NORDVIK

Holmenveien 62

5 soverom | 320 kvm | Enebolig



Velkommen til

Holmenveien 62

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
16	Om boligen
26	Nabolagsprofil
27	Tilstandsrapport
69	Egenerklæringsskjema
72	Vedlegg
74	Andre vedlegg
91	Kontaktinfo
94	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
97	Forbrukerinformasjon om budgivning
98	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.07.2026

Nøkkelinformasjon



Innholdsrik familiebolig med 5 soverom | Meget god standard |
Solrik tomt på 853 kvm | Garasje | Bergvarme

Prisantydning	**32 000 000,-**
Omkostninger	**801 090,-**
Totalpris	**32 801 090,-**
BRA-i	**320 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1936**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

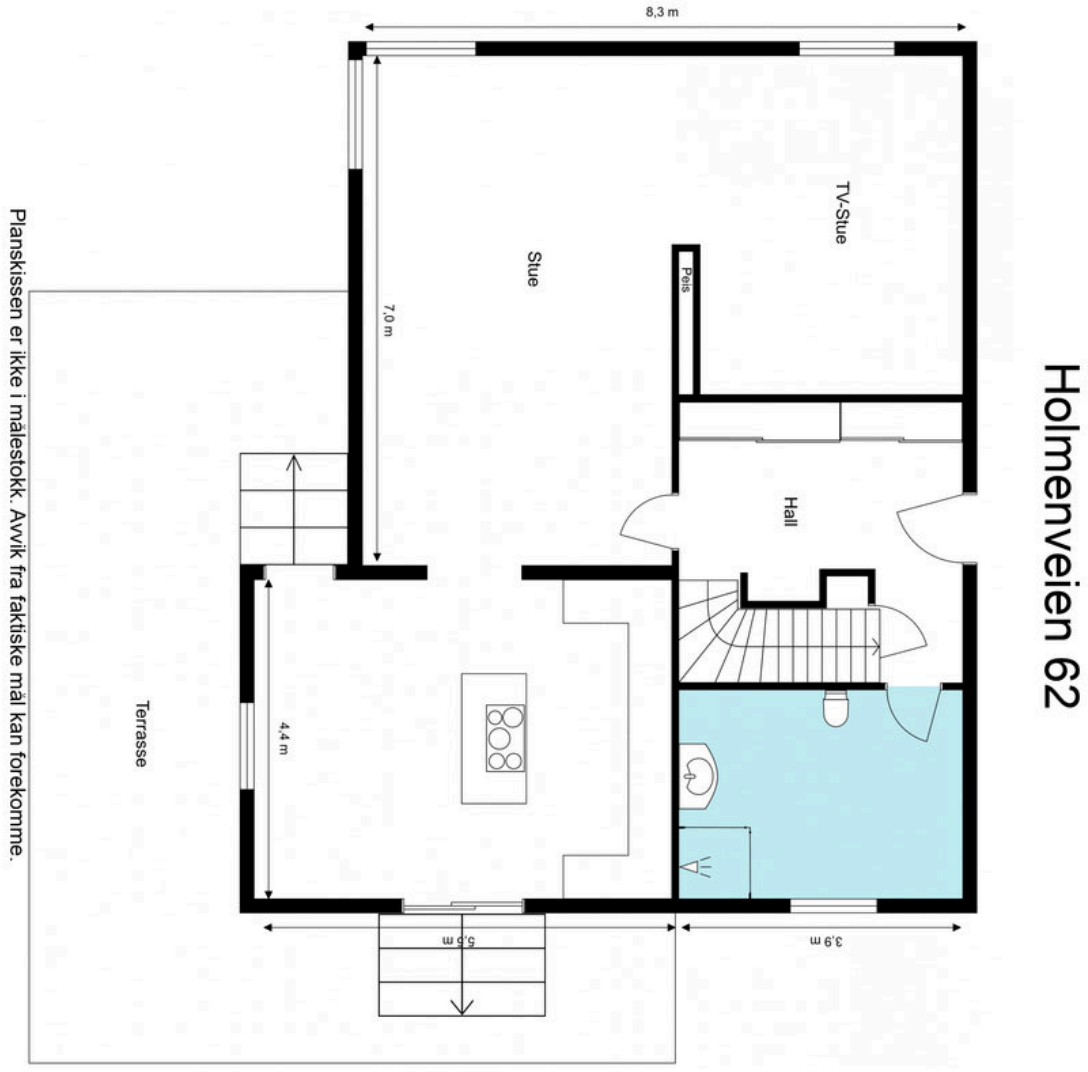
Velkommen til Holmenveien 62, en innholdsrik og velholdt enebolig med attraktiv beliggenhet på Smestad. Boligen holder en gjennomgående god standard og kan tas i bruk uten behov for større oppgraderinger. Med fem soverom, flere romslige oppholdsrom og en praktisk planløsning passer den godt for den aktive familien.

Eiendommen ligger på en solrik og pent opparbeidet tomt på 853 kvm med flere hyggelige uteplasser, pergola, nedgravd trampoline og gode lekemuligheter. Frittstående garasje og uthus gir praktisk oppbevaring.

Bergvarme og vannbåren oppvarming bidrar til god bokomfort. Her bor du i et etablert og familievennlig område med kort vei til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, marka og et bredt servicetilbud.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 103 kvm
Total BRA: 103 kvm



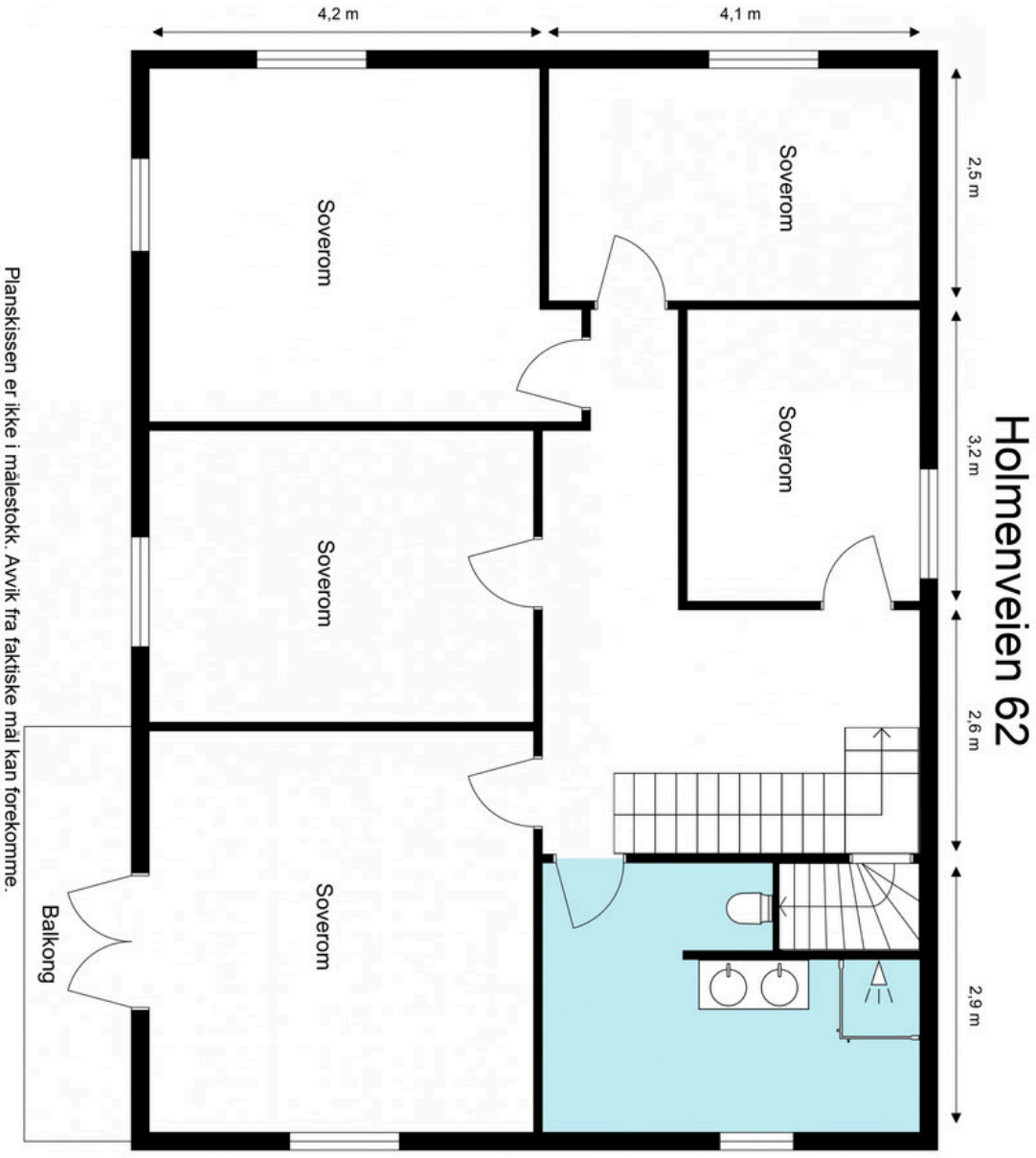
Holmenveien 62

Planskissen er ikke i målestokk. Avvik fra faktiske mål kan forekomme.

HUUN PROSJEKT

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 98 kvm
Total BRA: 98 kvm



Planskissen er ikke i målestokk. Avvik fra faktiske mål kan forekomme.

HUUN PROSJEKT

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 93 kvm
Total BRA: 93 kvm



Her finner du en nydelig enebolig med en rolig og attraktiv beliggenhet, og særdeles vakre uteområder.





Hagen er fornuftig delt opp i flere forskjellige soner slik at hele storfamilien + venner og familie kan nyte vakre sommerdager her.

Videre rundt boligen finner du vakre uteområder med to utgangsdører fra kjøkkenet.



Her er det plass til solsenger, spiseavdeling og sofagruppe.





I bakkant av denne delen er det nedgravd trampoline, perfekt for de aktive små.

Det klassiske og vakre huset er opprinnelig bygget i 1936 og er en del av et attraktivt, eldre og ærverdig boligstrøk på Øvre Smestad området.



Ved inngangspartiet til huset finner du en liten garasje.





Innvendig er det bare å flytte rett inn. Boligen er vakkert vedlikeholdt og pusset opp over flere år. Det første du møter er denne store gangen med rikelig garderobeskap.

Videre finner du et stort bad/vaskerom ved inngangspartiet.



Videre inn i boligen er det smakfullt pusset opp og vedlikeholdt.










CAPE COD















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0145/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Holmenveien 62, 0376 OSLO
Gnr 32, bnr 389 i Oslo kommune

Selgere
Olav Osland Vik-Mo
Ingunn Risa

Kjøpesum og omkostninger
32 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
800 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
801 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
820 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
32 801 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
32 820 790,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1936

Etasje
3

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 320 kvm
BRA-e: 27 kvm
Totalt BRA: 347 kvm
TBA: 50 kvm

Beskrivelse:

Bolig
Underetasje:
BRA-i: 93 kvm. Teknisk rom, Disp rom (soverom), Bod/ kjellergang, Trimrom, Kjølerom/ vinrom, Wc-rom, Gang/ spillrom kjeller
Total BRA: 93 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 103 kvm. Hall, TV-stue, Stue, Bad, Kjøkken
Total BRA: 103 kvm.
TBA: 45 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 98 kvm. 5 soverom, Gang, Bad
Total BRA: 98 kvm.
TBA: 5 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 26 kvm. Loft
Total BRA: 26 kvm.

Tilleggsbygninger
1. etasje:
BRA-e: 16 kvm. Garasje
BRA-e: 11 kvm. Uthus
Total BRA: 27 kvm.

Innhold
Eneboligen går over fire plan og har en praktisk planløsning med gode oppholdsrom og fem soverom.

Hovedetasjen består av entré, TV-stue, stue, kjøkken og bad. Fra kjøkken er det to utganger til terrasse og den pent opparbeidede hagen.

I 2. etasje er det fem soverom, bad, gang og utgang til balkong.

Loftet er innredet med disponibelt areal som i dag benyttes til oppbevaring.

Kjelleren inneholder teknisk rom, disponibelt rom, trimrom, kjølerom/vinrom, WC, bod-/kjellergang og et

rom som i dag benyttes som spillrom. Det gjøres oppmerksom på at kjellerens oppholdsrom ikke er godkjent for varig opphold.

Eiendommen har frittstående garasje og uthus. Hagen er pent opparbeidet med plen, beplantning, pergola, flere uteplasser og nedgravd trampoline.

Boligen bærer preg av solid håndverk fra byggeåret 1936, med massiv trekledning og robuste bindingsverkskonstruksjoner som har stått tidens tann. Dette er kvaliteter som er krevende å gjenskape i dag.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- 1. GRUNNMUR, FUNDAMENTERING OG DRENERING
Boligen er oppført med støpt plate på mark og betongfundament. Det foreligger ikke dokumentasjon på drenering, noe som medfører manglende mulighet for verifisering av dreneringens oppbygning, tilstand og forventede funksjon, og tilstanden vurderes som usikker; behov for oppfølging og videre undersøkelser anbefales.

- 3. TERRENGFORHOLD
Det er registrert tilnærmet flatt terreng rundt bygningen (flat tomt) med manglende eller utilstrekkelig fall bort fra grunnmuren. Overflatevann kan bli stående eller få redusert avrenning mot grunnmuren, noe som kan gi økt belastning på dreneringssystemet og økt fuktbelastning på grunnmur og konstruksjoner under terreng. Utbedring anbefales, og behov for oppfølging vurderes.

- 4. YTTERVEGGER
Det er registrert manglende lufting bak kledningen og manglende musebånd, samt slitasje, deformasjoner og eldre byggemåte på trekledningen fra 1936. Det vurderes at forholdene medfører redusert ventilering og økt fuktbelastning, begrenset gjenværende brukstid og økt vedlikeholdsbehov; utbedring bør vurderes og videre oppfølging anbefales.

- 6. YTTERTAK, UNDERTAK OG TILHØRENDE DELER
Taktekking og undertak vurderes å være av eldre opprinnelse og har begrenset gjenværende brukstid. Dette er forbundet med redusert funksjon, økt vedlikeholdsbehov og økt fuktbelastning, og utbedring bør vurderes. Kontroll er kun utført fra bakkenivå, slik at manglende mulighet for verifisering av skjulte deler foreligger, og videre undersøkelser og oppfølging anbefales.

- 7. LOFT / TAKKONSTRUKSJON
Takkonstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, og det er påvist redusert ventilering på loftet som kan gi kondensdannelse og fuktpåvirkning. Manglende isolering av rør- og ventilasjonskanaler og registrerte luftlekkasjer fra oppvarmede rom er påvist; utbedring og videre oppfølging anbefales.

- 9. ETASJESKILLER
Målinger av planavvik i etasjeskille er utført, og resultatene er innenfor gjeldende toleransekrav; mindre ujevnheter vurderes som normalt og det er ikke behov for tiltak. Knirk i gulvet er registrert ved normal belastning og kan skyldes bevegelser mellom gulvmaterialer, undergulv eller bærende konstruksjon; forholdet bør følges opp ved videre bruk, og behov for oppfølging anbefales dersom omfang eller lydnivå øker.

- 10.3 MEMBRAN OG TETTESJIKT
Dokumentasjon for membran og tettesjikt er ikke fremlagt, og det er derfor ikke mulig å verifisere utførelse, materialvalg og oppbygning, noe som gir en usikker tilstand. Smøremembranen vurderes å ha begrenset gjenværende brukstid med økt vedlikeholdsbehov og usikker fremtidig funksjon; behov for videre undersøkelser og videre oppfølging anbefales, og utbedring bør vurderes.

- 13. ROM UNDER TERRENG
Forhøyede fuktmålinger i påforede vegger og saltutslag på murvegger er registrert, og dette indikerer fuktpåvirkning og økt fuktbelastning i rommet under terreng. Manglende dokumentasjon på vegg- og gulvoppbygning, fravær av fuktsperre mot grunn, redusert ventilering og begrenset tilkomst for inspeksjon medfører usikker tilstand og manglende mulighet for verifisering; behov for oppfølging og videre undersøkelser anbefales, og utbedring bør vurderes.

- 15.1 VVS-INSTALLASJONER
Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på utførte VVS-arbeider, og manglende mulighet for verifisering av utførelse, materialvalg og kravoppfyllelse er registrert, noe som gir en usikker tilstand. Anlegget vurderes som eldre uten synlige avvik på befaringsdagen, samtidig som manglende drenering fra rørskap er registrert; dette gir økt vedlikeholdsbehov, begrenset gjenværende brukstid og behov for oppfølging for å synliggjøre fuktpåvirkning.

Ingen bygningsdeler har fått TG3.

Parkering
Selger opplyser om at det medfølger garasjeplass og at det er plass til 3 biler utenfor, samt montert ladeboks.

