FASADE Øst

AKSEL GRESVIG HOLMENVN. 38 B OSLO BOD Plan, snitt, fasader	M= 12/110-96 1:100
Siv.ing. Th. Andresen Nordby 1400 Ski telef 61965700	96.1101



SNITT A-A 1:100

OPAK
BYGGEBRANSJENS KOMPETANSESENTER

අල. 126, පානදුර 0212 0602, 01/08

AKSEL GRESVIG
TOLHJEMVEIEN 38 D. OSLO

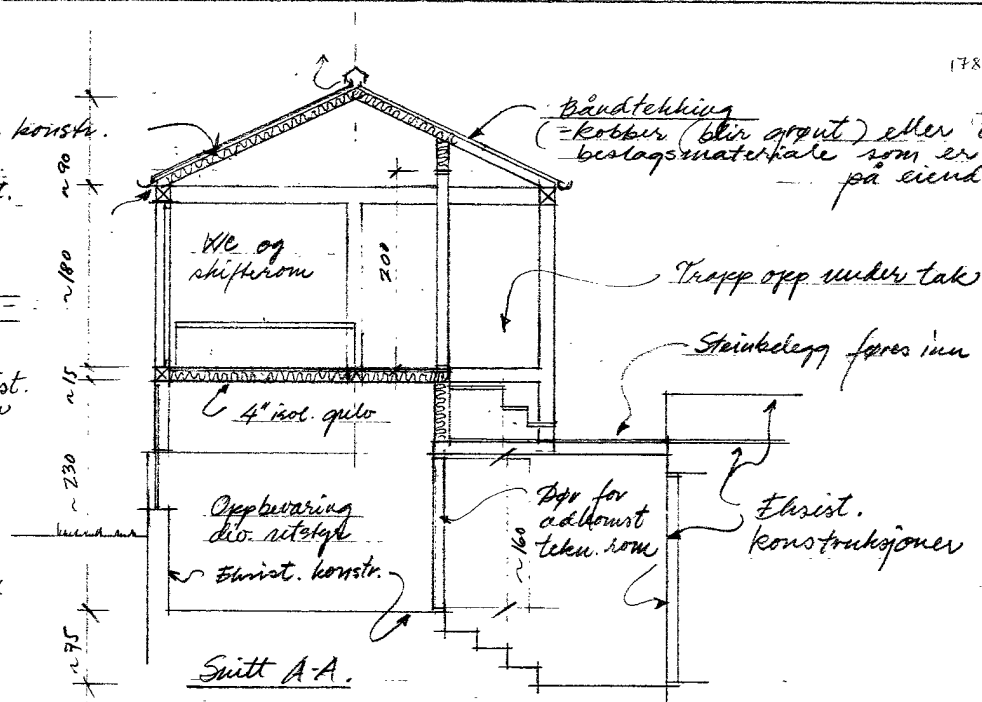
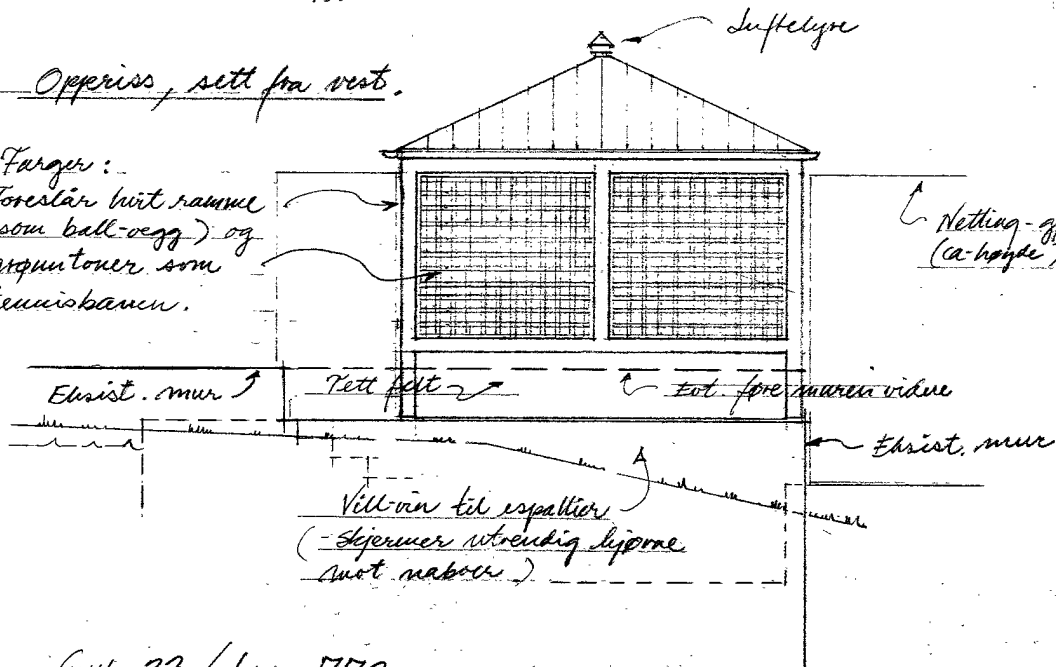
TEGN. VR. 012

