

Holmenkollveien 14A



Velkommen til

Holmenkollveien 14A



Salgsoppgaven produsert 20. mars 2025

Smestad

Halvpart av tomannsbolig i klassisk trevilla med solrik hage | Sentralt og barnevennlig nær skole, bhg. og idrettsanlegg

Prisantydning	12 000 000,-
Omkostninger	301 350,-
Totalpris	12 301 350,-
BRA-i	135 kvm
Totalt BRA	140 kvm
Soverom	3
Etasje	1
Boligtype	Tomannsbolig

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1934
Megler	Lasse Staxrud Pedersen
Telefon	934 93 852
E-post	l.s.pedersen@nordvikbolig.no
Megler 2	Joakim Swartling
Telefon	988 22 420
E-post	j.swartling@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Fin familiebolig i herskapelig trevilla fra 1930-tallet med solrik hage. Boligen er lys og luftig med moderne løsninger, mens det klassiske preget er godt bevart. Attraktivt og barnevennlig villaområde, sentralt på Smedstad med kort vei til skoler, barnehager, buss, T-bane og servicetilbud, Gressbanen, Holmendammen og flotte friluftsområder.

- Stor, barnevennlig og inngjerdet hage
- Skjermet veranda og stor terrasse
- Gode solforhold
- Parkeringsplass
- Store vindusflater og gode lysforhold
- Stort spisekjøkken | Drømmekjøkkenet fra 2016
- Stue med peis
- Tre soverom
- Bad + to toalettrom
- Vaskerom m/ egen inngang
- Utebod 5m^2
- Kort vei til skole, bhg. og idrettstilbud
- Sentralt nær buss, T-bane og servicetilbud
- Nær fine tur- og grøntområder

Arealer og innhold

BRA-i:	135 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	140 kvm
TBA:	33 kvm

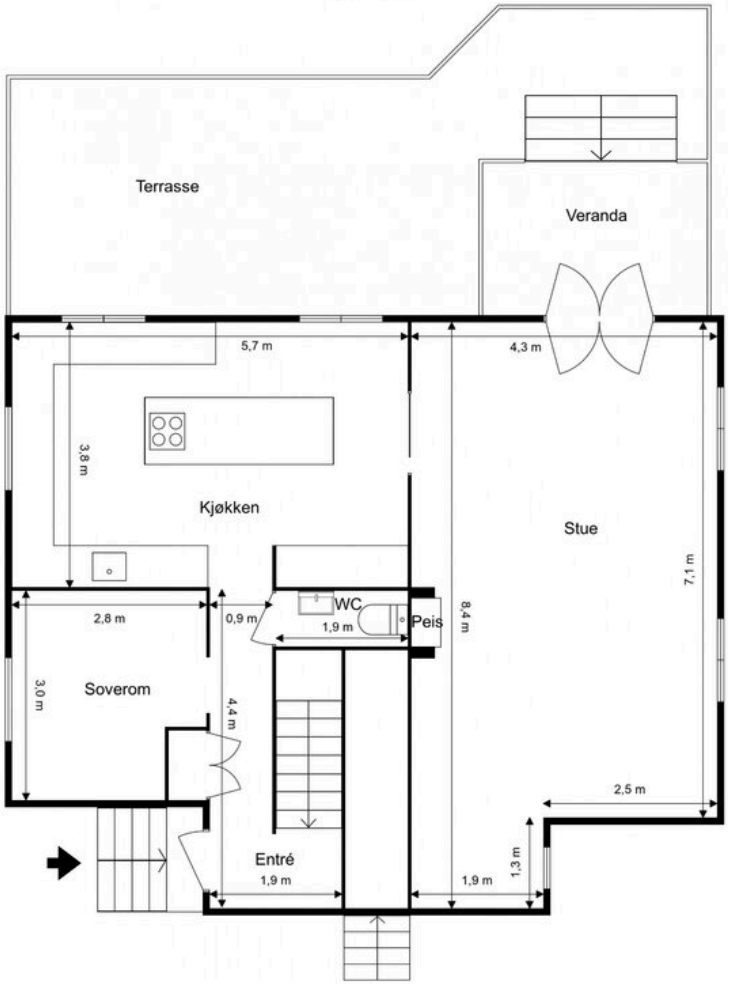
Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 63 kvm. Gang, bad, vaskerom, toalett og 2 soverom
BRA-e: 5 kvm. Utvendig bod
Total BRA: 68 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Entre, stue, kjøkken, toalett og soverom
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 33 kvm. Terrasse