Modernisering og påkostninger
2012
Spiseplass ved parken (fliser på sand)
Terasse, kebony

2013
Sliping eikeparkett 1.etg, monocoating

Fjerning av parkett, sliping furugulv, fylling mellom furubord 2. etg
Fjerning av vegg for å etablere større entre/hall
Ny vannbåren gulvvarme entre

2014/2015
Bad 1. etg, ny gulvvarme, nye overflater, nytt VVS, ny el. Fliser, entre

2015
Skur el.
Maling av hus, garasje og gjerde

2016/2017
Bad 2. etg, ny gulvvarme, nye overflater, nytt VVS, ny el.
Lysanlegg hage (nedgravd kabel, pullerter, spotter)

2018
Spiseplass på skiferheller lagt på betong med drenering under
El. pergola, terasse
Snørassikring inngangssiden og biloppstillingsplass

2019
Gipsvegg på murveggen i kjeller
Nye rør til radiatorer til ett rom i kjeller
Etablering av kjøkkenskap med integrert kjøleskap og fryseskap i kjeller
Nedgravd vanningsanlegg hage

2020
Bytte ventilator og motor for kjøkken og bad
Omlegging av baderomsventilasjon 1.etg til avkast over tak

2021
Monocoating stue/kjøkkengulv
Nytt kjøkken, Neptune

2022
Elbillader og ny kurs

2024
Maling av gjerde

2025
Downlights LED entre, bad 1. etg., og kjøkken

2026
Spyling/rensing av stikkledning og bytte av utvendig stoppekran
Maling av hus og garasje

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 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: Bad 2. etg., renovering, 2016: Direkte Rørservice AS, Tom Bygg AS, Bad 1. etg., renovering, 2014: Andersen & Larsen AS, Tom Bygg AS

- 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad 2. egt., renovering, 2016: Direkte Rørservice, Tom Bygg AS - nytt gulv, ny vannbåren gulvvarme, nye sluk, ny membran Bad 1. etg., renovering, 2014: Andersen & Larsen, Tom Bygg AS - nytt gulv, ny vannbåren gulvvarme, nye sluk, ny membran

- 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: Tak & Beslag AS, omlegging av soillufting til avkast over tak, 2020 Tak & Beslag AS, Snørassikring inngangssiden og biloppstillingsplass, 2018 Skur bygget 2015 Terrasse bygget 2012, reparert 2026 av Eiendom & Hage AS Pipe rehabilitert 2010 ifølge forrige eier (bl.a. nye innerrør i stål)

- 3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny drenering, gjort av forrige eier, 2010

- 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Røa Elektriske AS, ny kurs elbillader, 2022 Solid Elektro, LED og stikk kjøkken, 2021 Storm Elektro AS, stikk kjeller, 2019 Elektriker'n Majorstua AS, stikk pergola, 2018 Storm Elektro AS, stikk terasse, 2018 Elektriker'n Majorstua AS, LED og stikk bad 2. etg, 2016 Elektris 24 AS, lysanlegg hage, el. skur, 2015 Storm Elektro AS, LED og stikk bad 1. etg., 2014 Hauge Elektro AS, ny kurs varmepumpe, 2013

- 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2018

- 4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oneco AS, installasjon, 2022 Røa Elektriske, AS ny kurs, 2022

- 5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Norsk

Rørteknik, rensing av stikkledning og bytte av utvendig stoppekran, 2022

- 11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Mugg i silikonen i dusj bad 2. etg i 2026, ny silikon lagt av 1 Hjelpende Hånd AS

- 15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei
Eventuell kommentar: Sikring slår ut om for mange apparater benyttes samtidig på kjøkken

- 17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Tak & Beslag AS gjorde omlegging av soillufting til avkast over tak, 2020

- 19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja
Beskriv: Termostat for regulering av gulvvarme for vannbåren varme er avkoplet og temperaturen styres av varmepumpen istedet (en kurs for tre gulv, en kurs for radiatorer)

- 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? Takst og salgsoppgave fra 2011 og tidligere salg

- 24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Det er ikke søkt om varig opphold i kjeller, det er opplyst i salgsoppgave fra 2011 at dobbeldør på kjøkken ikke er byggemeldt

- 31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Det har tidligere vært innendørs oljetank. Vet ikke om det er nedgravd tank

Bygningssakkyndig
Christopher Huun

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

Boligen er oppført i 1936 og krypkjeller er ikke etablert. Fundamenteringen er utført med plate på mark og betongfundament, og drenering er delvis utført med tiltak fra 2010. Etasjeskillerne er av trekonstruksjoner antatt med stubbloftsleire som isolasjon. Ytterveggene er oppført med bindingsverk og utvendig kledd med trekledning fra byggeår. Vinduer i boligen er stort sett fra 2006, kjellervinduer fra byggeår. Takkonstruksjonen er fra byggeår. Undertak er fra byggeår, og taket er tekket med takstein. Terrasse og balkong er oppført av trekonstruksjoner.

Veggene er hovedsakelig slettmalte, med mur i enkelte rom. Himlingene er for det meste slettmalte, mens ett rom har malt trepanel. Gulvene består av fliser, parkett, tregulv, laminat og tepper. Det er registrert lite slitasje i flere rom, mens normal slitasje er observert i noen kjellerrom. Eventuelle merker, skruehull eller skjolder etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: Stekeovn (Gaggenau), micro (Gaggenau), koketopp (Gaggenau), oppvaskmaskin (Miele), kjøleskap-fryser kjøkken (Siemens, 90 cm), kjøleskap matbod (Ikea), fryseskap matbod (Ikea), kjøleaggregat til vinkjeller (Norcool), to vaskemaskiner (Siemens og Bosch) og en tørketrommel (Bosch).
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon

som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren gulvvarme
- Vannbåren radiator
- Bergvarme

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 25 400 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 38 191,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
- Feie- og tinglysingsgebyr - kr 237,-
- Renovasjonsgebyr - kr 10 972,72,-
- Vann- og avløpsgebyr - kr 26 981,04,-

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

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

- Årlig bygningsforsikring kr 20 856,- pr år.
- Alarm fra Sector Alarm kr 391,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Global Connect kr 999,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 11 356,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 7 080 549,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 16 543 642,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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: 89094511

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 853 kvm (Eiertomt)
Solrik og stille tomt i meget attraktivt og barnevennlig område på Smestad. Hagen er særdeles pent opparbeidet med busker, trær, blomsterbed, pergola, uteplasser og nedgravd trampoline. Automatisk vanningsanlegg.

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

Adkomst
Adkomst via offentlig vei.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Offentlig kommunikasjon
Buss: Bernhard Herres vei, linje 45, gangavstand på 3 min.
T-bane: Smestad, linje 2 og 3, gangavstand på 6 min.
Trikk: Gaustadalléen, linje 17 og 18, 4 min med bil.
Tog: Skøyen stasjon, totalt 9 ulike linjer, 7 min med bil.

Skoler og barnehager
Holmen Kanvas-barnehage, gangavstand på 7 min.
Dalskroken barnehage, gangavstand på 7 min.
Giske barnehage, gangavstand på 8 min.
Boligen sogner til Smestad skole med en gangavstand på 15 min. Smestad barnehage ligger like ved. Nærmeste ungdomsskole er Ris skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 06-08-1935. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Det er avvik fra byggemeldte tegninger:
1. etasje:
- Utvidet terrasse
- Revet vegg mellom stue og værelse
- Kjøkken er gjort om til bad
- Revet WC rom og utvidet hall

2. etasje
- Utvidet bad, slått sammen bad og WC
- Værelse brukes i dag som soverom
- Pikev. brukes i dag som soverom

Kjeller
- Husholdningsrom er gjort om til Kjølerom/Vinrom
- Fyrrom er gjort om til Teknisk rom/Bod
- Brygghus er gjort om til Disp.rom
- Satt opp vegg i Rullebod og gjort om til Gang/bod og Trimrom

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg etter bestemmelsene i S-2864. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

Pågående plan- og byggesaker i området:
- Saksnr: 201808705. Saken gjelder: Områderegulering Smestad. Sakstype: Områderegulering. Vedtatt/behandlet av: Forslag. Lovverk: PBL 2008

- Holmenveien 60 - oppføring av garasje og fasadeendringer. Saksnummer: 202600457. Siste dok. 06.03.2026

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/

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

301/32/389:
20.12.1935 - Dokumentnr: 440 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om veg

04.03.1936 - Dokumentnr: 2833 - Best. om vann/kloakkledn.

20.12.1935 - Dokumentnr: 901512 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:32 Bnr:3

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.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

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

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,75% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 225 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:

Samlet skal selger betale kr. 299 700,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 9. august 2026

Ansvarlig megler
Martin H. Vosgraff, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95724674

Megler 2
Peter Björklund, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 94433335

Meglerforetaket
Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917427925

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).

Holmenveien 62

Nabolaget Østre Holmen - vurdert av 122 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Smestad skole (1-7 kl.) 538 elever, 31 klasser	15 min 1.3 km
Slemdal skole (1-7 kl.) 610 elever, 27 klasser	19 min 1.5 km
Holmen skole (1-7 kl.) 567 elever, 32 klasser	20 min 1.6 km
Ris skole (8-10 kl.) 644 elever, 46 klasser	23 min 1.9 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 531 elever, 31 klasser	5 min 2.8 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	21 min 1.8 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	23 min 1.9 km

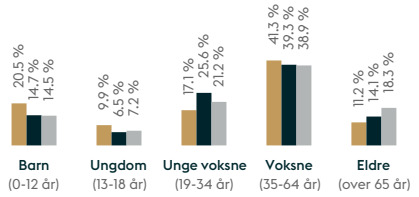
Offentlig transport

Bernhard Herres vei Linje 45	3 min 0.2 km
Smestad Linje 2, 3	6 min 0.5 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	4 min 2.7 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	7 min 2.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 8.8 km

Barnehager

Holmen Kanvas-barnehage (1-5 å... 45 barn	7 min 0.5 km
Dalskroken barnehage (1-5 år) 80 barn	7 min 0.5 km
Giske barnehage (2-5 år) 14 barn	8 min 0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

Sport

Smestad park	2 min
Njård tennishall	8 min
SATS Njårdhallen	10 min
SATS Vinderen	20 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Gateparkering
Lett 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Skann for mer info og kontakt takstmann

Enebolig

Holmenveien 62
0376 Oslo

Oslo Kommune

Gnr. 32, **Bnr.** 389

Total BRA	Antall soverom	Antall våtrom	Antall kjøkken
320 m²	**6**	**2**	**1**

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
Ingen avvik	Mindre avvik	Vesentlige avvik	Alvorlige avvik	Ikke undersøkt
0	**7**	**9**	**0**	**0**

Christopher Huun
Sivilingeniør Bygg og Takstmann
befar.io

BMTF FAGMANN GARANTI

Befaringsdato : **02/07/2026** Rapportdato : **07/08/2026**

Rapporten er bygget med **befar.io**

Formål med rapporten

Denne tilstandsrapporten beskriver boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet. Rapporten viser observerte avvik, tegn på avvik eller forhold som kan medføre økt risiko for skade eller funksjonssvikt.

Formålet er å gi et tydelig, nøkternt og forståelig beslutningsgrunnlag ved boligghandel.

Rammeverk og standarder

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Vurdering av bygningsdeler og fastsettelse av tilstandsgrader er utført med utgangspunkt i **NS 3600:2025**. Standarden angir prinsipper for undersøkelsesnivå, vurdering av avvik og bruk av tilstandsgrader.

Arealopplysninger er utarbeidet i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

Godkjent rapport – virkning

En tilstandsrapport regnes som godkjent når den oppfyller kravene i forskriften.
Forhold som er tydelig beskrevet i en godkjent rapport, anses som kjent for kjøper.

Undersøkelsesmetode og tilgjengelighet

Undersøkelsen er basert på det som var synlig og tilgjengelig på befaringstidspunktet, og er gjennomført uten inngrep i konstruksjoner eller demontering av bygningsdeler.

Den bygningssakkyndige flytter på tepper, møbler og annet inventar når dette er nødvendig for å få tilgang til rom eller bygningsdeler som skal undersøkes.

Dette gjelder ikke for særlig tunge møbler eller inventar når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger forhold som gir grunn til å anta at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Bygningsdeler eller flater som ikke kunne undersøkes fullt ut, er opplyst i rapporten. Slike forhold er enten vurdert ut fra tilgjengelige observasjoner eller gitt tilstandsgrad TG IU (ikke undersøkt), med forklaring på årsaken.

Begrensninger og skjulte forhold

Rapporten reduserer risiko for uforutsette forhold, men kan ikke utelukke skjulte feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved denne typen undersøkelse.

Dokumentasjon fra eier

Den bygningssakkyndige har ettersprurt og vurdert dokumentasjon som er fremlagt av eier på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon inngår som en del av vurderingsgrunnlaget, men erstatter ikke den visuelle og tekniske undersøkelsen.

Der relevant dokumentasjon ikke er fremlagt, er dette opplyst i rapporten. Manglende dokumentasjon kan medføre økt usikkerhet knyttet til utførelse, alder eller vedlikehold, og kan ha betydning for valg av tilstandsgrad.

Risikokonstruksjoner

Enkelte bygningsdeler er erfaringsmessig mer utsatt for slitasje, fuktbelastning og skader enn andre. Slike bygningsdeler omtales som risikokonstruksjoner.

Vurdering av risikokonstruksjoner er basert på observerbare forhold, tilgjengelighet, alder, konstruksjonsoppbygging og fremlagt dokumentasjon.

Rapportens gyldighet
Tilstandsrapporten er gyldig i **12 måneder fra befaringsdato.**

Uavhengighet
Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten økonomiske bindinger til partene i bolighandelen.

FORKLARING AV TILSTANDSGRADER (TG)

Tilstandsgrader beskriver nivået av avvik, risiko og behov for oppfølging for bygningsdeler og installasjoner basert på visuell kontroll og tilgjengelige undersøkelser i henhold til forskrift til avhendingsloven og NS 3600.

TG 0 Ingen registrerte avvik

Det er ikke registrert avvik på bygningsdelen ved befaringstidspunktet. TG 0 innebærer ikke garanti for fremtidig tilstand.

Kjennetegn kan være:

- Ingen synlige tegn til slitasje, skade eller svikt
- Utførelse fremstår fagmessig korrekt
- Funksjon vurderes som tilfredsstillende ved kontrolltidspunktet
- Ingen merknader basert på tilgjengelig dokumentasjon og inspeksjon

TG 1 Mindre avvik

Bygningsdelen har mindre avvik eller slitasje som er normalt ut fra alder, bruk og konstruksjonstype. Forholdene innebærer normalt lav risiko og håndteres gjennom ordinært vedlikehold og oppfølging.

Kjennetegn kan være:

- Begynnende slitasje eller mindre avvik
- Forhold som ikke utgjør akutt funksjonssvikt
- Avvik som kan utvikle seg over tid
- Ingen umiddelbare tiltak vurderes som påkrevd

TG 2 Vesentlige avvik

Bygningsdelen har vesentlige avvik som kan medføre økt risiko for skade eller redusert funksjon. Tiltak eller nærmere undersøkelser bør vurderes. Videre bruk skjer med økt risiko.

Kjennetegn:

- Feil eller mangler i utførelse
- Skader eller tydelige symptomer på skade
- Betydelig slitasje
- Redusert eller usikker funksjon
- Utdaterte løsninger eller materialer
- Begrenset gjenværende levetid
- Forhold som kan forverres dersom tiltak utsettes

TG 3 Alvorlige avvik

Bygningsdelen har alvorlige avvik med høy risiko for skade, funksjonssvikt eller fare for liv og helse. Tiltak anses som nødvendig, og videre bruk uten utbedring kan medføre betydelig risiko.

Kjennetegn kan være:

- Total eller tilnærmet total funksjonssvikt
- Bygningsdelen oppfyller ikke sin tiltenkte funksjon
- Forhold med høy sannsynlighet for følgeskader
- Forhold som kan innebære fare for liv og helse
- Avvik fra gjeldende lover, forskrifter eller sikkerhetskrav

TG IU Ikke undersøkt

Bygningsdelen har ikke vært mulig å undersøke på befaringstidspunktet. Tilstanden er derfor ukjent, og det kan foreligge skjulte avvik eller skader. Denne tilstandsgraden benyttes unntaksvis.

Eksempler kan være:

- Snødekket yttertak
- Krypkjeller uten inspeksjonsmulighet
- Konstruksjoner eller rom som ikke var tilgjengelige

Konsekvens og tiltak ved TG2 og TG3

Ved bruk av tilstandsgrad TG2 eller TG3 beskriver rapporten hva som er observert, hvilke konsekvenser dette kan medføre, og hvilke tiltak som anbefales.

Ved TG3 gis det i tillegg et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring. Anslaget tar ikke høyde for standardheving.

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

kr **Lav kostnad**
0 – 100 000

kr **Middels kostnad**
100 000 – 300 000

kr **Høy kostnad**
Mer enn 300 000

Ved tilstandsgrad TG3 gis det et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring av det beskrevne forholdet.
Kostnadsanslaget er angitt som et intervall som viser forventet størrelsesorden. Anslaget er ikke et pristilbud eller en detaljert kalkyle.

Anslaget er basert på erfaringspriser og forutsetter normal tilgjengelighet, standard utførelse og kjente forhold på befaringstidspunktet.

Kostnadsanslaget tar ikke høyde for skjulte skader, standardheving, prosjektering, byggesaksbehandling eller uforutsette forhold.

EIENDOMS- OG MATRIKKELINFORMASJON

Adresse	Holmenveien 62, 0376 Oslo
Kommune	Oslo Kommune
Matrikkeldata	**Gnr.** 32, **Bnr.** 389
Hjemmelshaver	Vik-Mo Olav Osland, Risa Ingunn
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1936
Tomtestørrelse	Tomt 853 m²
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig

FORUTSETNINGER FOR BEFARINGEN

Hvem var til stede	Selger var til stede under befaringen
Salgsforhold	Ordinært salg

AREAL, ROMINNDELING OG LOVLIGHET

Arealer i rapporten er oppmålt og oppgitt i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

I henhold til forskriften oppgis bruksareal (BRA), herunder:

BRA-i : Internt bruksareal

BRA-e : Eksternt bruksareal

BRA-b : Innglasset balkong

Terrasse- og balkongareal (TBA) er definert i **NS 3940** og oppgis der dette er relevant som tilleggsinformasjon. TBA inngår ikke i bruksarealet og omfattes ikke av forskriftens arealbegreper.

Oppgitt rominndeling og rombruk er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet. Oppmålt areal er fastsatt etter **NS 3940**. Arealberegningen påvirkes ikke av om rom eller bruk er godkjent etter plan- og bygningslovgivningen. Den fysiske utformingen av rommet kan imidlertid ha betydning for hva som inngår i måleverdig areal.

Tekniske sjakter og sjaktkjerner som er felles konstruksjoner og betjener flere boenheter regnes som fellesareal, basert på hvordan arealet er definert i byggesak og tegninger. Slike sjakter inngår derfor ikke i BRA for den enkelte boenhet, selv om sjakten fysisk passerer gjennom leiligheten.

Ved skråtak er kun måleverdig areal inkludert i arealberegningen. Areal med lav takhøyde inngår ikke, selv om arealet kan være i praktisk bruk. Målingen er utført i samsvar med **NS 3940** sine regler for takhøyde og måleverdig areal. Vurdering av om rom eller bruk er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen fremgår av egen vurdering i rapporten.

Arealene er basert på tilgjengelige målinger og forutsetter at rommenes avgrensninger er korrekt utført. Avvik kan forekomme dersom konstruksjoner er skjult eller utilgjengelige.