CHESING 4:400
PLAN

SUIT A.A. 9/06/22

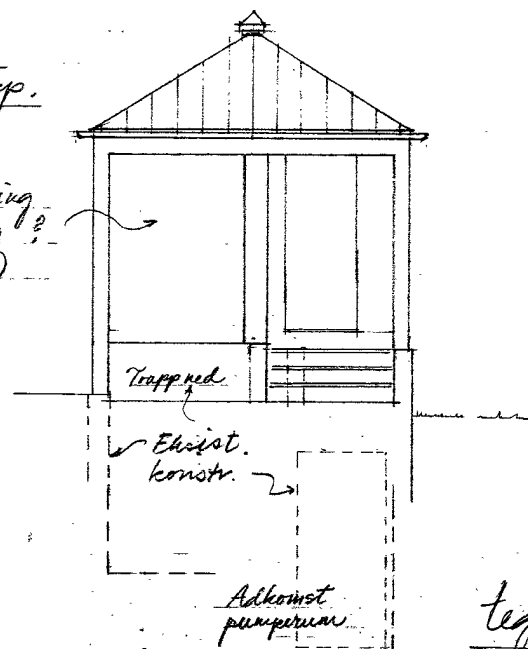
Oppriss, sett fra vest.

Farger:
 Forestår hvit ramme
 (- som ball-egg) og
 grøntoner som
 tennisbanen.



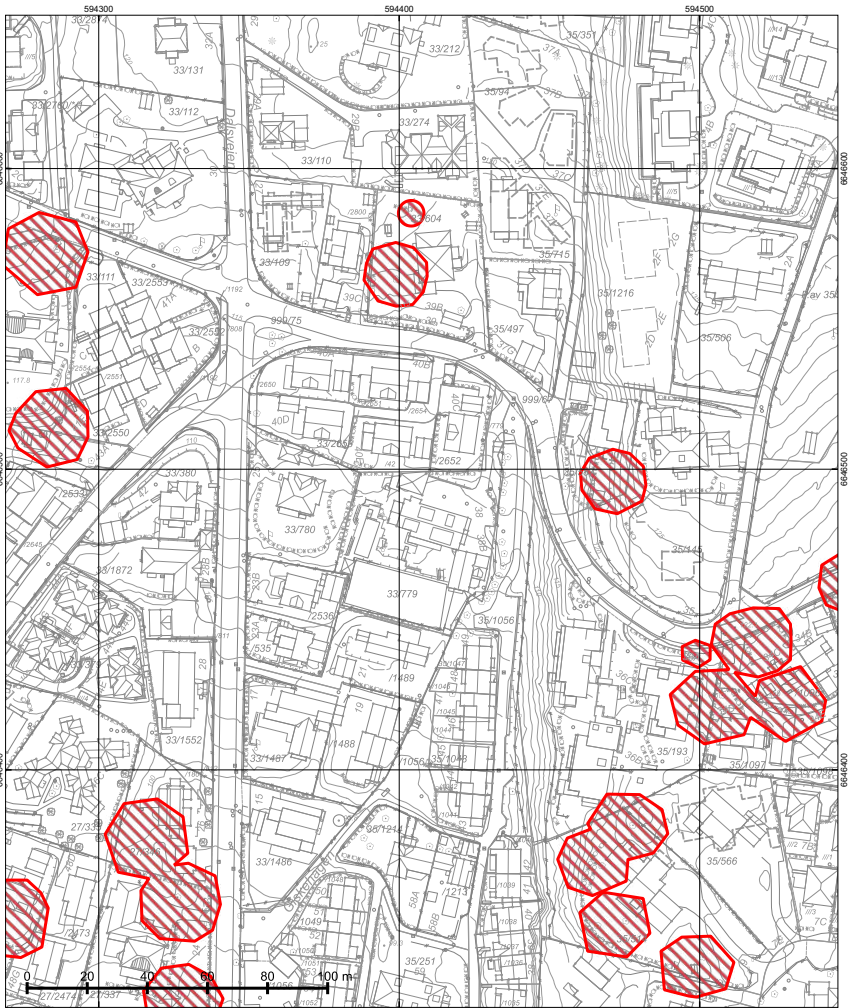
Oppriss
mot trapp.

Vegghledning
innvendig
(tett vegg)



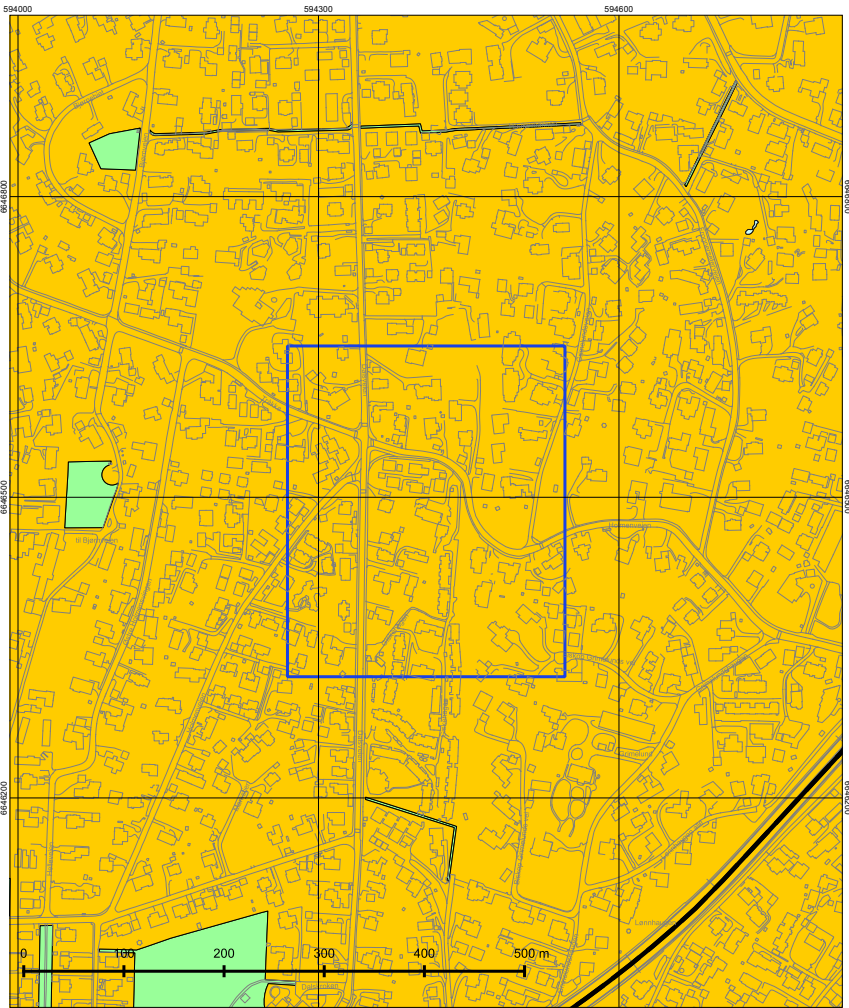
Gur. 33 / bur 779

tegn. nr. 01
mål 1:50



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo	Naturmangfold		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
Dato: 11.01.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koordinat system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		
	PlottID/Best.nr: 126030/ 86483441		
	Adresse: HOLMENVEIEN 38		
	Deres ref.: 41464/ MS@MSNOP	Kommentar:	
	Gnr/Bnr: 33/779		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Dato: 11.01.2024 Målestokk 1:3000 Koordinat system: EUREF89 - UTM sone 32 PlottID/Best.nr: 126030/86483441 Deres ref.: 41464/ MS@MSNOP	Kommuneplanen 2015–2030 Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262 Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://os2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene. Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Se tegnforklaring på eget ark.
---	---

Tegnforklaring - kommuneplan

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Marthe Skabo
HOLMENVEIEN 38

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86483441
7576896

Vår ref (Saksnr):

Dato: 11.01.2024

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.33 BNR. 779

Vi viser til bestilling av 20240111 for HOLMENVEIEN 38.