AREAL BOLIG

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
1. etg	103	-	-	45
Kjeller	93	-	-	-
2. etg	98	-	-	5
Loft	26	-	-	-
Sum	**320**	**-**	**-**	**50**
Sum BRA	**320**			

AREAL TILLEGGSBYGNINGER

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
Garasje	-	16	-	-
Uthus	-	11	-	-
Sum	**-**	**27**	**-**	**-**
Sum BRA	**27**			

MERKNADER OM AREAL

Takhøyder

Etasje	Takhøyde
1. etg	Ca 261cm generelt. Nedsenket himling med spotter på kjøkken og bad til ca 2,4m
Kjeller	Målt på tilfeldige steder fra 201cm-208cm
2. etg	Ca 257cm generelt. Ca 233cm på bad.
Loft	-

Måling

Måling er gjennomført med **lasermåler** på stedet og **skissert opp**

Areal

Tomteareal er hentet fra **PropCloud.no** og **matrikkelopplysninger**

ROMINNDELING

BRA-i

1. etg:

Hall
TV-stue
Stue
Bad
Kjøkken

Kjeller:

Teknisk rom
Disp rom (soverom)
Bod/ kjellergang
Trimrom
Kjølerom/ vinrom
Wc-rom
Gang/ spillrom kjeller

2. etg:

5 soverom
Gang
Bad

INNVENDIGE OVERFLATER

Veggene er hovedsakelig slettmalte, med unntak av noen rom hvor mur er benyttet. Himlingene er for det meste slettmalte, mens ett rom har malt trepanel. Gulvene består av fliser, parkett, tregulv, laminat og tepper. Det er registrert lite slitasje i flere rom, mens normal slitasje er observert i enkelte kjellerrom.

Eventuelle merker, skruehull eller skjolder etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg.

Total BRA	Antall våtrom	Antall kjøkken	Antall soverom
320 m²	2	1	6

BYGGEMÅTE

Boligen er oppført i 1936 og krypkjeller er ikke etablert. Fundamenteringen er utført med plate på mark og betongfundament, og drenering er delvis utført med tiltak fra 2010. Etasjeskillerne er av trekonstruksjoner antatt med stubbloftsleire som isolasjon. Ytterveggene er oppført med bindingsverk og utvendig kledd med trekledning fra byggeår. Vinduer i boligen er stort sett fra 2006, kjellervinduer fra byggeår.

Takkonstruksjonen er fra byggeår. Undertak er fra byggeår, og taket er tekket med takstein. Terrasse og balkong er oppført av trekonstruksjoner.

Boligens ventilasjon består av lufteventiler i vinduer og mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. VVS-anlegget består av rør-i-rør, kobber og plast, med en varmtvannsbereder av merke Oso. Varmekilden er bergvarme. Det elektriske anlegget er skjult, og alder på anlegget er ukjent.

Grunnmur, fundamentering og drenering:
Plate på mark, Betongfundament — Drenering: Delvis drenering (fra 2010)

Etasjeskillere:
Trekonstruksjon, Støpt gulv mot grunn

Yttervegg og fasader:

Veggkonstruksjon:
Bindingsverk

Kledning:
Trekledning

Takkonstruksjon, undertak og taktekking:

Taktekking:
Takstein

Vinduer:
2-lags glass, Uisolert glass

Krypkjeller:
Ingen

Loft:
Fullt tilgjengelig

TILLEGGSBYGNINGER

Garasje

Byggemetode	Garasje bygget opp av mur/betongvegger, utvendig pusset og malt. Dekke av støpt betongplate på mark.
Påkostninger	Papptekking lagt om i 2011.

Uthus

Byggemetode	Grunnmur av betong. Vegger og tak av trekonstruksjoner, utvendig kledd med Kebony på vegger og papptekking av tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Rørtyper: Rør-i-rør, Kobber, Plast Elektrisk anlegg: Skjult anlegg Ventilasjon: Lufteventiler i vinduer og periodisk avtrekk fra bad og kjøkken

Ventilasjon
Lufteventiler i vinduer og periodisk avtrekk fra bad og kjøkken

Rørinstallasjon
Rør-i-rør, Kobber, Plast

Vannbåren varme
Ja – Bergvarme

Varmtvannsbereder
OSO

OM TOMTEN

Solrik og stille tomt i meget attraktivt og barnevennlig område på Smestad. Hagen er særdeles pent opparbeidet med busker, trær, blomsterbed, pergola, uteplasser og nedgravd trampoline. Automatisk vanningsanlegg.

TILLEGGSOPPLYSNINGER OG HMS

LOVLIGHETER/ENDRINGER

- Det er registrert endret bruk av rom i forhold til opprinnelig godkjent bruksformål.
- Rekkverkshøyde på terrasse/balkong er ikke iht. dagens forskrift (målt 95 cm).
- Arealer i kjeller er ikke godkjent som rom for varig opphold, kun godkjent som sekundærareal som bod og tekniske areal. Arealene benyttes til blant annet gjesterom og trimrom. Rømningsforhold er ikke ivaretatt, da vinduer ikke har tilstrekkelig åpningsareal, samt at de er for høyt over bakken. Dagslysforhold tilfredsstiller heller ikke dagens krav.

FERDIGATTEST

DOKUMENTKONTROLL

Kilder:

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- PropCloud.no
- Boligmappa.no
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Tilsendt spørreskjema fra takstmann er muntlig gjennomgått på befaringsdagen

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BRANN OG SIKKERHET

- Rekkverket er ikke utformet i samsvar med dagens krav. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, spesielt for barn (målt høyde 95 cm).

OPPVARMING OG ANNET

Oppvarming

- Vannbåren gulvvarme
- Vannbåren radiator
- Bergvarme

Opplysninger om oppvarmingskilder er basert på eiers opplysninger og observasjoner ved befaring. Opplysningene er ikke nærmere verifisert

Parkering

- Garasje
- Parkeringsplass / Uteparkering

Annet

Teknisk rom

- Utstyr: Varmtvannsbereder, annet:Varmepumpe
- Lekkasjesikring: Ingen lekkasjesikring
- Ventilasjon: Ingen ventilasjon

Kjølerom/ vinrom

- Utstyr: Elektrisk kjøleaggregat

Wc-rom

- Ventilasjon: Ingen avtrekk

TG 2 1. GRUNNMUR, FUNDAMENTERING OG DRENERING

Nøkkelfakta

- Alder grunnmur: 1936
- Type grunnmur: Plate på mark, Betongfundament
- Type drenering: Delvis drenering
- Alder drenering: 2010

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til grunnmurens tilstand, terrengfall, dreneringsforhold og eventuelle tegn til setninger, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens evne til å lede bort vann fra bygningen.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Boligen er oppført med støpt plate på mark og betongfundament. Det foreligger ikke dokumentasjon på drenering, noe som medfører manglende mulighet for verifisering av dreneringens oppbygning, tilstand og forventede funksjon, og tilstanden vurderes som usikker; behov for oppfølging og videre undersøkelser anbefales.

1. Avvik/Årsak: Manglende dokumentasjon på drenering

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse. Det er opplyst fra tidligere eier at det ble oppgradert drenering i 2010. Etablert med grunnmurspapp og beslag ved terreng.

Risiko/Konsekvens

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til dreneringens oppbygning, tilstand og forventede funksjon. Eventuelle svakheter, skader eller redusert funksjon kan derfor ikke vurderes eller utelukkes på bakgrunn av tilgjengelige opplysninger.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon dersom dette er mulig. Ved tegn til fuktpåvirkning eller mistanke om redusert funksjon bør dreneringen vurderes nærmere.

Oppsummering av bygningsdel

Grunnmuren og fundamenteringen består av betongfundament og plate på mark. Det er opplyst at dreneringen ble oppgradert i 2010 med grunnmurspapp og beslag ved terreng, men det mangler dokumentasjon på utførelsen. Dette skaper usikkerhet om dreneringens tilstand og funksjon, og det kan ikke utelukkes at grunnmuren er utsatt for fuktbelastning. Det anbefales å skaffe dokumentasjon hvis mulig, og vurdere dreneringen nærmere ved tegn til fukt eller mistanke om redusert funksjon.

TG 2

2. TERRENGFORHOLD

Nøkkelfakta

- Utforming terreng: Flat tomt
- Type terreng: Gruset
- Tilstrekkelig helning: Nei

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter blant annet terrengfall rundt bygningen, overflateavrenning og forhold som kan påvirke bortledning av vann fra konstruksjonen. Det vurderes også om terrenget kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur eller øvrige bygningsdeler.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Terrenget langs grunnmuren er stedvis registrert som tilnærmet flatt som følge av manglende eller utilstrekkelig fall bort fra bygningen. Dette er vurdert å gi redusert avrenning og økt fuktbelastning mot grunnmur og dreneringssystem. Utbedring anbefales, og tiltak bør vurderes for å etablere tilfredsstillende fall bort fra bygningen.

1. Avvik/Årsak: Ikke tilstrekkelig fall fra grunnmur

Terrenget langs grunnmuren fremstår stedvis tilnærmet flatt. Forholdet skyldes manglende eller utilstrekkelig fall bort fra bygningen.

Risiko/Konsekvens

Når terrenget er tilnærmet flatt, kan overflatevann bli stående langs grunnmuren eller få redusert avrenning bort fra bygningen. Dette kan medføre økt belastning på dreneringssystemet og økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å justere terrenget slik at det etableres tilfredsstillende fall bort fra bygningen. Dette vil bidra til å lede overflatevann vekk fra konstruksjonen og redusere fuktbelastningen.

Oppsummering av bygningsdel

Tomten består av et variert terreng med steinbelagt gang- og parkeringsareal og gressarealer. Terrenget langs grunnmuren er stedvis tilnærmet flatt, noe som kan føre til at vann blir liggende inntil bygningen ved kraftig nedbør. Dette gir økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng. For å bedre avrenningen anbefales det å justere terrenget slik at vann ledes bort fra bygningen. Det anbefales alltid tilstrekkelig anbefalt helning fra grunnmur der tomtens form fysisk tillater det. Overflatevann skal ledes hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger mot grunnmur og drenering.

TG 2

3. YTTERVEGGER

Nøkkelfakta

- Årstall og type veggkonstruksjon: Bindingsverk fra 1936
- Årstall og type kledning: Trekledning fra 1936
- Tilfredsstillende vedlikehold: Nei
- Er det påvist lufting/ventilering: Nei

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til fasader, kledning, lufting, overflatebehandling, deformasjoner og eventuelle tegn til fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens levetid og motstand mot vær- og fuktbelastning.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Yttervegger med trekledning fra 1936 er vurdert til TG2 og er registrert med manglende lufting bak kledning samt manglende musebånd/musesikring. Kledningen er videre beskrevet med slitasje, deformasjoner og tegn til fuktpåvirkning/fuktskjolder; økt vedlikeholdsbehov er identifisert, og behov for oppfølging, videre undersøkelser og utbedring anbefales grunnet usikker fremtidig funksjon og begrenset gjenværende brukstid.

1. Avvik/Årsak: Manglende lufting og musebånd bak kledning

Det kan ikke påvises at luftingen bak kledningen er tilstrekkelig. Forholdet skyldes manglende eller usikker ventilering bak kledningskonstruksjonen. Det registreres manglende musesikring i nedkant av kledningen. Forholdet skyldes at åpninger i kledningens nedkant ikke er sikret mot inntrengning av skadedyr.

Risiko/Konsekvens

Tilstrekkelig lufting er viktig for å sikre uttørking av fukt som tilføres konstruksjonen gjennom nedbør, kondens eller fuktvandring. Mangelfull ventilering kan føre til økt fuktbelastning og over tid gi risiko for råteskader, muggvekst og redusert levetid på kledningen og tilstøtende konstruksjoner. Manglende musesikring kan gi adgang for mus og andre skadedyr inn i konstruksjonen. Dette kan over tid føre til skader på isolasjon, vindsperre og øvrige bygningsdeler, samt øke risikoen for tilsmussing og uønsket aktivitet i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å kontrollere kledningens oppbygning og ventilering nærmere. Ved mangelfull lufting bør tiltak vurderes for å sikre tilfredsstillende uttørking av konstruksjonen. Det anbefales å etablere musebånd eller annen egnet musesikring i nedkant av kledningen for å redusere risikoen for inntrengning av skadedyr.

2. Avvik/Årsak: Avvik ved yttervegger: Slitasje, deformasjoner og eldre byggemåte

Utvendig trekledning bærer preg av alder og værslitasje. Forholdet skyldes naturlig aldring og langvarig eksponering for vær og vind. Det kan ikke påvises at luftingen bak kledningen er tilstrekkelig. Forholdet skyldes manglende eller usikker ventilering bak kledningskonstruksjonen. Ytterveggene er oppført etter eldre byggemåte. Forholdet skyldes konstruksjonens alder og de byggemetoder som var vanlige på oppføringstidspunktet.

Risiko/Konsekvens

Slitasje og nedbrytning av overflatebehandlingen kan føre til økt fuktopptak i kledningen. Over tid kan dette medføre oppsprekking, deformasjoner, råteskader og redusert levetid på kledningen. Tilstrekkelig lufting er viktig for å sikre uttørking av fukt som tilføres konstruksjonen gjennom nedbør, kondens eller fuktvandring. Mangelfull ventilering kan føre til økt fuktbelastning og over tid gi risiko for råteskader, muggvekst og redusert levetid på kledningen og tilstøtende konstruksjoner. Eldre veggkonstruksjoner har ofte lavere isolasjonsevne og mindre lufttetthet enn det som er vanlig i dag. Dette kan medføre økt varmetap, trekk og høyere energiforbruk sammenlignet med nyere konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av kledningen. Overflatebehandling, lokale reparasjoner og utskifting av skadde kledningsbord må påregnes for å opprettholde funksjon og levetid. Det anbefales å kontrollere kledningens oppbygning og ventilering nærmere. Ved mangelfull lufting bør tiltak vurderes for å sikre tilfredsstillende uttørking av konstruksjonen. Det anbefales jevnlig vedlikehold av ytterveggene for å opprettholde konstruksjonens funksjon. Ved fremtidige oppgraderinger kan det vurderes tiltak for å forbedre isolasjonsevne og lufttetthet.

Oppsummering av bygningsdel

Ytterveggene er kledd med trekledning fra 1936. Det er registrert manglende lufting og musebånd bak kledningen, noe som kan føre til økt fuktbelastning og risiko for skadedyr. Slitasje og deformasjoner er også observert, noe som gir redusert beskyttelse mot vær og vind og økt vedlikeholdsbehov. Det anbefales å forbedre ventilasjonen bak kledningen og sikre mot skadedyr for å redusere risikoen for fremtidige skader.

TG 1

4. VINDUER OG YTTERDØRER

Nøkkelfakta

- Type vinduer: Ikke valgt
- Type balkong/ytterdør: Ytterdør
- Type glass: 2-lags glass; Uisolert glass
- Årstall: 2006 for vinduer i 1.og 2.etg ; Vinduer i kjeller fra byggeår

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til alder, overflatebehandling, tetting, funksjon, glass, beslag og eventuelle tegn til slitasje, fukt- eller råteskader. Det vurderes også forhold som kan påvirke vinduenes levetid, energieffektivitet og motstand mot værpåvirkning.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Det er ikke registrert avvik på bygningsdel 5, vinduer og ytterdører i 1.og 2.etg. Det er ikke registrert konsekvenser eller risikoer knyttet til bygningsdelen. Det er ikke registrert anbefalte tiltak. Kontrollpunktene funksjon, tetthet, fukt og alder er gjennomgått uten anmerkninger.Det gjøres oppmerksom på at vinduer i kjeller er fra byggeår og må påregnes skiftet dersom arealer skal omgjøres til rom for varig opphold og varmes opp til komforttemperatur.Ytterdør har også begrenset gjenværende brukstid og isoleringsevne.

Oppsummering av bygningsdel

Boligen har vinduer med 2-lags glass fra 2006 og noen med uisolert glass fra 1936. Det er ikke registrert vesentlige skader på befaringsdagen, og vinduene fremstår normalt vedlikeholdt ut fra alder. Eldre vinduer fra 1936 har generelt høyere vedlikeholdsbehov og kortere forventet gjenværende brukstid enn nyere løsninger. Anbefalt tid for kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år.

TG 2 5. YTTERTAK, UNDERTAK OG TILHØRENDE DELER

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Ukjent
- Tekking: Takstein
- Inspisert fra: Fra bakkenivå

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til taktekking, beslag, lufting, undertak og eventuelle tegn til slitasje, lekkasjer, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens tetthet, levetid og evne til å lede bort vann. Yttertaket er undersøkt fra bakkenivå.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Undertak, taktekking og tilhørende komponenter er vurdert å være av eldre opprinnelse og har begrenset gjenværende brukstid, noe som gir økt vedlikeholdsbehov og økt risiko for redusert funksjon og økt fuktbelastning. Kontrollen er utført fra bakkenivå, og manglende mulighet for verifisering av undertakets tilstand er registrert. Behov for oppfølging og videre undersøkelser er tilstede, og utbedring anbefales.

1. Avvik/Årsak: Begrenset bruks- og levetid (tekking, undertak og tilhørende deler)

Undertak, taktekking og tilhørende komponenter som beslag, nedløp og takrenner vurderes å være av eldre opprinnelse og ha begrenset gjenværende bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring, værpåvirkning og langvarig bruk over tid. Eksakt alder på undertak og taktekking er ikke kjent, men konstruksjonen vurderes å være av eldre opprinnelse. Forholdet skyldes naturlig aldring og langvarig eksponering for vær- og fuktpåvirkning over tid.

Risiko/Konsekvens

Eldre takkomponenter har generelt økt risiko for redusert funksjon, skadeutvikling og fuktinntrengning. Svekkelser i én eller flere deler av taksystemet kan over tid føre til økt belastning på underliggende konstruksjoner og økt behov for vedlikehold og utskiftninger. Eldre undertak og taktekking har generelt økt risiko for redusert funksjon og skadeutvikling. Undertaket har ofte kortere levetid enn selve taktekkingen, og eventuelle svekkelser kan føre til fuktinntrengning i takkonstruksjonen uten tydelige utvendige symptomer. Over tid kan dette medføre behov for større utbedringer eller omlegging av taket.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av taktekking og tilhørende komponenter for å opprettholde tilfredsstillende funksjon. Basert på alder og tilstand må vedlikehold, delutskiftninger eller større oppgraderinger påregnes i tiden fremover. Det anbefales jevnlig kontroll av undertaket fra loft eller andre tilgjengelige inspeksjonspunkter for å avdekke tegn til lekkasjer, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Taktekkingen bør vedlikeholdes periodisk, og fremtidige utbedringer eller utskifting må påregnes basert på alder og tilstand.