GNR. 33 BNR. 779

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 23.09.1938.

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

2531 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

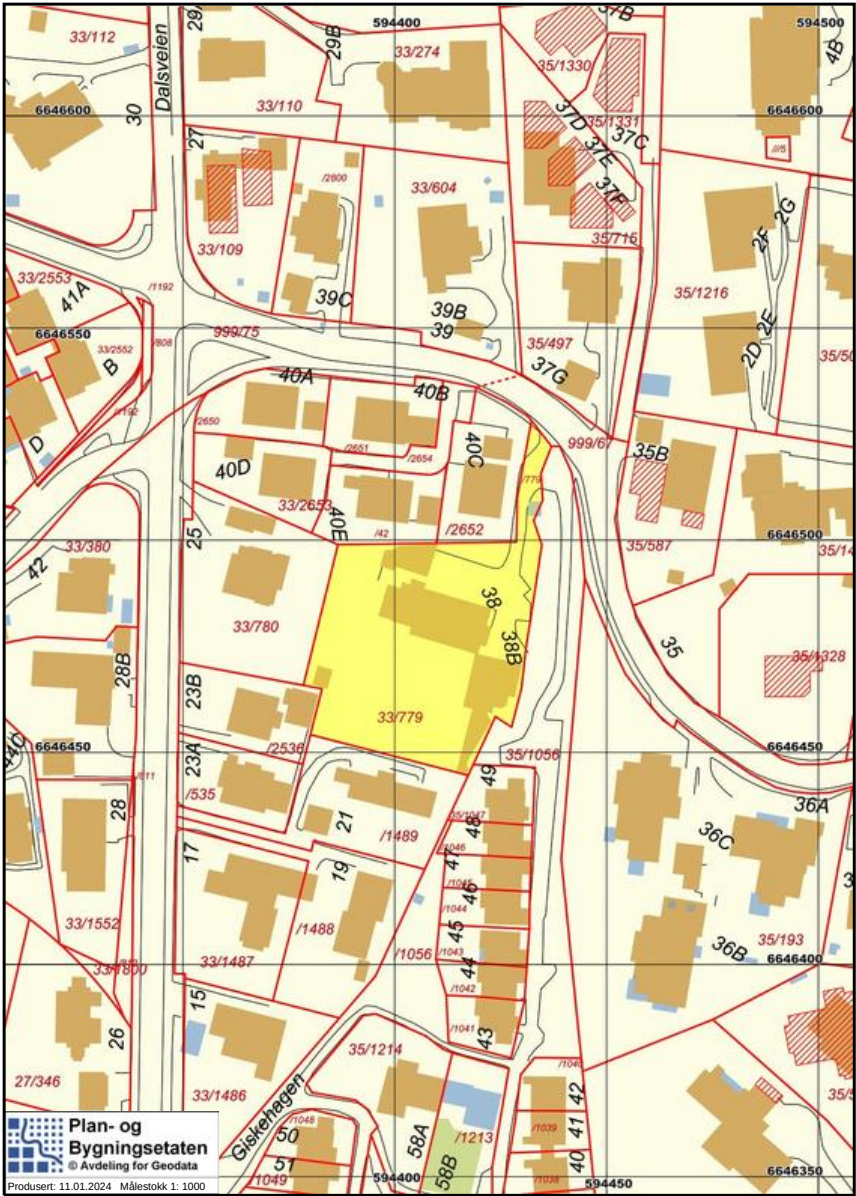


Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Side 2 av 2

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

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

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

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

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

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

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

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



V031297

Mindre vesentlig endring av reguleringsplan S-3591 og S-2469, vedrørende grense mellom gnr. 33 bnr. 799 og gnr. 35 bnr. 1056.

V031297 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 03.12.1997

Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten

Vedtaksdokumenter: [199707448](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-2469, S-3591, 6497997

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



S-631

Regulering av Holmenveien mellom Risalleen og Dalsveien.

S-631 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 07.02.1956

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: [195601512](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V091075, 25870, V180867, V060583, 35178, V221205

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



Oslo kommune

Oslo Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:

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

Informasjon om kommuneplanen finner du på:

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



S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200913489](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

OSLO KOMMUNE

S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best., vedt. 17.11.2008 (V171108).

Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best., vedt.04.07.2011(V040711)

Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)

Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)

I Bergsalléen 8A, gnr 48, bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)

Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritsens vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.

Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLO YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger. Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utarealene.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

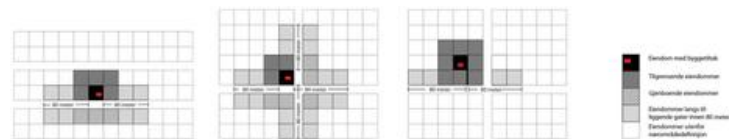
§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1

Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

- a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



Figur 1a:
Nærområde der tiltak ligger
langs vei/gate

Figur 1b:
Nærområde der tiltak ligger i
vei-/gatekryss

Figur 1c:
Nærområde der tiltak ligger bak
bebyggelse langs vei/gate

- b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
- c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
- d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2

Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende. I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3

Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4

I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5

Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terreng høyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

- På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
- For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
- For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6

Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7

Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggeproper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren). Der det er enkelthygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares. "Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og "moderhuset" et romslig utereale foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m² pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

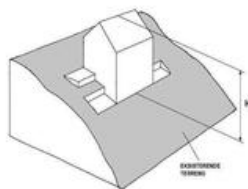
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

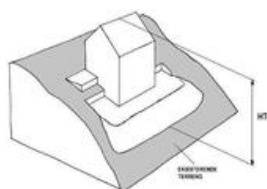
Følgende høyder tillates:

- Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

- b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

- c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m² per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m².

Tomter på under 600 m² kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m², kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

- Minimum 200 m² for eneboliger og 300 m² for tomannsboliger.
- Minimum 100 m² per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m² i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
- Minimum 50 m² per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m² i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikk situasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensning

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøktjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøktjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøktjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

- Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

- Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
- Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
- Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
- Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
- Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00, samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
- Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist.
- Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
- Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
- Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
- Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon. For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

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

19 500,-

Leilighetspakken

*For eiendommer med
felles bygningsforsikring*

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

10 400,-

*Renteforsikring gjelder ikke
for fritidsboliger.*

Hyttepakken

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

19 500,-

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



Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.



I samarbeid med

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

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

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

Klageorgan

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

<https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter>

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

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og vernetting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

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

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

Pris

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

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

<https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett>

Forsikringsforetak

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

Spørsmål om Trygghetspakken fra If

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

Forsikringsmegler

Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken

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

Finansklagenemda

Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg

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

If Kundeombud

[Send klagen din her](#)



“I en så stor sak har den juridiske bistanden vært avgjørende for at vi kommer oss igjennom dette på en fornuftig måte. Vi hadde ingen anelse over omfanget av et slikt oppgjør før vi nå står i det og verdien av advokathjelpen er uvurderlig.
Margareth, Rogaland

Du finner mer informasjon om Boligkjøperforsikring her:
if.no/boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- gir deg juridisk bistand

Med boligkjøperforsikring får du ekstra trygghet når du kjøper bolig.

Boligkjøperforsikring

Du får juridisk og teknisk hjelp til å finne ut om det er en rettslig mangel ved din nye bolig. Hvis det er sannsynlig at en slik mangel foreligger, dekkes juridisk bistand til å fremme krav mot selgeren, eller selgerens forsikringsselskap. Forsikringen har en egenandel på 4 000 kroner. Hvis du bruker vår samarbeidspartner vil du få ti timer innledende bistand før egenandelen må betales.

Priser

Leilighet og eiendommer med felles bygningsforsikring	kr. 10 800
Enebolig, tomannsbolig, tomt, rekkehus med eget gnr/bnr	kr. 16 800
Fritidsbolig	kr. 16 800

Når og hvor kjøpes boligkjøperforsikring?

Snakk med megleren din i forkant av kontraktsmøte for å kjøpe boligkjøperforsikring fra If.

Trygghetspakken – din nye bolig ferdig forsikret

Boligkjøperforsikring kan også kjøpes i en prisgunstig pakke med alt du trenger av forsikringer til din nye bolig.

Ta kontakt med eiendomsmegleren din for mer informasjon om Trygghetspakken fra If.

I samarbeid med



Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT

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

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

detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tuner/en/ dekode/r/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk/anlegg 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 garderobe-hyller 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 forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Holmenveien 38 0374 OSLO

Betegnelse: Gnr 33, bnr 779 (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