Oppsummering av bygningsdel

Yttertaket er tekket med takstein av ukjent alder, og vurderes å være av eldre opprinnelse. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller tegn til lekkasje på befaringsdagen. På grunn av takets alder og naturlig slitasje, forventes det et økt vedlikeholdsbehov og mulig utskifting av enkelte deler i fremtiden. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold for å opprettholde takets funksjon og beskytte mot vær og nedbør.

TG 2 6. LOFT / TAKKONSTRUKSJON

Nøkkelfakta

- Tilgang: Fullt tilgjengelig
- Lufting: Ukjent
- Alder takkonstruksjon: 1936
- Dampsperre: Nei
- Fuktmåling: 0%

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter tilgjengelige deler av konstruksjonen med fokus på ventilasjon, isolasjon, luftlekkasjer, fuktforhold, skader, deformasjoner og eventuelle tegn til kondens eller lekkasjer. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens levetid og evne til uttørking. Loft/takkonstruksjon er undersøkt fra trapp.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Takkonstruksjonen er vurdert å være oppført etter eldre byggemetoder, og ventileringen på loftet er registrert som mangelfull med redusert ventilering. Rørføringer og ventilasjonskanaler på loft er registrert å mangle eller ha begrenset isolasjon, og det vurderes å forekomme luftlekkasjer fra oppvarmede rom mot loftet; dette gir økt vedlikeholdsbehov og økt fuktbelastning, og tiltak bør vurderes.

1. Avvik/Årsak: Eldre takkonstruksjon / eldre byggemåte

Det vurderes at takkonstruksjonen er oppført etter eldre byggemetoder. Forholdet skyldes byggeskikk og konstruksjonsløsninger som var vanlige på oppføringstidspunktet.

Risiko/Konsekvens

Eldre takkonstruksjoner har ofte lavere isolasjonsevne, mindre lufttetthet og enklere ventilasjonsløsninger enn det som er vanlig i dag. Dette kan medføre økt varmetap, trekk og økt risiko for kondensdannelse og fuktpåvirkning i takkonstruksjonen over tid.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av takkonstruksjonen. Ved fremtidige rehabiliteringsarbeider bør det vurderes tiltak for å forbedre isolasjon, ventilasjon og lufttetthet i tråd med dagens anbefalte løsninger.

2. Avvik/Årsak: Mangelfull ventilering av loft

Det registreres at ventileringen på loftet er mangelfull. Forholdet skyldes utilstrekkelig luftutskifting i loftskonstruksjonen.

Risiko/Konsekvens

Mangelfull ventilering kan føre til at varm og fuktig luft blir stående i loftskonstruksjonen. Over tid kan dette gi økt risiko for kondensdannelse, fuktpåvirkning og skadeutvikling i undertak, takstoler og øvrige trekonstruksjoner. Forholdet kan også redusere konstruksjonens evne til uttørking og forkorte levetiden.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å forbedre ventileringen av loftet for å sikre tilfredsstillende luftutskifting og bedre uttørking av konstruksjonen. Tiltak vil bidra til å redusere risikoen for kondens, fuktproblemer og fremtidige råteskader.

3. Avvik/Årsak: Manglende isolering av rør- og ventilasjonskanaler

Det registreres at rørføringer og ventilasjonskanaler på loft mangler eller har begrenset isolasjon. Forholdet skyldes manglende eller utilstrekkelig isolering av rørføringer og ventilasjonskanaler i kalde soner.

Risiko/Konsekvens

Manglende isolering kan føre til varmetap og økt risiko for kondensdannelse når varm luft møter kalde overflater. Over tid kan dette medføre fuktpåvirkning på tilstøtende konstruksjoner, bidra til ugunstige fuktforhold på loftet og øke risikoen for mugg- og råteskader.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å isolere rørføringer og ventilasjonskanaler i kalde soner for å redusere varmetap og begrense risikoen for kondens og fuktpåvirkning. Samtidig bør tilstøtende konstruksjoner kontrolleres for eventuelle tegn til fuktskader.

4. Avvik/Årsak: Det kan oppstå luftlekkasjer fra oppvarmede rom

Det vurderes å være luftlekkasjer fra oppvarmede rom mot loftet. Forholdet skyldes trolig mangelfull lufttetting i etasjeskillet eller rundt gjennomføringer mellom oppvarmede rom og loft.

Risiko/Konsekvens

Når varm og fuktig inneluft lekker opp i en kald takkonstruksjon, kan det oppstå kondens på kalde overflater. Over tid kan dette føre til økt fuktbelastning, svertesopp, råteskader og redusert levetid på undertak og øvrige deler av takkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å lokalisere og redusere luftlekkasjene ved å forbedre lufttettingen i etasjeskillet og rundt gjennomføringer. Samtidig bør ventileringen av loftet kontrolleres for å sikre tilfredsstillende uttørking og redusere risikoen for kondens og fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

Loftet består av en eldre takkonstruksjon som er utført etter byggeskikken på oppføringstidspunktet. Det ble ikke registrert vesentlige skader på befaringsdagen, og loftet er fullt tilgjengelig for inspeksjon. Det er imidlertid registrert mangelfull ventilasjon og isolasjon, samt luftlekkasjer fra oppvarmede rom, noe som kan føre til økt fuktbelastning og risiko for fuktrelaterte skader over tid. For å redusere risikoen anbefales det å forbedre ventilasjonen, isolere rør og kanaler, samt tette luftlekkasjer. Oppfølging med jevnlig mellomrom anbefales.

TG 1 7. BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER

Terrasse/balkong 1

- Type og plassering: Terrasse (tre) 1. etg
- Type gulv: Kebony terrassebord

Terrasse/balkong 2

- Type og plassering: Balkong 2. etg
- Type gulv: Fliser
- Type rekkverk: Horisontal
- Høyde rekkverk: 95 cm

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til konstruksjon, overflater, drenering, lufting og eventuelle tegn til slitasje, fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens sikkerhet, levetid og evne til å lede bort vann. Høyde og utforming av rekkverk skal ikke vurderes her og er omtalt under sikkerhetsforhold tidligere i rapporten.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Det er etablert markplatting av Kebony rundt stue og kjøkken, samt balkong av trekonstruksjoner i 2.etg. Terrassen ble fornyet i 2012. Pergola og skiferheller lagt på betong med drenering under fra 2018. Det er registrert begrenset gjenværende brukstid, manglende overløp i tillegg til sluk og lav avstand mellom gulv og dør; redusert avrenning og økt fuktbelastning er påvist, og tiltak bør vurderes samt videre oppfølging anbefales.

1. Avvik/Årsak: Begrenset gjenværende levetid for hele terrassen

Det vurderes at terrassen har begrenset gjenværende bruks- og levetid. Forholdet skyldes terrassekonstruksjonens alder, registrert slitasje og generelle tilstand.

Risiko/Konsekvens

Eldre terrassekonstruksjoner har normalt økt risiko for slitasje, redusert funksjon og skadeutvikling. Over tid vil behovet for vedlikehold, reparasjoner og utskifting av komponenter øke.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av terrassekonstruksjonen for å opprettholde funksjonen. Reparasjoner og utskifting av slitte bygningsdeler må påregnes basert på alder og tilstand.

2. Avvik/Årsak: Manglende overløp på balkong, lav avstand mellom gulv og dør, samt begrenset gjenværende brukstid for balkong

Balkongen mangler overløp i tillegg til sluk. Overløp forhindrer oversvømmelse dersom sluket slutter å fungere eller blir tett. Det bør etableres løsning med overløp som gjør at vannet kan renne trygt ut på siden av taket dersom nivået blir for høyt Avstanden mellom terrassegulv og terrassedør er mindre enn anbefalt. Dette kan gjøre dør og tilstøtende konstruksjon mer utsatt for vannsprut og snøbelastning, noe som over tid kan gi økt risiko for fuktpåvirkning og skader. Det anbefales å vurdere tiltak som reduserer fuktbelastningen mot gulv og dør Terrassen vurderes å ha begrenset gjenværende bruks- og levetid basert på alder og tilstand

Risiko/Konsekvens

Dersom sluket tettes eller får redusert kapasitet, kan vann bli stående på balkongen og medføre økt fuktbelastning på terrassekonstruksjonen. Over tid kan dette øke risikoen for vanninntrengning, lekkasjer og skadeutvikling i underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Liten avstand mellom terrassegulv og terrassedør kan føre til økt fuktbelastning fra vannsprut, snøansamlinger og overflatevann. Over tid kan dette medføre oppfukting av dørterskel, karm og tilstøtende konstruksjoner, med økt risiko for fukt- og råteskader. Eldre balkongkonstruksjoner har normalt økt risiko for slitasje, redusert funksjon og skadeutvikling. Over tid vil behovet for vedlikehold, reparasjoner og utskifting av komponenter øke.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere overløp eller annen sekundær avvanningsløsning som sikrer kontrollert bortledning av vann dersom sluket ikke fungerer som forutsatt. Det anbefales å etablere tiltak som reduserer fuktbelastningen mot dørpartiet. Berørte konstruksjoner bør samtidig kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig for å begrense risikoen for skadeutvikling. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av terrassekonstruksjonen for å opprettholde funksjonen. Reparasjoner og utskifting av slitte bygningsdeler må påregnes basert på alder og tilstand.

Oppsummering av bygningsdel

Terrassen og balkongen er av eldre dato og viser tegn til normal slitasje. Det er registrert begrenset gjenværende levetid for terrassen, noe som medfører økt vedlikeholdsbehov og behov for lokale reparasjoner. Balkongen mangler overløp, noe som kan føre til vannansamling og økt fuktbelastning. Det anbefales å etablere overløp og redusere fuktbelastningen mot dørpartiet. Rekkverkshøyde og utforming er omtalt under sikkerhetsforhold tidligere i rapporten.

TG 2

8. ETASJESKILLER

Nøkkelfakta

- Etasje og rom: Disp rom (soverom)
- Type konstruksjon: Trekonstruksjon; Støpt gulv mot grunn

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til planhet, deformasjoner, bevegelser, knirk og eventuelle tegn til svekkelser eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens stabilitet, bruksegenskaper og opplevelse av skjevheter.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Det er utført målinger av planavvik på gulv, og måleresultatene ligger innenfor gjeldende toleransekrav slik at gulvets planhet vurderes å være innenfor kravene og det ikke er behov for tiltak. Knirk er registrert ved normal belastning/gange, og videre oppfølging anbefales ved bruk slik at eventuelle tiltak kan vurderes dersom omfang eller lydnivå øker.

1. Avvik/Årsak: Lokalt avvik <10mm / Total avvik <15mm (TG1)

Disp rom (soverom)

Det er utført målinger av planavvik på gulv over både korte og lengre avstander. Målinger er innenfor gjeldende toleransekrav (normalt inntil ca. 5 mm over 2 m og 10 mm over 4 m). Mindre ujevnheter må påregnes og anses som normalt.

Risiko/Konsekvens

Måleresultatene ligger innenfor gjeldende toleransekrav. Mindre ujevnheter må påregnes og vurderes som normalt, og forholdet anses ikke å påvirke gulvets funksjon eller bruksegenskaper.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for tiltak. Gulvets planhet vurderes å være innenfor gjeldende toleransekrav.

2. Avvik/Årsak: Normalt knirk i gulv

Disp rom (soverom)

Det registreres knirk i gulvet ved normal belastning/gange.

Risiko/Konsekvens

Knirk skyldes ofte bevegelser mellom gulvmaterialer, undergulv eller bærende konstruksjon. Forholdet er normalt ikke nødvendigvis en konstruksjonssvikt, men kan indikere alder, uttørking, bevegelser eller redusert innfestning over tid.

Anbefalte tiltak

Forholdet anbefales fulgt opp ved videre bruk. Eventuelle tiltak vurderes dersom omfang eller lydnivå øker.

Oppsummering av bygningsdel

Etasjeskilleren er vurdert til tilstandsgrad 2. Det ble ikke registrert vesentlige avvik på befaringsdagen, og gulvene fremstår normale ut fra alder og konstruksjonstype. Mindre planavvik er innenfor toleransekravene, men det kan oppleves noe ujevnt. Knirk er registrert ved normal gange, noe som kan skyldes bevegelser i materialene. Det anbefales å følge opp knirk ved videre bruk, men ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.

9.1 BAD 1.ETG

TG 1

9.1.1 BAD 1.ETG - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Vegger: Slettmalt, Fliser, Mikrosement
- Himling: Slettmalt tak
- Ventilasjon: Mekanisk fellesanlegg, Lufteventil i vindu
- Oppvarming: Vannbåren gulvvarme
- Årstall: 2014

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Avvik som ikke krever umiddelbar utbedring - Normal vedlikehold og oppfølging er tilstrekkelig

TG 1

9.1.2 BAD 1.ETG - GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Fliser
- Sluk: I dusj

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader.

Beskrivelse av gulv og fallforhold

I våtrommet er gulvet belagt med fliser, og sluket er plassert i dusjsonen. Fallforholdet i dusjsonen er målt til minimum 1:50, mens fall utenfor dusjsonen er tilfredsstillende med minimum 1:100. Høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er målt til 35 mm. Det er ikke registrert motfall på deler av gulvet, men nedslagsfeltet i dusjsonen er mindre enn 0,8 meter, dog avgrenset med dusjdører for å begrense vannsprut.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Avvik som ikke krever umiddelbar utbedring - Normal vedlikehold og oppfølging er tilstrekkelig

TG 2

9.1.3 BAD 1.ETG - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Gulvmembran: Ukjent
- Veggmembran: Ukjent
- Dokumentasjon: ingen fremlagt
- Hulltaking: utført

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Ingen dokumentasjon på utførelse av membran og tettesjikt er fremlagt, og dette medfører manglende mulighet for verifisering og en usikker tilstand ved vurdering av våtrommet. Smøremembranen vurderes å ha begrenset gjenværende brukstid basert på alder, noe som gir økt vedlikeholdsbehov og usikker fremtidig funksjon; videre oppfølging anbefales, og behov for videre undersøkelser samt utbedring bør vurderes.

1. Avvik/Årsak: Manglende dokumentasjon

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av våtrommet, herunder membran, tettesjikt eller utførende foretak. Forholdet skyldes at dokumentasjon på våtrommets utførelse ikke er tilgjengelig på befaringsdagen.

Risiko/Konsekvens

Manglende dokumentasjon medfører at utførelse, materialvalg og oppbygning av våtrommet ikke kan verifiseres. Det kan derfor ikke fastslås om våtrommet er utført i henhold til krav og anbefalinger som gjaldt på oppføringstidspunktet. Eventuelle skjulte feil, mangler eller svakheter i tettesjikt og konstruksjon kan derfor ikke utelukkes, noe som medfører økt usikkerhet ved vurderingen av våtrommets tilstand.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon dersom dette er mulig. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes og det er behov for en sikrere vurdering av våtrommets oppbygning eller tilstand, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser. Fremtidig vedlikehold og eventuelle rehabiliteringstiltak bør planlegges med utgangspunkt i den økte usikkerheten.

2. Avvik/Årsak: Begrenset gjenværende levetid for smøremembran

Våtrommets tettesjikt vurderes å ha begrenset gjenværende bruks- og levetid basert på alder og observerte forhold.

Risiko/Konsekvens

Smøremembran utgjør en sentral del av våtrommets fuktsikring. Med økende alder vil risikoen for redusert funksjon, svekkelser i tettesjiktet og fremtidig skadeutvikling normalt øke. Eventuelle svakheter i membranen vil som regel være skjult bak overflater og kan derfor være vanskelig å avdekke ved visuell kontroll.

Anbefalte tiltak

Våtrommet bør følges opp med jevnlig kontroll og normalt vedlikehold. Rehabilitering av våtrommet må påregnes på sikt som følge av membranens alder og begrensede gjenværende levetid.

3. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Annen målemetode
Plassering: Målt fra tilgjengelig veggkonstruksjon

Fuktmålinger

1. Via inspeskjonsluke på vegg ved siden av dusj.: **0**%

TG 1 9.1.4 BAD 1.ETG - SANITÆR OG RØR

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Ukjent
- Utstyr: Dusj med glassdører/glassvegg, Servantinnredning, Vegghengt toalett
- Tilkoblingsmuligheter: Vaskemaskin

Utstyr

- Dusj med glassdører/glassvegg
- Servantinnredning
- Vegghengt toalett
- Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Avvik som ikke krever umiddelbar utbedring - Normal vedlikehold og oppfølging er tilstrekkelig

Oppsummering av bygningsdel

Badet i 1. etasje har fått tilstandsgrad TG2 på grunn av manglende dokumentasjon på våtrommets utførelse og begrenset gjenværende levetid for smøremembranen. Veggene er dekket med fliser og mikrosement, mens gulvet har fliser og vannbåren gulvvarme. Det er ikke registrert fukt, men usikkerhet rundt tettesjiktets tilstand krever jevnlig kontroll og planlegging av fremtidig rehabilitering.

9.2 BAD 2.ETG

TG 1

9.2.1 BAD 2.ETG - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Vegger: Slettmalt, Fliser, Mikrosement
- Himling: Slettmalt tak
- Ventilasjon: Mekanisk fellesanlegg, Lufteventil i vindu
- Oppvarming: Vannbåren gulvvarme
- Årstall: 2016

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Avvik som ikke krever umiddelbar utbedring - Normal vedlikehold og oppfølging er tilstrekkelig

TG 1

9.2.2 BAD 2.ETG - GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Fliser
- Sluk: I dusj

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader.

Beskrivelse av gulv og fallforhold

I våtrommet er gulvet belagt med fliser, og sluk er plassert i dusjsone. Fallforholdet i nedsenket dusj er målt til minimum 1:100, mens det er registrert noe svakt fall utenfor dusjsone. Høydeforskjellen fra topp sluk til topp membran ved dør er målt til 27 mm, noe som ivaretar kravene. Det er ikke registrert motfall på deler av gulvet.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Det er registrert manglende fall på minimum 1:100 på gulvflater utenfor sluk, og avrenningen mot sluket vurderes som redusert med økt fuktbelastning på gulvoverflater og tilstøtende konstruksjoner. Det er videre registrert at nedsenk i dusjsonen er mindre enn 10 mm i forhold til tilstøtende gulv, hvilket vurderes å gi redusert funksjon for dusjsonens evne til å holde tilbake vann; tiltak bør vurderes og utbedring anbefales.

1. Avvik/Årsak: Noe svakt fall utenfor dusjsone, samt lavt nedsenk i dusjsone

Det registreres manglende fall på minimum 1:100 på gulvflater utenfor sluk. Det registreres at nedsenk i dusjsonen er mindre enn 10 mm i forhold til tilstøtende gulv.

Risiko/Konsekvens

Manglende fall kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluket, men blir stående på gulvoverflaten eller spres til andre deler av rommet. Dette kan gi økt fuktbelastning på overflater, gjennomføringer og tilstøtende konstruksjoner, samt øke risikoen for skadeutvikling ved lekkasjer eller sølevann. Utilstrekkelig nedsenk kan redusere dusjsonens evne til å holde tilbake vann og lede dette mot sluk. Ved normal bruk kan dette øke risikoen for vannspredning til øvrige deler av våtrommet og gi økt fuktbelastning på gulv og tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fallforhold mot sluk i samsvar med gjeldende krav og anbefalinger. Omfanget av nødvendige tiltak vil avhenge av rommets oppbygning og eksisterende konstruksjon Det anbefales å vurdere tiltak som sikrer tilfredsstillende avgrensning av dusjsonen og effektiv vannhåndtering mot sluk. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og øvrige fallforhold.

TG 1

9.2.3 BAD 2.ETG - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Gulvmembran: Ukjent
- Veggmembran: Ukjent
- Dokumentasjon: ingen fremlagt
- Hulltaking: utført

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Avvik som ikke krever umiddelbar utbedring - Normal vedlikehold og oppfølging er tilstrekkelig

1. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Hulltaking

Fuktmålinger

1. Hulltaking er foretatt fra trapperom.: **0**%

TG 1

9.2.4 BAD 2.ETG - SANITÆR OG RØR

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: ukjent
- Utstyr: Nedsenk med glassdør/glassvegg, Servantinnredning, Vegghengt toalett, Speil over innredning
- Sanitær: Kraner og avløp
- Rør: Plast og kobber

Utstyr

- Nedsenk med glassdør/glassvegg
- Servantinnredning
- Vegghengt toalett
- Speil over innredning

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Avvik som ikke krever umiddelbar utbedring - Normal vedlikehold og oppfølging er tilstrekkelig

Oppsummering av bygningsdel

Badet i 2. etasje er vurdert til tilstandsgrad TG1, noe som indikerer god tilstand. Badet er renovert i 2016 og har flislagt gulv med vannbåren gulvvarme, samt slettmalte vegger og himling. Det er registrert et avvik med svakt fall utenfor dusjsonen og lavt nedsenk i dusjsonen, noe som kan påvirke vannhåndteringen. Det anbefales å forbedre fallforholdene for å sikre effektiv drenering mot sluk.

TG 1

10. KJØKKEN

Romfakta Kjøkken

- Årstall: 2021
- Type: Neptune snekkerbygget kjøkken. Designet av Styleit Interiørarkitekter AS og utført av Finsk Badstumester AS
- Overflater: Vegger: Slettmalt; tak: Slettmalt tak; gulv: Parkett
- Type benkeplate: Kompositt
- Innredning: Kjøkkenøy, Høyskap, Underskap

Utstyr

- Frittstående hvitevarer: Kjøleskap
- Integrerte hvitevarer: Steketopp, Stekeovn, Oppvaskmaskin, Micro
- Type ventilator: Ventilator med avtrekk ut av bolig
- Lekkasjesikring: Ja
- Komfyrvakt: Ja

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innredning, benkeplater, overflater, ventilasjon, vanninstallasjoner og avløp, samt eventuelle tegn til slitasje, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for lekkasjer eller fuktskader.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Ingen avvik registrert.

Oppsummering av bygningsdel

Kjøkkenet er fra 2021 og har en snekkerbygget innredning designet av Styleit Interiørarkitekter AS, utført av Finsk Badstumester AS. Vegger, himling og gulv fremstår normalt vedlikeholdt, og det ble ikke registrert vesentlige skader på befaringsdagen. Kjøkkeninnredningen, inkludert benkeplater i kompositt og integrerte hvitevarer, fremstår også normalt vedlikeholdt. Ingen avvik ble registrert, og kjøkkenet fremstår som normalt vedlikeholdt ut fra alder.

TG 2 11. ROM UNDER TERRENG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Ukjent
- Påforede vegger: Nei
- Oppforet gulv: Nei

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til vegger, gulv, ventilasjon, fuktforhold og eventuelle tegn til saltutslag, kondens, misfarging eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens motstand mot fuktpåvirkning fra terreng og omkringliggende masser.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Rom under terreng er vurdert som fuktutsatt, og forhøyede fuktverdier i påforet veggkonstruksjon samt saltutslag på murvegger er påvist, hvilket indikerer økt fuktbelastning. Oppbygning av vegg og gulv mot terreng er ikke dokumentert og deler av konstruksjonen var utilgjengelige for inspeksjon, slik at usikker tilstand og manglende mulighet for verifisering foreligger. Behov for oppfølging og videre undersøkelser anbefales, og utbedring bør vurderes; ventilasjonen er dessuten vurdert som redusert.

1. Avvik/Årsak: Fuktmålinger med forhøyede verdier

Det registreres forhøyede fuktverdier ved måling i påforet veggkonstruksjon mot grunnmur i rom under terreng. Forholdet skyldes trolig fuktpåvirkning fra terreng, grunnmur eller omkringliggende konstruksjoner.

Risiko/Konsekvens

Forhøyede fuktverdier indikerer at konstruksjonen er utsatt for fuktbelastning. I påforede vegger kan fuktproblemer utvikle seg skjult bak innvendige overflater, noe som over tid kan føre til muggvekst, råteskader og annen skadeutvikling i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak, omfang og eventuell skadeutvikling. Nødvendige tiltak bør vurderes for å redusere fuktbelastningen og begrense risikoen for videre skader

2. Avvik/Årsak: Saltutslag observert på murvegger

Det registreres saltutslag på murvegger. Saltutslag skyldes fukttransport gjennom murverket.

Risiko/Konsekvens

Saltutslag indikerer at konstruksjonen er utsatt for fuktpåvirkning. Vedvarende fukttransport kan over tid føre til nedbrytning av overflater, avskallinger og økt fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å følge opp forholdet og vurdere årsaken til fuktpåvirkningen. Dersom omfanget øker eller det registreres ytterligere tegn til fuktproblemer, bør nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak vurderes

3. Avvik/Årsak: Rom under terreng, risikokonstruksjon

Rommet ligger under terreng og vurderes som en fuktutsatt konstruksjon. Forholdet skyldes konstruksjonens plassering mot terreng, hvor fukt fra grunnen og omkringliggende masser kan påvirke bygningsdelene.

Risiko/Konsekvens

Rom under terreng er generelt mer utsatt for fuktpåvirkning enn øvrige rom i bygningen. Manglende fall bort fra grunnmuren eller redusert funksjon på dreneringen kan gi økt fuktbelastning mot konstruksjonen. Over tid kan dette medføre fuktskader, biologisk vekst og redusert levetid på utsatte bygningsdeler.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll av rommet med fokus på tegn til fuktpåvirkning. God ventilasjon, tilfredsstillende terrengfall og fungerende drenering er viktige tiltak for å begrense fuktbelastningen og redusere risikoen for skadeutvikling.

4. Avvik/Årsak: Manglende dokumentasjon på oppbygning av vegg/gulv

Oppbygning av vegger og gulv mot terreng er ikke dokumentert. Forholdet skyldes manglende dokumentasjon og at konstruksjonens oppbygning ikke er synlig ved befaring.

Risiko/Konsekvens

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens utførelse, herunder isolering, ventilering og eventuell fuktsikring mot terreng. Eventuelle svakheter, avvik eller skjulte fuktskader kan derfor ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon dersom dette er mulig. Ved tegn til fuktpåvirkning eller ved fremtidige arbeider bør konstruksjonens oppbygning undersøkes nærmere for å avklare tilstand og eventuelle behov for tiltak.

5. Avvik/Årsak: Begrenset/lite ventilasjon

Ventilasjonen vurderes som begrenset. Forholdet skyldes utilstrekkelig luftutskifting med tilluft og eventuelt avtrekk.

Risiko/Konsekvens

Begrenset ventilasjon kan føre til at fuktig luft blir stående i rommet over tid. Dette kan øke fuktbelastningen på overflater og konstruksjoner, og bidra til kondens, muggsopp, dårlig inneklima og annen fuktrelatert skadeutvikling. Risikoen er særlig til stede i rom under terreng, hvor naturlig uttørking ofte er begrenset.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere eller forbedre ventilasjonen for å sikre bedre luftutskifting og redusere fuktbelastningen i rommet. Tiltakene bør tilpasses rommets bruk og de registrerte fuktforholdene.

6. Avvik/Årsak: Manglende fuktsperre mot grunn

Det vurderes å være risiko for kapillært oppsug fra grunnen som følge av manglende eller begrenset fuktsikring mot grunn. Forholdet skyldes trolig konstruksjonens alder og byggemetoder som var vanlige på oppføringstidspunktet.

Risiko/Konsekvens

Kapillært oppsug kan føre til at fukt transporteres fra grunnen og inn i gulv- og veggkonstruksjoner. Over tid kan dette medføre fuktskader, saltutslag, nedbrytning av overflater og økt risiko for biologisk vekst. Risikoen er generelt høyere i eldre konstruksjoner hvor dagens krav til fuktsikring ikke var etablert.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å følge med på tegn til fuktpåvirkning som misfarging, saltutslag, lukt eller skader på overflater. Ved tegn til vedvarende fuktproblemer bør konstruksjonen undersøkes nærmere og aktuelle fuktreduserende tiltak vurderes.

7. Avvik/Årsak: Begrenset tilkomst/utilgjengelig for inspeksjon

Deler av konstruksjonen i rom under terreng er lukket eller utilgjengelige for inspeksjon på befaringsdagen. Forholdet skyldes konstruksjonens oppbygning og begrenset tilgang til skjulte bygningsdeler.

Risiko/Konsekvens

Manglende inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens tilstand og utførelse. Eventuell fuktpåvirkning, skadeutvikling, biologisk vekst eller andre skjulte avvik bak lukkede flater kan derfor ikke avdekkes eller utelukkes ved befaring.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å være oppmerksom på tegn til fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Ved mistanke om avvik eller ved fremtidige arbeider bør konstruksjonen undersøkes nærmere for å avklare tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Hulltaking: Ikke utført

Hulltaking etterfulgt med fuktsøk er ikke utført da det er ingen påforede vegger under terreng.

Oppsummering av bygningsdel

Rommet ligger under terreng og er av eldre dato, utført etter byggeskikken på oppføringstidspunktet. Det er registrert flere avvik, inkludert forhøyede fuktverdier i vegger, saltutslag på murvegger, og begrenset ventilasjon. Disse forholdene kan føre til økt fuktbelastning, noe som kan medføre behov for oppfølging og tiltak for å redusere fuktpåvirkningen. Manglende dokumentasjon på vegg- og gulvoppbygning samt utilgjengelige områder for inspeksjon gir usikkerhet om konstruksjonens tilstand. Rom under terreng vurderes alltid som en risikokonstruksjon, da det avhenger av riktig oppbygning innvendig, fungerende drenering og tilstrekkelig helning fra grunnmur.

TG 2

12.1 VVS-INSTALLASJONER

Nøkkelfakta

- Årstall: ukjent
- Type vannrør: Rør-i-rør; Kobber; Plast
- Type avløpsrør: Soil (støpejern); Plast
- Plassering rørskap: Teknisk rom
- Drenering rørskap: Ja / Nei til sluk
- Stoppekran plassering: Teknisk rom
- Stoppekran testet: Ja
- Vegghengt toalett: Ja (Bad)
- Type drenering på vegghengt toalett: Ikke aktuelt
- Dokumentasjon vegghengt toalett: Nei; Ikke aktuelt
- Registrerte tiltak: Oppgradert i forbindelse med renovering av bad i 2014 og 2016.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innvendig vannrør, avløpsrør, koblinger, ventiler, sanitærinstallasjoner og øvrige tilgjengelige installasjoner. Det vurderes blant annet alder, utførelse, lekkasjesikring og eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon, slitasje eller skadeutvikling.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Ingen dokumentasjon på utførte VVS-arbeider var fremlagt ved befaring, og røranlegget ble vurdert som eldre med begrenset gjenværende brukstid og økt vedlikeholdsbehov. Drenering fra rørskap ble ikke påvist, noe som kan medføre fuktpåvirkning; videre oppfølging og utbedring anbefales.

1. Avvik/Årsak: Manglende dokumentasjon på utførte VVS-arbeider

Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider utført på vanninstallasjonene i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre installasjoner. Forholdet skyldes at dokumentasjon, herunder FDV-dokumentasjon eller annen dokumentasjon på utførte arbeider, ikke er tilgjengelig på befaringsdagen.

Risiko/Konsekvens

Manglende dokumentasjon medfører at utførelse, materialvalg og om arbeidene er utført i henhold til kravene som gjaldt på utførelsestidspunktet ikke kan verifiseres. Eventuelle skjulte feil, mangler eller svakheter i installasjonene kan derfor ikke utelukkes, noe som medfører økt usikkerhet ved vurderingen av anleggets tilstand.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider dersom dette er mulig. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes og det er behov for en sikrere vurdering av installasjonenes utførelse eller tilstand, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser. Ved fremtidige arbeider bør relevant FDV- og utførelsesdokumentasjon oppbevares for å dokumentere utførelse, materialvalg og vedlikeholdsgrunnlag.

2. Avvik/Årsak: Eldre anlegg, med ingen avvik

Det vurderes at røranlegget er av eldre opprinnelse og har passert mer enn halvparten av forventet bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring av røranlegget som følge av langvarig bruk og normal slitasje.

Risiko/Konsekvens

Selv om det ikke er registrert tegn til redusert funksjon på befaringsdagen, har eldre røranlegg generelt økt risiko for slitasje, korrosjon, lekkasjer og funksjonssvikt etter hvert som komponentene eldes. Eventuelle skjulte svakheter kan være vanskelig å avdekke ved en visuell befaring, og fremtidige skader kan derfor ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av røranlegget. Basert på alder og tilstand bør oppgradering eller utskifting påregnes i forbindelse med fremtidig rehabilitering eller oppussing av rom med vanninstallasjoner.

3. Avvik/Årsak: Drenering fra rørskap

Ved lekkasje vil lekkasjevann fra rørskap i teknisk rom renne utover kjellergulv. Omsider vil vann ledes til sluk som er plassert i disponibelt rom (soverom).

Risiko/Konsekvens

Manglende eller ikke-dokumentert drenering kan medføre at lekkasjevann ikke ledes til et synlig sted eller videre til rom med sluk. Dette kan gi fuktpåvirkning og skjult skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å kontrollere rørskapet og etablere tilfredsstillende dreneringsløsning i henhold til produsentens monteringsanvisning, slik at eventuelle lekkasjer ledes til synlig sted eller rom med sluk.

Oppsummering av bygningsdel

De synlige VVS-installasjonene er av eldre dato, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførte arbeider. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje på befaringsdagen, men manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere kvaliteten på tidligere utførte arbeider. Eldre røranlegg har generelt høyere risiko for slitasje og lekkasjer, og det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold. Drenering fra rørskap bør forbedres for å unngå fuktproblemer. Oppgradering eller utskifting av enkelte komponenter må påregnes over tid.

TG 1 12.2 VARMTVANNSBEREDER

Nøkkelfakta

- Merke: OSO
- Årstall: 2013
- Plassering: Teknisk rom

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til alder, plassering, lekkasjesikring, tilkoblinger, sikkerhetsventil og eventuelle tegn til rust, lekkasje eller fuktpåvirkning. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Ingen avvik registrert.

Oppsummering av bygningsdel

Varmtvannsberederen fra Oso er plassert i teknisk rom og ble installert i 2013. Berederen fremstår normalt vedlikeholdt ut fra alder, og det ble ikke registrert tegn til lekkasje på befaringsdagen. Ingen avvik ble funnet ved kontroll av sikkerhetsventil og lekkasjesikring. Som med andre tekniske installasjoner må det påregnes løpende vedlikehold og fremtidig utskifting over tid.

TG 1 12.3 VANNBÅRENT VARMEANLEGG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2013
- Varmekilde: Bergvarme
- Dokumentasjon: Nei

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av vannbårent varmeanlegg kontrolleres synlige forhold knyttet til rørføringer, fordelerskap, radiatorer, gulvvarme, ventiler, varmekilder og øvrige tilgjengelige komponenter. Det vurderes blant annet alder, utførelse, lekkasjesikring og eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon, slitasje eller redusert funksjon.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Ingen avvik registrert.

Oppsummering av bygningsdel

Boligen har et vannbårent varmeanlegg med synlige komponenter som fremstår normalt vedlikeholdt ut fra alder. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje eller korrosjon på befaringsdagen. Anlegget er i god stand, og det er ingen registrerte avvik. Som med alle tekniske installasjoner, må det påregnes løpende vedlikehold over tid.

TG 1 13. VENTILASJON

Nøkkelfakta

- Type ventilasjon: Lufteventiler i vinduer og periodisk avtrekk fra bad og kjøkken
- Alder: 2020

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter boligens ventilasjonsløsning, luftutskifting og synlige ventilasjonskomponenter. Det vurderes blant annet om boligen har naturlig eller mekanisk ventilasjon, tilluft og avtrekk, samt forhold som kan påvirke inneklima, fuktbelastning og kondensproblematikk.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Ingen avvik registrert.

Oppsummering av bygningsdel

Boligen har et ventilasjonsaggregat tilknyttet bad og kjøkken i 1.etg fra 2020. Ventilasjonsløsningen fremstår normalt vedlikeholdt ut fra alder, og det ble ikke registrert vesentlige avvik på befaringsdagen. Ventiler og tilgjengelige komponenter er i god stand, og det er ingen registrerte problemer med luftutveksling. Eldre ventilasjonsløsninger kan ha andre løsninger for luftutskifting enn moderne installasjoner.

14. ELEKTRISK ANLEGG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: ukjent
- Anleggstype: Skjult anlegg
- Kursfortegnelse: I samsvar med antall sikringer

Spørsmål svart ut av eier

- Det elektriske anlegget ble installert: byggeår
- Når ble det elektriske anlegget totalrehabilitert: Ukjent
- Hender det at sikringer løses ut? Nei
- Er kursfortegnelse i samsvar med antall sikringer? Ja
- Er det behov for utvidet el-kontroll? Ikke aktuelt

Hvordan kontrollen er utført

Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige komponenter og installasjoner. Det vurderes blant annet synlige forhold knyttet til sikringsskap, kurssikringer, ledningsføringer, stikkontakter, brytere og eventuelle tegn til ufagmessig utførelse, varmgang, skader eller slitasje.

Elektriske merknader

- Opplyst at det hender at sikringen utløses, den fungerer som den skal og løses ut ved for eksempel for mange kjøkkenapparater i bruk på samme kurs samtidig. Mer enn 2 år siden en sikring ble løst ut

Oppsummering av bygningsdel

Det elektriske anlegget har ingen registrerte avvik, og de synlige installasjonene fremstår normalt vedlikeholdt. Det er opplyst at sikringen kan utløses ved bruk av mange kjøkkenapparater samtidig, men dette har ikke skjedd på over to år. Anleggets alder er ukjent, og det kan være behov for videre dokumentasjon eller kontroll ved fremtidige oppgraderinger. Eldre elektriske installasjoner kan ha høyere vedlikeholdsbehov og være utført etter andre krav enn dagens standard.

Total: 9 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG2**

1 Grunnmur, fundamentering og drenering

Boligen er oppført med støpt plate på mark og betongfundament. Det foreligger ikke dokumentasjon på drenering, noe som medfører manglende mulighet for verifisering av dreneringens oppbygning, tilstand og forventede funksjon, og tilstanden vurderes som usikker; behov for oppfølging og videre undersøkelser anbefales.

2 Terrengforhold

Terrenget langs grunnmuren er stedvis registrert som tilnærmet flatt som følge av manglende eller utilstrekkelig fall bort fra bygningen. Dette er vurdert å gi redusert avrenning og økt fuktbelastning mot grunnmur og dreneringssystem. Utbedring anbefales, og tiltak bør vurderes for å etablere tilfredsstillende fall bort fra bygningen.

3 Yttervegger

Yttervegger med trekledning fra 1936 er vurdert til TG2 og er registrert med manglende lufting bak kledning samt manglende musebånd/musesikring. Kledningen er videre beskrevet med slitasje, deformasjoner og tegn til fuktpåvirkning/fuktskjolder; økt vedlikeholdsbehov er identifisert, og behov for oppfølging, videre undersøkelser og utbedring anbefales grunnet usikker fremtidig funksjon og begrenset gjenværende brukstid.

5 Yttertak, undertak og tilhørende deler

Undertak, taktekking og tilhørende komponenter er vurdert å være av eldre opprinnelse og har begrenset gjenværende brukstid, noe som gir økt vedlikeholdsbehov og økt risiko for redusert funksjon og økt fuktbelastning.
Kontrollen er utført fra bakkenivå, og manglende mulighet for verifisering av undertakets tilstand er registrert. Behov for oppfølging og videre undersøkelser er tilstede, og utbedring anbefales.

6 Loft / takkonstruksjon

Takkonstruksjonen er vurdert å være oppført etter eldre byggemetoder, og ventileringen på loftet er registrert som mangelfull med redusert ventilering. Rørføringer og ventilasjonskanaler på loft er registrert å mangle eller ha begrenset isolasjon, og det vurderes å forekomme luftlekkasjer fra oppvarmede rom mot loftet; dette gir økt vedlikeholdsbehov og økt fuktbelastning, og tiltak bør vurderes.

8 Etasjeskiller

Det er utført målinger av planavvik på gulv, og måleresultatene ligger innenfor gjeldende toleransekrav slik at gulvets planhet vurderes å være innenfor kravene og det ikke er behov for tiltak. Knirk er registrert ved normal belastning/gange, og videre oppfølging anbefales ved bruk slik at eventuelle tiltak kan vurderes dersom omfang eller lydnivå øker.

9.1.3 Bad 1.etg – Membran og tettesjikt

Ingen dokumentasjon på utførelse av membran og tettesjikt er fremlagt, og dette medfører manglende mulighet for verifisering og en usikker tilstand ved vurdering av våtrommet. Smøremembranen vurderes å ha begrenset gjenværende brukstid basert på alder, noe som gir økt vedlikeholdsbehov og usikker fremtidig funksjon; videre oppfølging anbefales, og behov for videre undersøkelser samt utbedring bør vurderes.

11 Rom under terreng

Rom under terreng er vurdert som fuktutsatt, og forhøyede fuktverdier i påforet veggkonstruksjon samt saltutslag på murvegger er påvist, hvilket indikerer økt fuktbelastning. Oppbygning av vegg og gulv mot terreng er ikke dokumentert og deler av konstruksjonen var utilgjengelige for inspeksjon, slik at usikker tilstand og manglende mulighet for verifisering foreligger. Behov for oppfølging og videre undersøkelser anbefales, og utbedring bør vurderes; ventilasjonen er dessuten vurdert som redusert.

12.1 VVS-installasjoner

Ingen dokumentasjon på utførte VVS-arbeider var fremlagt ved befaring, og røranlegget ble vurdert som eldre med begrenset gjenværende brukstid og økt vedlikeholdsbehov. Drenering fra rørskap ble ikke påvist, noe som kan medføre fuktpåvirkning; videre oppfølging og utbedring anbefales.

INTEGRITET

UAVHENGIG TAKSTMANN

Rapporten er utarbeidet av takstmann som står faglig og økonomisk uavhengig av øvrige aktører i eiendomsmarkedet. Det foreligger ingen tilknytning som kan påvirke vurderingene som er gjort. Oppdraget er gjennomført på selvstendig grunnlag, med krav til objektivitet, etterprøvbarhet og faglig integritet.

Om takstmann

Sivilingeniør Bygg fra NTNU i 2002. Jobbet med prosjekt- og byggeledelse i mer enn 20år.



Ansvarlig for rapporten:
Christopher Huun
Sivilingeniør Bygg og Takstmann

Dyrlandsveien 19
+4792232383 | christopher@huunprosjekt.no

07/08/2026

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: Tak & Beslag AS, omlegging av soillufting til avkast over tak, 2020 Tak & Beslag AS, Snørassikring inngangssiden og biloppstillingsplass, 2018 Skur bygget 2015 Terrasse bygget 2012, reparert 2026 av Eiendom & Hage AS Pipe rehabilitert 2010 ifølge forrige eier (bl.a. nye innerrør i stål)

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny drenering, gjort av forrige eier, 2010

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Røa Elektriske AS, ny kurs elbillader, 2022 Solid Elektro, LED og stikk kjøkken, 2021 Storm Elektro AS, stikk kjeller, 2019 Elektriker'n Majorstua AS, stikk pergola, 2018 Storm Elektro AS, stikk terasse, 2018 Elektriker'n Majorstua AS, LED og stikk bad 2. etg, 2016 Elektris 24 AS, lysanlegg hage, el. skur, 2015 Storm Elektro AS, LED og stikk bad 1. etg., 2014 Hauge Elektro AS, ny kurs varmepumpe, 2013

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2018

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oneco AS, installasjon, 2022 Røa Elektriske, AS ny kurs, 2022

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Norsk Rørteknik, rensing av stikkledning og bytte av utvendig stoppekran, 2022

---

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

Nei

---

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

Nei

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
9. juli 2026

Oppdragsnummer
23-0145/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Holmenveien 62, 0376 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Olav Osland Vik-Mo, Ingunn Risa

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. desember 2011

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: 89094511
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: Bad 2. etg., renovering, 2016: Direkte Rørservice AS, Tom Bygg AS, Bad 1. etg., renovering, 2014: Andersen & Larsen AS, Tom Bygg AS

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad 2. egt., renovering, 2016: Direkte Rørservice, Tom Bygg AS - nytt gulv, ny vannbåren gulvvarme, nye sluk, ny membran Bad 1. etg., renovering, 2014: Andersen & Larsen, Tom Bygg AS - nytt gulv, ny vannbåren gulvvarme, nye sluk, ny membran

---

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

Nei

---

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

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

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

Feil og mangler

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

Beskriv: Mugg i silikonen i dusj bad 2. etg i 2026, ny silikon lagt av 1 Hjelpende Hånd AS

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Sikring slår ut om for mange apparater benyttes samtidig på kjøkken

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

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

Eventuell kommentar: Tak & Beslag AS gjorde omlegging av soillufting til avkast over tak, 2020

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: Termostat for regulering av gulvvarme for vannbåren varme er avkoplet og temperaturen styres av varmepumpen istedet (en kurs for tre gulv, en kurs for radiatorer)

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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? Takst og salgsoppgave fra 2011 og tidligere salg

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

Eventuell kommentar: Det er ikke søkt om varig opphold i kjeller, det er opplyst i salgsoppgave fra 2011 at dobbeldør på kjøkken ikke er byggemeldt

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Det har tidligere vært innendørs oljetank. Vet ikke om det er nedgravd tank

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 23-0145/26



Holmenveien 62, 0376 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

enova

Energiattest



Adresse **Holmenveien 62, 0376 OSLO**	
Dato for energimerking **28.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-317348**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80088078**
Gårdsnummer **32**	Bruksnummer **389**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**





Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår **1936**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **320,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **250,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **215,08 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **215,08 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **53 771 kWh**

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.



Holmenveien 62, 0376 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 3: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

G.nr. 32 B.nr. 389 a: 3 f: 57
Kartblad
Bilag nr. 1

AKERS KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr. 5522/1935
Dat. 6/8
Antall bilag 6

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående våningshus

Kaptein Hagbu Schytz

Eier: ~~Nils Harald Olsen~~ ~~Heggelivn. 68~~ ~~V. Aker~~

adr.

Anmelder:

Harald Olsen

adr. Dr. Smiths vei 1.
Gressvik.

Tekn. dir. anv. 9/8-35.

Sted: Smestad
Hellerud.

Parsell nr.:

av

Tomt nr.: 62

til Holmenveien

Forespørsel angående ferdigattest sendt:

Tekn. dir. (ang. vei) 5/11-35

Brandchef: " "

Kloakkvesenet: "

Ansvarshavende:

Byggm. Nils Olsen,
Heggelivn. 68, Heggeli.

Adr.

Veierklæring innkommet: 17/8.35

Naboerklæring —

Gebyr: 30/10.35.

Ferdigattest:

Tillatt påvist 16/9-35.

G.nr. 32 Br.nr. 389
Holmenveien 62
J.nr. 1935-5522
våningshus

Bygningsenhetsnr.:	800880078

32-av bnr.3,parsell 57. R.
Bilag nr. 3,6,14.

Hr. H a r a l d O l s e n ,

Dr.Smiths vei 1,

Grefsen.

Våningshus på gnr.32,parsell 57 av bnr.3, Smestad,V.Aker,
tilhörende byggm. Nils og Harald Olsen.

Den tekniske direktör har meddelt :

"Byggetilladelse kan for adkomstveiens vedkommende meddeles

Angående beliggenheten henvises til situasjonskartet,bil.3 med vedtekter,bil.4. Sokkelhöiden må fastsettes på stedet. Bygningsinspektören må varsles til besigtigelse når salinger er opsatt.

Til beregning av drager over spisestue,bilag 6, bemerkes:

Samlet last fra balkong må regnes 630 kg/m², egenvekt yttervegg 80 kg/m². Dragerens spendvidde må regnes lysvidden + 20 cm.

I henhold hertil og av hensyn til nedböiningen må dragerne utföres av Dip.23. Söilerne må sammenboltes i höist 60 cm. avstand med 3/4" bolter med mellemliggende tömmerbindere.

Til tegningene bemerkes :

Takvinkelen må være 30°. Forövrig approberes anmeldelsen på betingelse av at vedlagte approbasjonsbetingelser befölges samt at byggearbeidet utföres efter bygningslov av 22. februar 1924 med vedtekter og forskrifter.

Kloakkanlegg må særskilt anmeldes til Akers vann- og kloakkvesen.

Der må innsendes :

1). Skjemategning av pels samt beregning for understöttelsen av samme.
2). Anmeldelse av varmeanlegg.

Garasje må eventuelt anmeldes senere.

Forskrifter for veloparbeidelsen vedlegges.

Bygningschefen i Aker,den 30. oktober 1935.

for bygningschefen

For gebyr er d.d. oversendt
... skal man gjöre opmerksom
...lopet må være innbetalt ... 1
...saneren innen ...
...kan meddeles.

32 av 3, parsell 57. 17. august 1935.

Herr Harald Olsen,

Dr. Smiths vei 1, Grefsen.

Våningshus på gnr. 32, parsell 57 av bnr. 3, Smestad,
tilhørende Nils og Harald Olsen.

Herved skal man tillate sig å meddele at saken har været forelagt Aker fasaderåd som har uttalt :

"Fasadene kan ikke anbefales godkjent. Nye tegninger må innsendes."

Overrakt med Forord Berg Grefsen 8 N.W.
Aker fasaderåd 28/8.35

Innredning i kjelleren Kun for husholdningen.

Innredning på loft Kun for husholdningen.

Trappeantall Hovedtrap kjellertrap loftstrap.

Taktekning Taksten.

Antall piper 1. stk røkpipe 9"x9" luftpipe 6"x ".

Antall tilhørende ildsteder 3.
Peis vil bli anmeldt senere.

Trukne røkrør Ingen.

Særegne konstruksjoner Vedlagt beregning for drager over spisestue

Lokum 3 stk. vandklosetter.

Stall, fjøs, grisehus, hønsehus, etc.

Anses ikke nødvendig å varsle nabo da Aker Kommune er eier av nabotomten

Aker den 6 august 1935.

Eierens navn: Nils og Harald Aker
Heggheimveien 60
V. Aker

Anmelderens navn og adresse: Harald Aker
H. Smiths vei 1
Grefsen

Ansvarshavende:

Tinglysningsgebyr kr. [illegible]

Aker Bygningsvesen
Gnr. 32 Bnr. 38
Bilag nr. 2.

as 3 p. 57

Byggeanmeldelse.

AKERS BYGNINGSKONTOR
055 22 * -6 AUG. 1935
MOTTATT

Til Akers bygningschef!

Herved anmeldes, at der på gårds-nr. 32 bruks-nr. 3. Parsell nr. 57
parsell av Ø. Smestad ved Vestre Aker.
skal utføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte tegninger.

Vedlagte tegninger 3 planer 4 fasader enit.

Bygningens flateinnhold Hovedbygning 110 m² Uthus m² tilsammen 110 kvm.

Bygningens bestemmelse Enebolig.

Bygningens høide Til gesims 5,0m Til mønе 8,0 m.

Etasjenes antall og høide 3 etager a 2,6m.

Grunnens beskaffenhet Fjell.

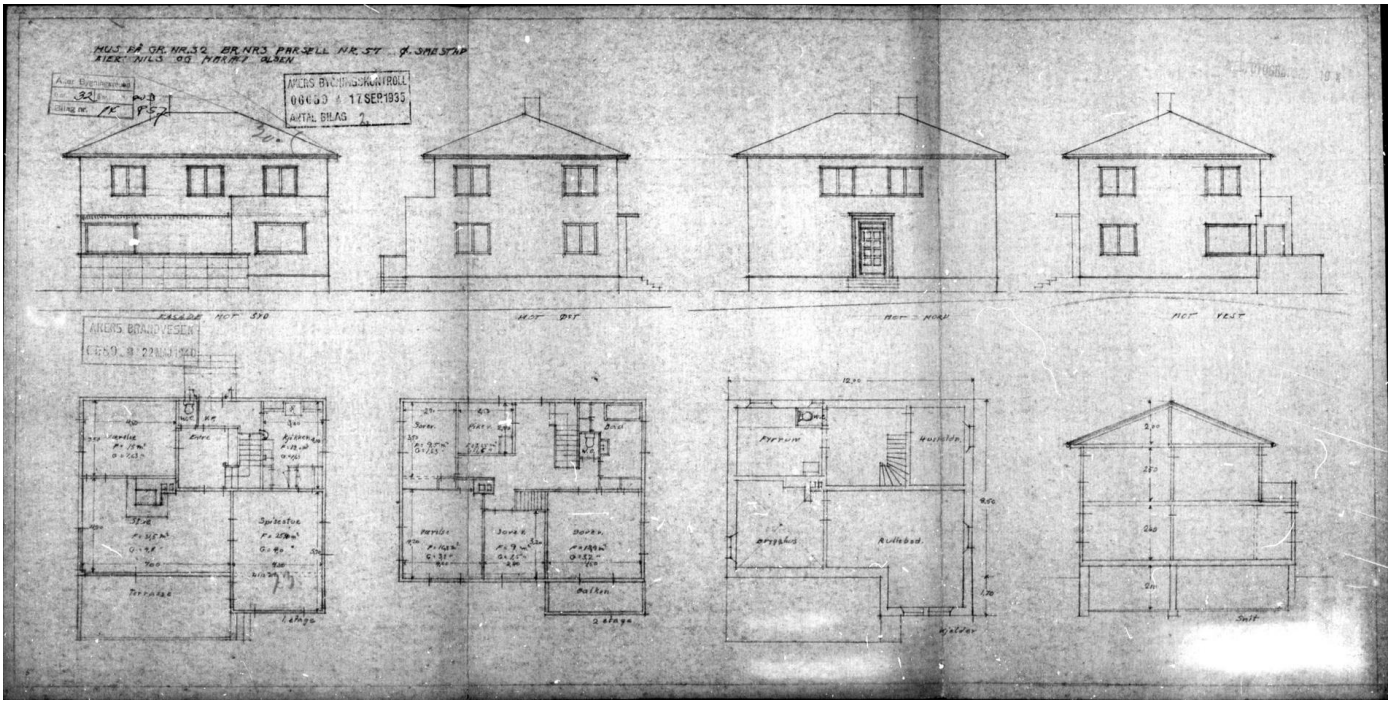
Kloakk og drenering Efter forskriftene.

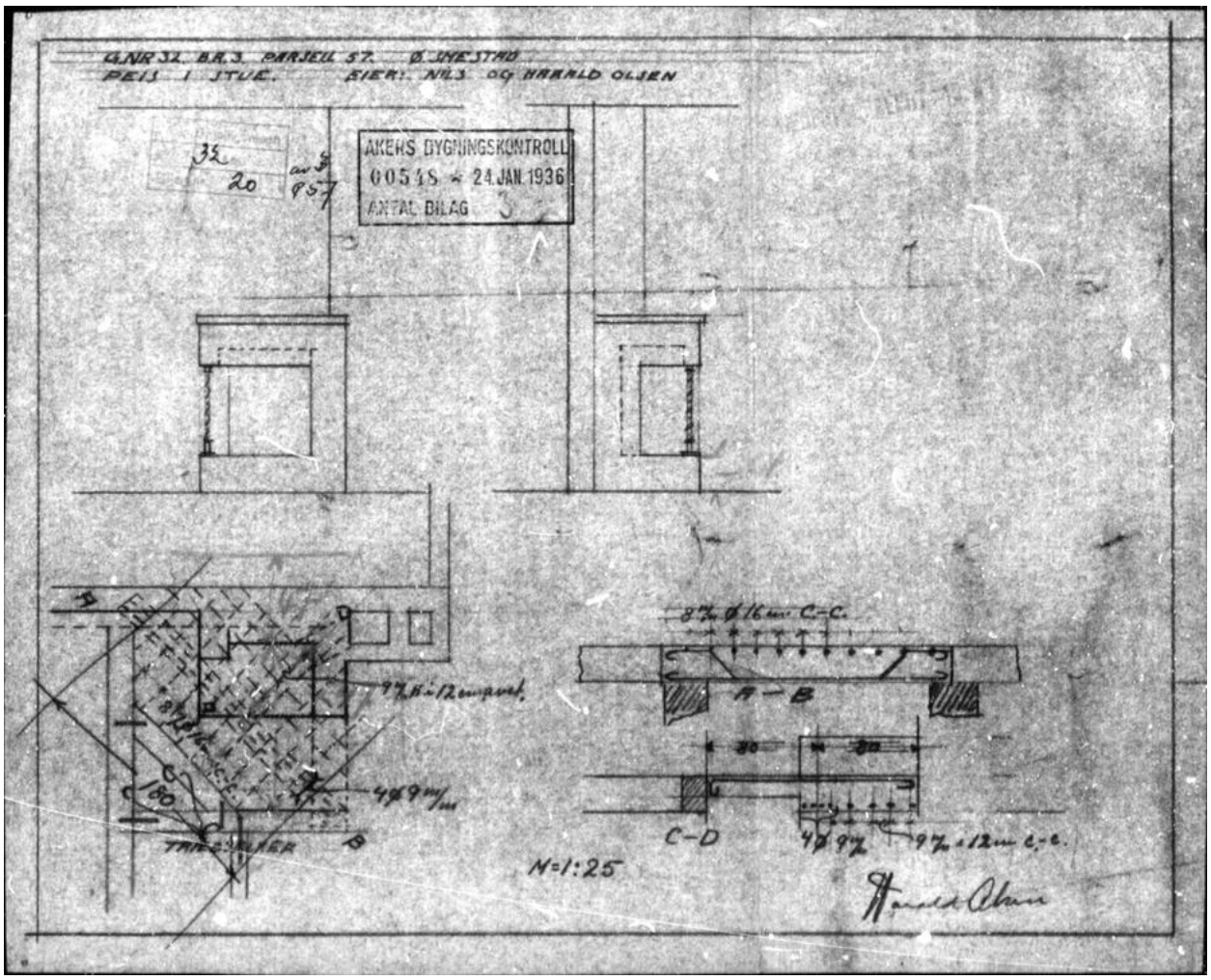
Fundamentering og kjellermure Yttermure 40cm. betongmure. Innvendige bærevegge 1st. teglstensmur.

Isolasjon Efter forskriftene.

Bygningsmateriale 3½" veggplanker i 4" x5" ramverk. Utvendig 1" og innvendig 3/4" panel. 4 lag pap.

Bl. nr. 525. Rich. Andvord, Oslo.

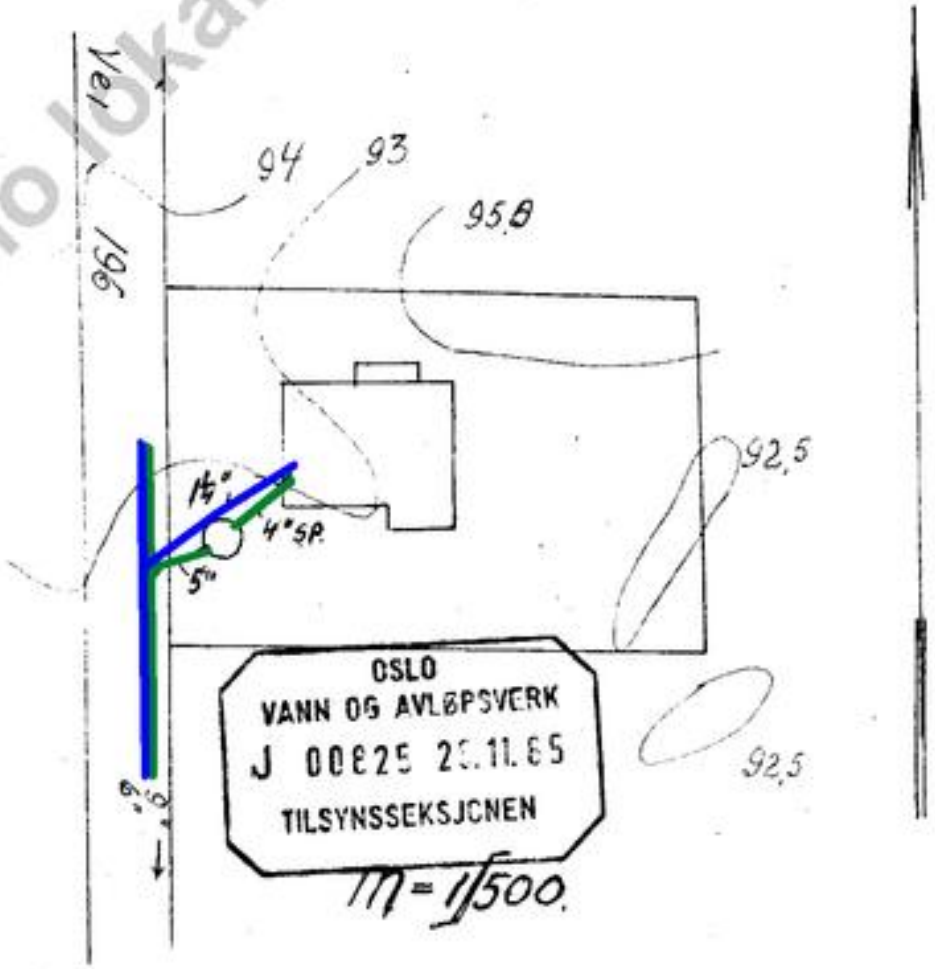

HUS PÅ GR. NR. 32 BR. NR. 3 PARSELL NR. 57 Ø. AKERSTAD
EIER: NILS OG HARALD OLSEN
AKERS BYGNINGSKONTROLL
00659 - 17 SEP 1935
ANTAL BILAG 2
AKERS BRANDVESEN
MOT ØST
MOT VEST
Spisestue
Terrasse
Soverom
Balkon
Pikerom
Husholdn.
Kjøkken
Kjelleder
Stue


GNR 32. BR. 3. PARSELL 57. Ø. AKERSTAD
PEIS I STUE. EIER: NILS OG HARALD OLSEN
32
20
3
957
AKERS BYGNINGSKONTROLL
00518 - 24 JAN 1936
ANTAL BILAG 3
97 Ø 12 cm pr. m.
4 Ø 9 m/m
TAKLUKER
8 97 Ø 16 cm C-C
A - B
C - D
4 Ø 9 97 Ø 12 cm c.-c.
N=1:25
Harald Olsen

Oslo lokal høyde

. G.nr. 32 - B.nr. 389 AKERS VANN- OG KLOAKKVESEN

Smestad - V. Aker d. nr. 101·36 Mottatt 4/3·36

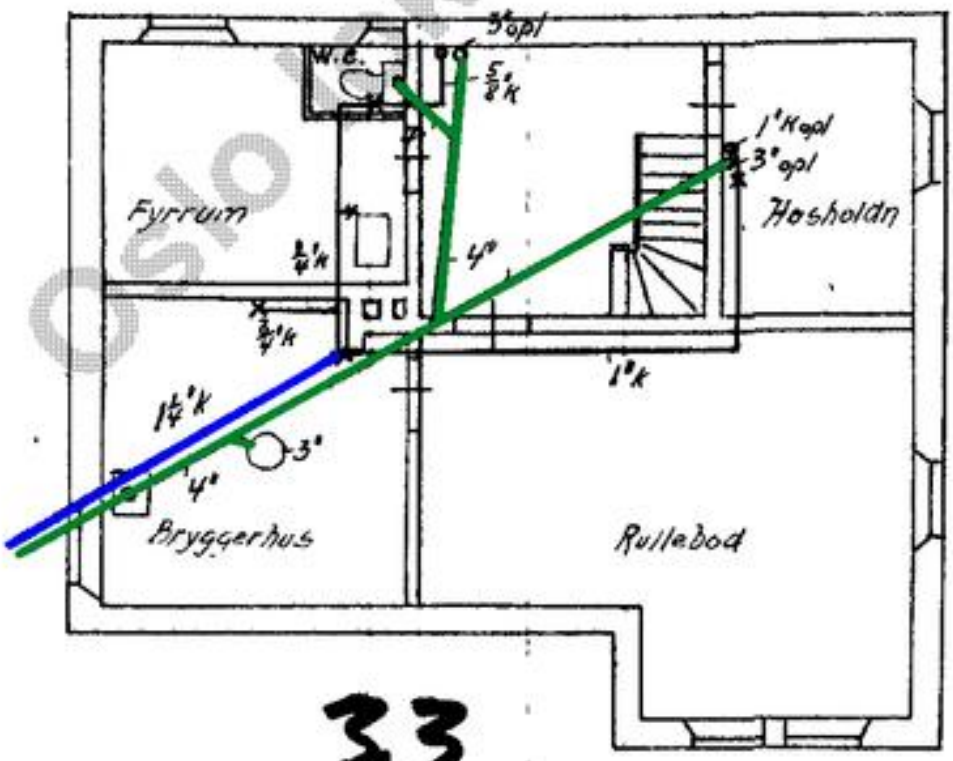


Blende eksi. sep. tank.
Omgjøres til stakekum.
Trekking av 90mm P.E.R vgv
fra kum til tank.

2

AKERS VANN- OG KLOAKKVESEN

Nr. 101 · 36 Meldt 4/3.36

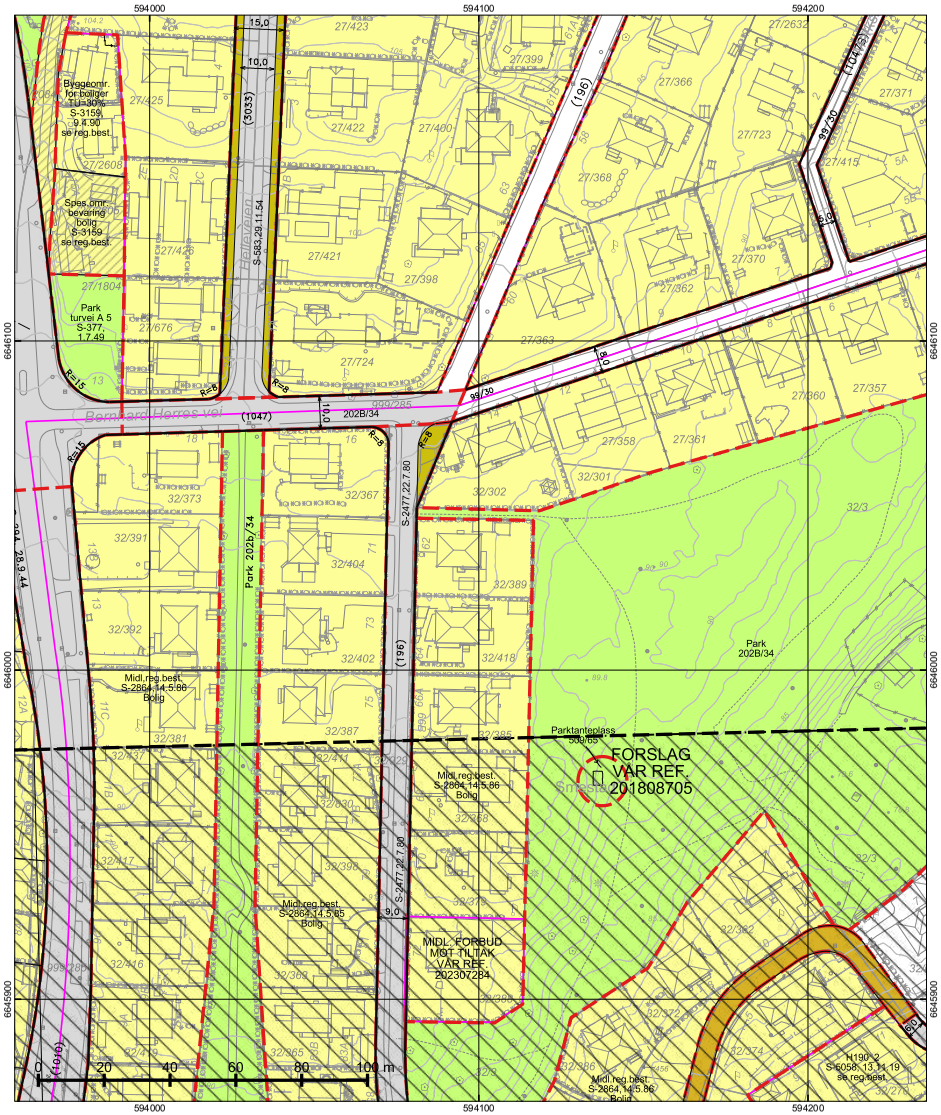


33

33

Før 1936

Oslo lokal høyde



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

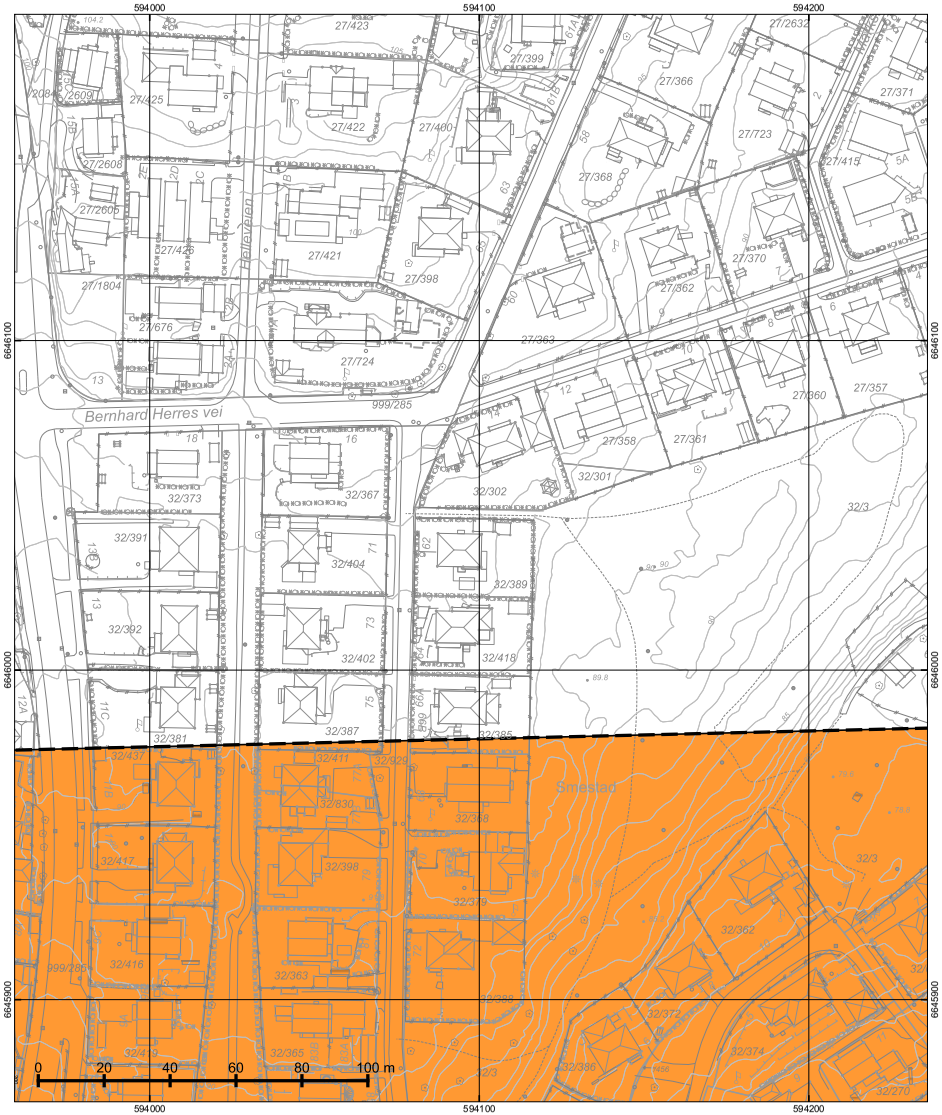
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 160026/ 86535903
Deres ref.:
Adresse: Holmenveien 62
Kommentar:
Gnr/Bnr: 32/389

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

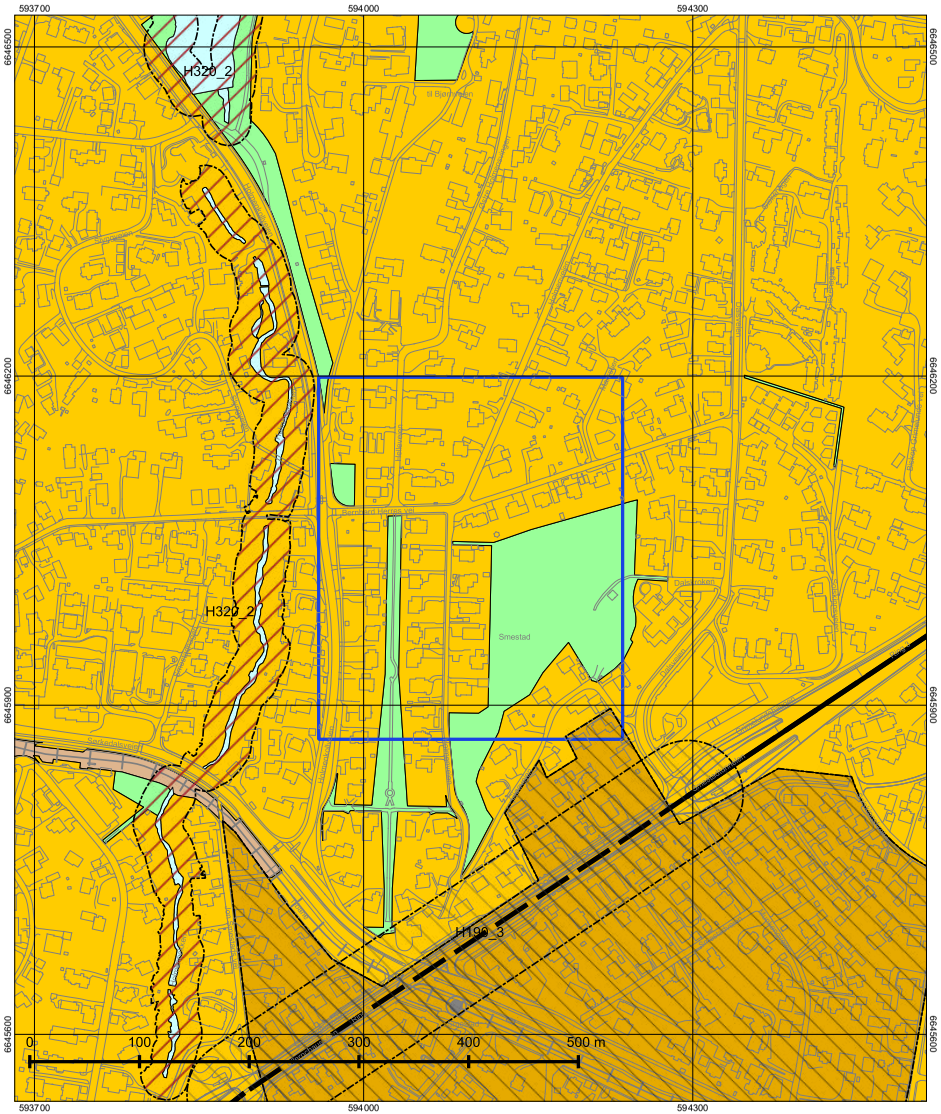
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 160026/ 86535903
Deres ref.:
Adresse: Holmenveien 62
Kommentar:
Gnr/Bnr: 32/389

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

Se tegnforklaring på eget ark



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- RbBevaringGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- 311 - Annet veiareal
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- Beregnet senterlinje veg
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Oslo

Dato: 29.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160026/86535903
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

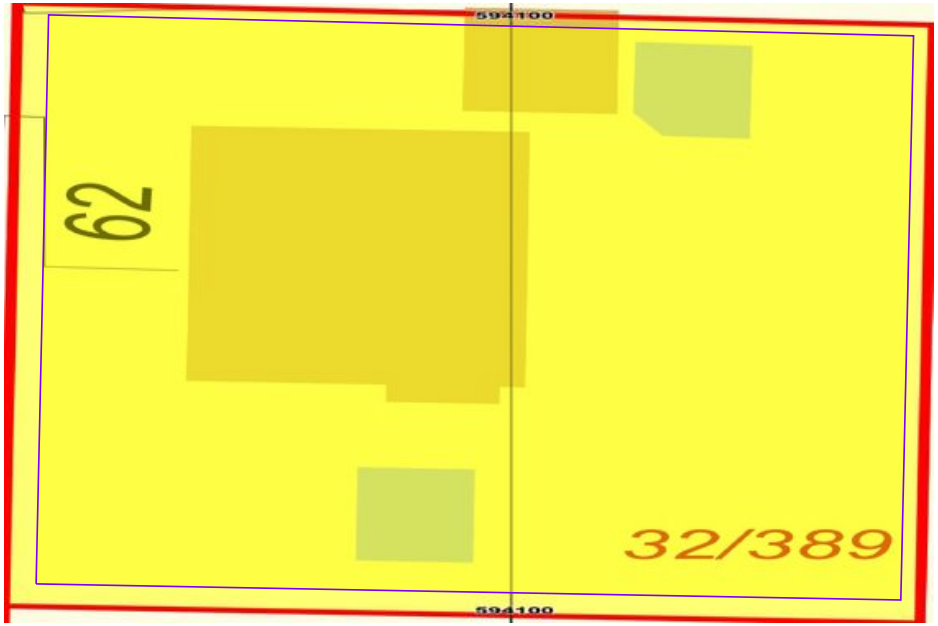
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan





Plan- og bygningsetaten

Dato: 30.06.2026
Kunde: Martin H. Vosgraff
Laget for: caa@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86535903
Deres ref: 42153/ MHV@MSNOP

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 32, BNR. 389.

Vi viser til bestilling av 29.06.2026 for eiendom gnr. 32, bnr. 389.

GNR. 32 BNR. 389

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.12.1935.

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

853 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

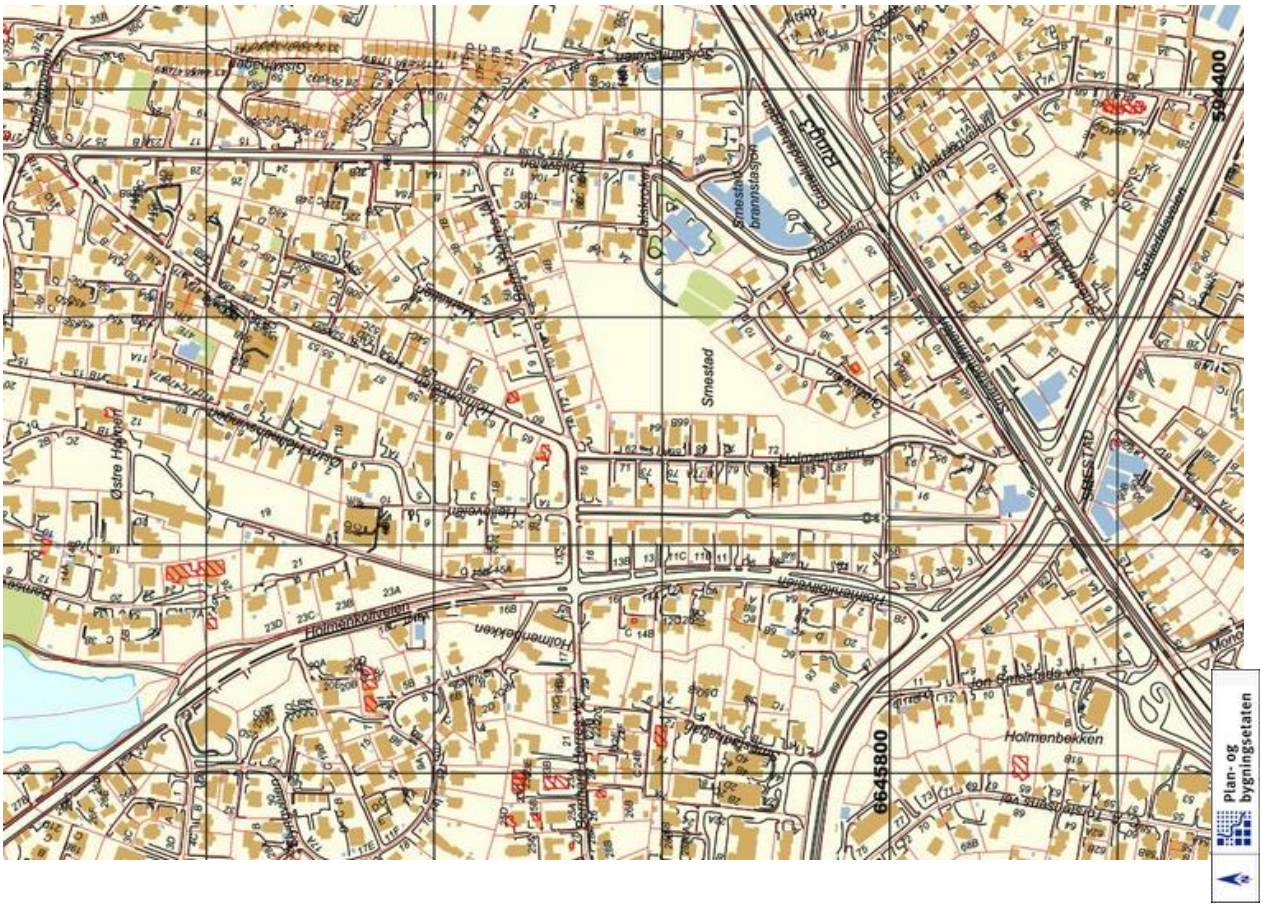
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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


Smestad
Holmenbekken
6645800
Plan- og bygningsetaten

Oslo

Utskriftsdato: 29.06.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-32/389 DelNr. 1

Eiendomsadresse: Holmenveien 62
0376 OSLO

Fakturamottaker: Risa Ingunn
Holmenveien 62
0376 OSLO

Eiernavn: Risa Ingunn

Kommunale avgifter	NOK 38 190,76
Eiendomsskatt	NOK 11 356,00
Totalt	NOK 49 546,76

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	3	**12 409,24**	**0,00**	26060000010214015	12197375	25.06.2026	25.08.2026
Totalt å betale			**12 409,24**					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	11 356,00
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Renovasjonsgebyr	10 972,72
Vann- og avløpsgebyr	26 981,04
Totale avgifter	**49 546,76**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 29.06.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

ambita

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Sist sjekket:	27.06.2026	
Kulturminnelokaliteter	Nei	Ja
Enkeltminner	Nei	Ja
Sikringssone for kulturminner	Nei	Ja



Tegnforklaring

Enkeltminne | Kulturminnelokalitet | Sikringssone for kulturminner

Beskrivelse

Datasettet Kulturminner – Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det).

Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor.

Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.).

En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Kilde: Riksantikvaren

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 0301-32/389, Holmenveien 62, 0376 OSLO

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	27.06.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	22.06.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	22.06.2026	Ikke funnet	0.17 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	1.5 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	4 km
Flomfaresoner	22.06.2026	Ikke funnet	0.14 km
Forurenset grunn	22.06.2026	Ikke funnet	0.18 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	08.06.2026	Ikke funnet	0.13 km
Kvikkleire	22.06.2026	Ikke funnet	0.02 km
Skredfaresoner	22.06.2026	Ikke funnet	9.3 km
Stormflo	08.06.2026	Ikke funnet	1.6 km
Støysoner	01.06.2026	Ikke funnet	0.02 km

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

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	22.06.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

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, dverggås, 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. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

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

Utvalgte 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, kalklindeskog 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.

Oslo

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

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 FNs 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. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

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 byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende 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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

- 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, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, 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 ferskvannslokalitet*, *dammer*, *kalkrike strandberg*, *naturbeitemark*, *hagemark*, *intakt lavlandsmyr*, *kalkskog*, *gammelskog*, *rik edelløvskog*, *gråor-heggeskog*, *rikere sumpskog*, *store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Samsvarserklæring	STORM ELEKTRO OSLO-AKERSHUS AS	ELFAG	2019-12-17
Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll R2	STORM ELEKTRO OSLO-AKERSHUS AS	ELFAG	2019-12-17
NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign. (Feilsøking utelyskurs)	STORM ELEKTRO OSLO-AKERSHUS AS	ELFAG	2022-12-23
Sjekkliste risikovurdering før oppstart	OSLO VEST ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2025-01-30
Samsvarserklæring	OSLO VEST ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2025-01-30
Risikovurdering og sluttkontroll ved lav risiko	OSLO VEST ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2025-01-30

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.

SAMMENDRAG

Boligmappenummer: AAP7728
Matrikkel: 301-32/389/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0

Hjemmelshavere:
Ingunn Risa,Olav Osland Vik-Mo

Adresse:
Holmenveien 62,
0376 OSLO

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 20 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Samsvarserklæring	HAUGE ELEKTRO AS	Elektriker	2014-10-23
Risikovurdering S2	HAUGE ELEKTRO AS	Elektriker	2014-10-23
Sluttkontroll R1	HAUGE ELEKTRO AS	Elektriker	2014-10-23
NELFO Samsv risikov og sluttk sign av SF	RØA ELEKTRISKE AS	Elektriker	2022-05-04
Samsvarserklæring	STORM ELEKTRO OSLO-AKERSHUS AS	ELFAG	2014-12-22
Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll R1	STORM ELEKTRO OSLO-AKERSHUS AS	ELFAG	2014-12-22
Samsvarserklæring	STORM ELEKTRO OSLO-AKERSHUS AS	ELFAG	2018-08-16
Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll R2	STORM ELEKTRO OSLO-AKERSHUS AS	ELFAG	2018-08-16
Samsvarserklæring	STORM ELEKTRO OSLO-AKERSHUS AS	ELFAG	2018-08-16
Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll R2	STORM ELEKTRO OSLO-AKERSHUS AS	ELFAG	2018-08-16
Samsvarserklæring	STORM ELEKTRO OSLO-AKERSHUS AS	ELFAG	2018-11-19
Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll R2	STORM ELEKTRO OSLO-AKERSHUS AS	ELFAG	2018-11-19
Samsvarserklæring	STORM ELEKTRO OSLO-AKERSHUS AS	ELFAG	2019-10-25
Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll R2	STORM ELEKTRO OSLO-AKERSHUS AS	ELFAG	2019-10-25

Boligmappa

Post og besøk:
Postboks 2923 Solli
Dronning Mauds gate 10
0230 Oslo

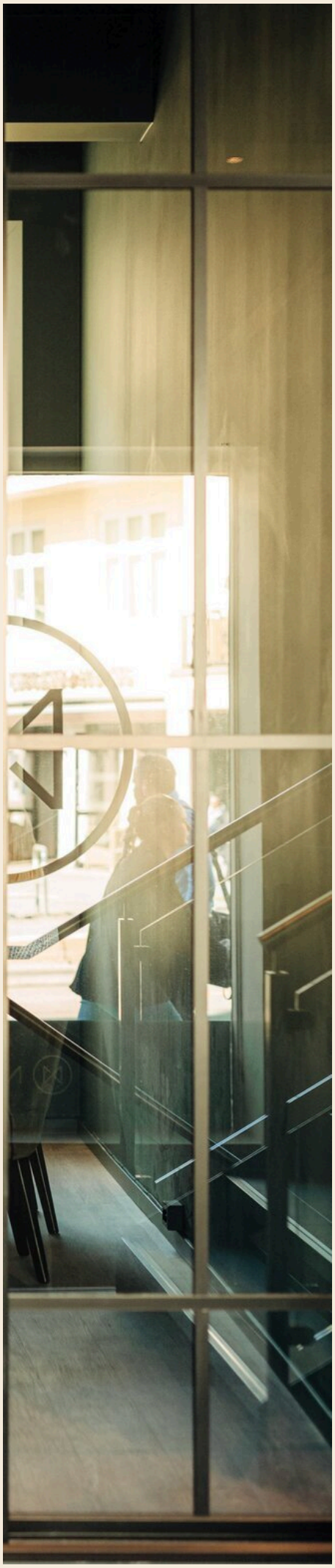
Kontakt:
Telefon: 919 18 400
kundeservice@boligmappa.no

Velkommen til

Nordvik Ullevål

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

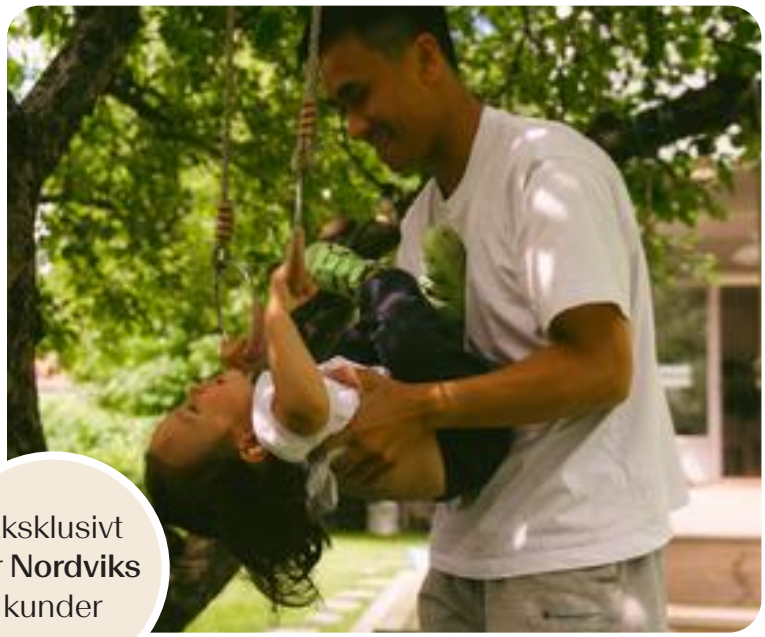


Sognsveien 70B, 0855 Oslo
ullevaal@nordvikbolig.no
23 00 65 60

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 23-0145/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Holmenveien 62 0376 OSLO
Matrikkel: Gnr 32, bnr 389 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Martin H. Vosgraff
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Ullevål
m.vosgraff@nordvikbolig.no
957 24 674



Peter Björklund
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Alle
p.bjorklund@nordvikbolig.no
944 33 335

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