Holmenkollveien 14 A

1. Etasje

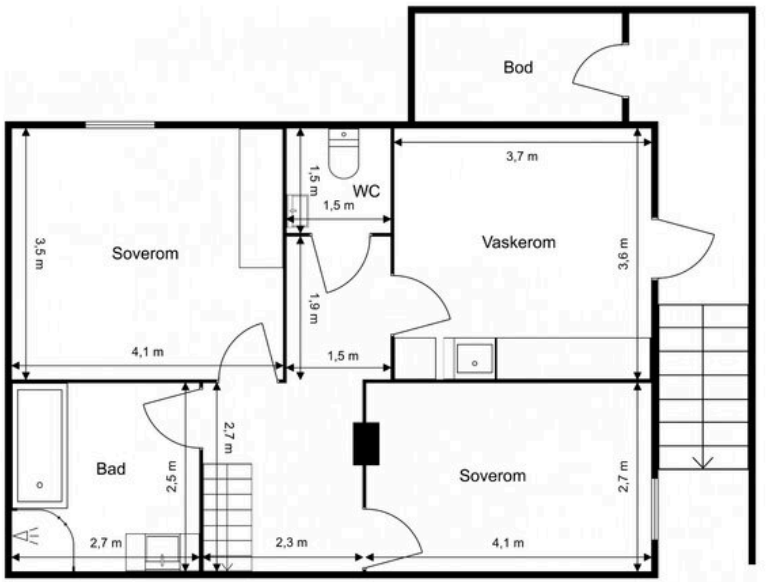


FIDENS

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

Holmenkollveien 14 A

Kjeller



FIDENS

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








Miele













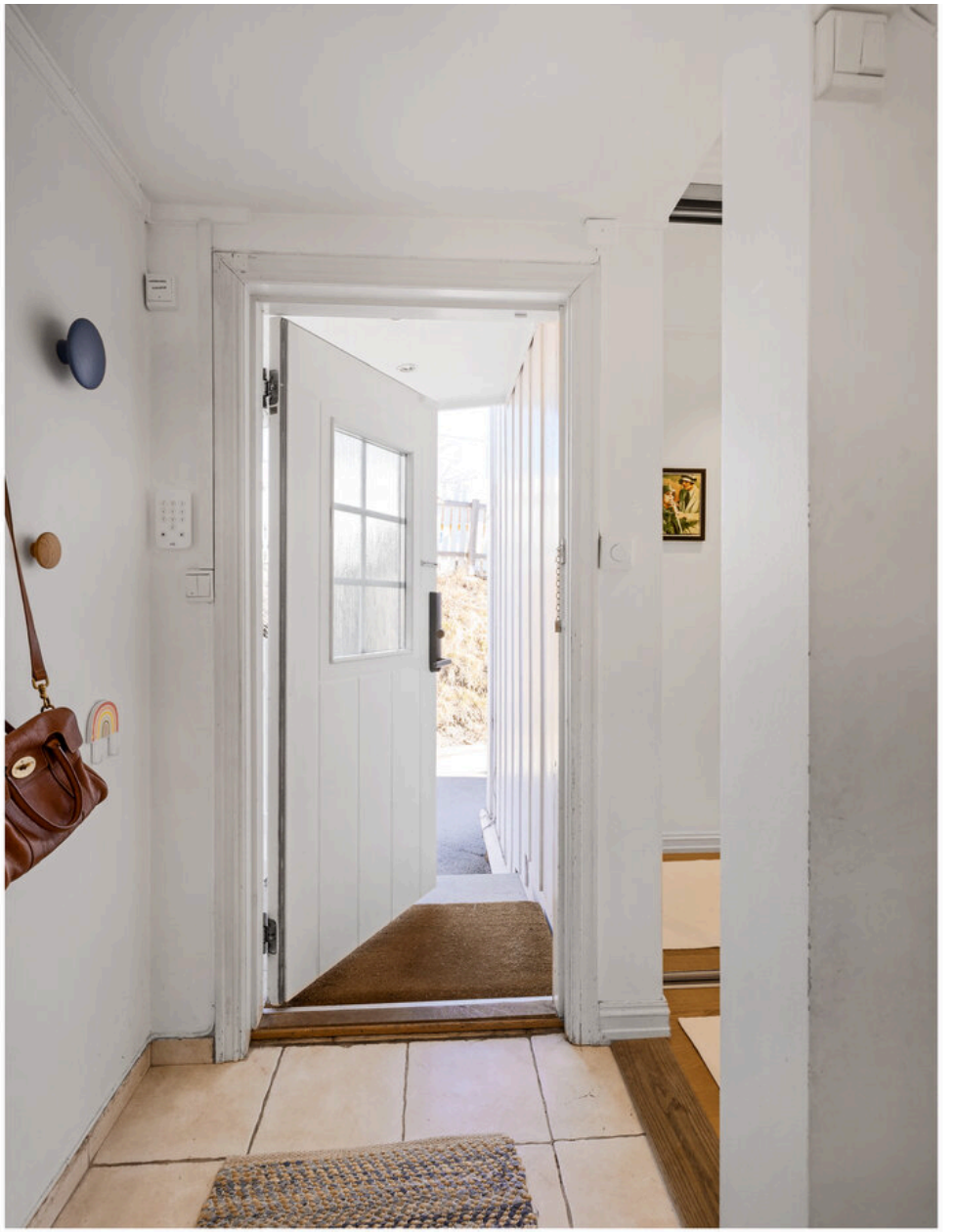






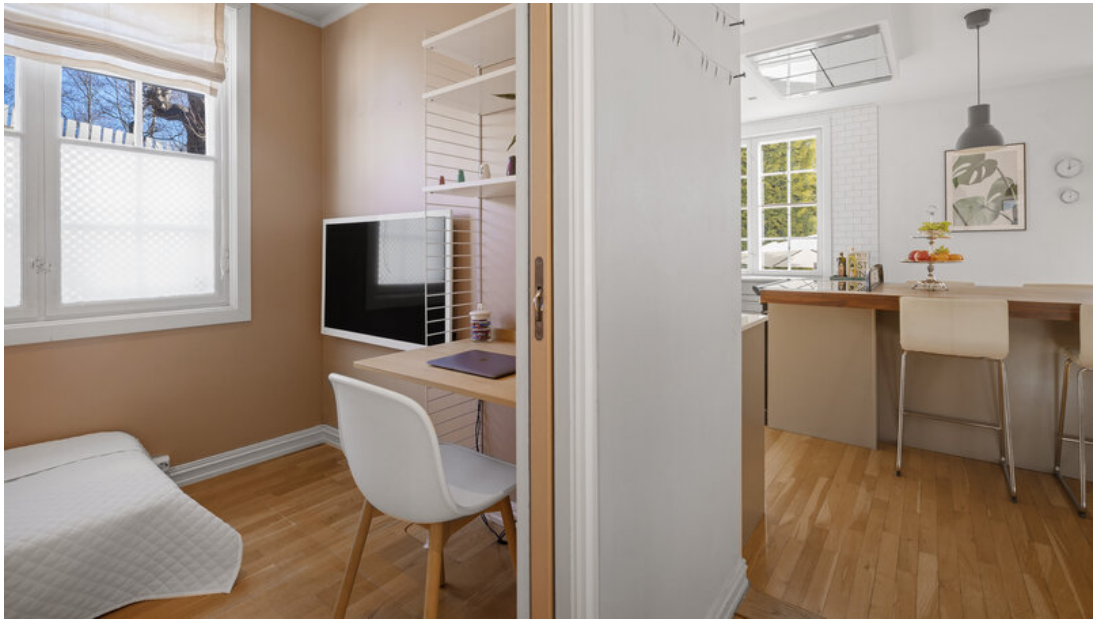






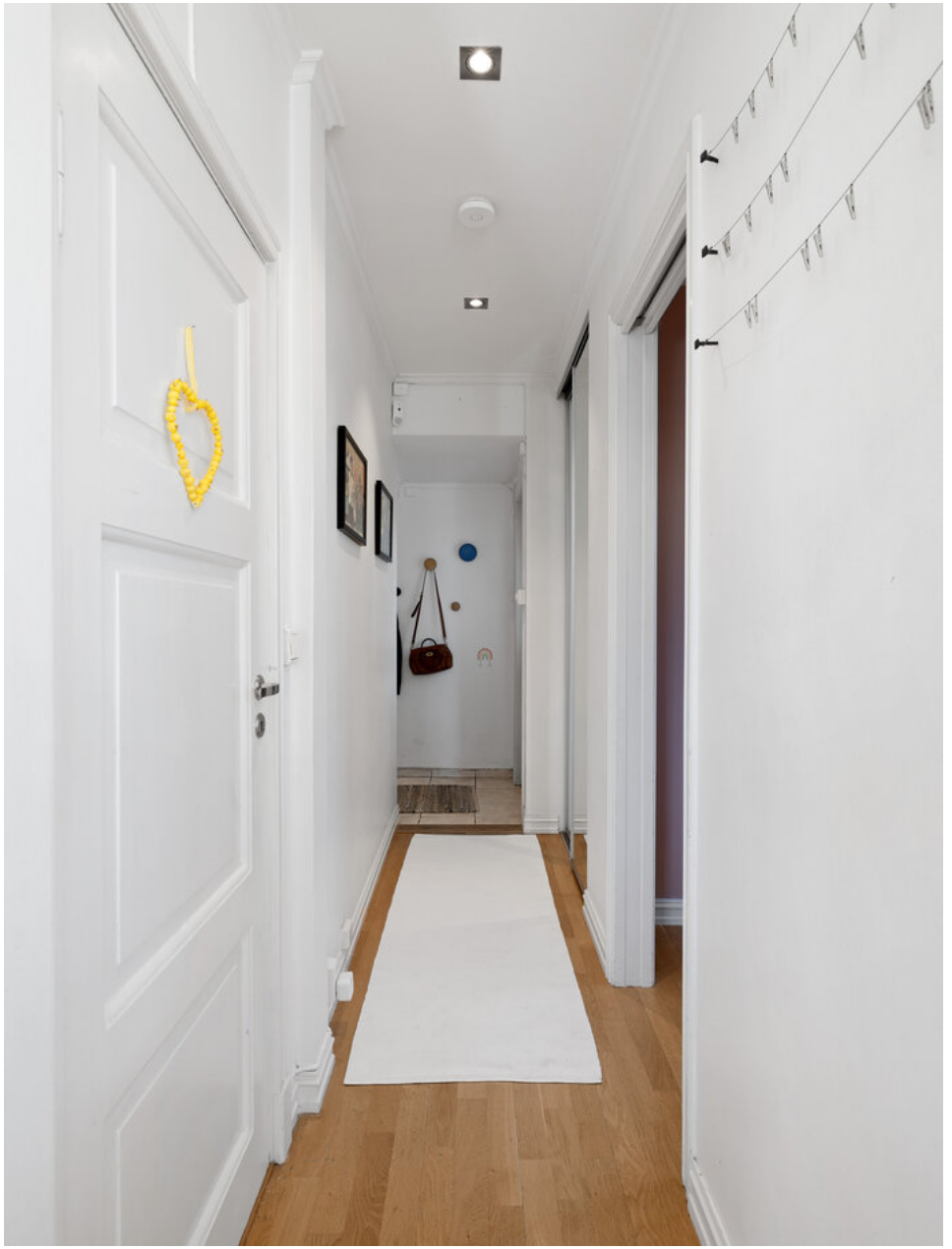



























crab
whale

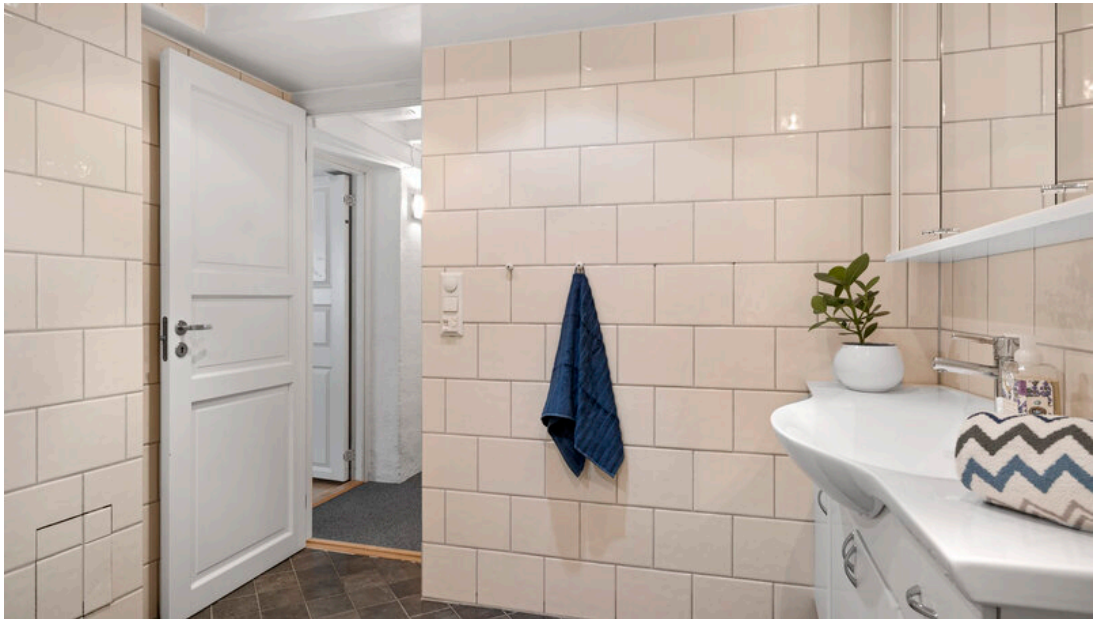

crab
whale




HEAD









Informasjon

Holmenkollveien 14A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0023/25

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse og betegnelse
Holmenkollveien 14A, 0376 OSLO
Gnr 32, bnr 240, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Elin Cathrine Holiløkk-Nakken
Petter Bernitz Vesti Nakken

Kjøpesum og omkostninger
12 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
300 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
301 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
320 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 301 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 320 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1934

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 135 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 140 kvm
TBA: 33 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 63 kvm. Gang, bad, vaskerom, toalett og 2 soverom
BRA-e: 5 kvm. Utvendig bod
Total BRA: 68 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Entre, stue, kjøkken, toalett og soverom
Total BRA: 72 kvm. TBA: 33 kvm. Terrasse

Innhold

1. etasje: Entre, stue, kjøkken, toalett og soverom
Kjeller: Gang, bad, vaskerom, toalett og 2 soverom

Standard

Entré og gang:
Entré med flislagt gulv og malte veggflater. Inngangsdør fra 2006. Gang med parkettgulv, downlights i himling og skyvedørsgarderobe med gode oppbevaringsmuligheter. Fra gangen er det adkomst til spisekjøkkenet, et av soverommene og separat toalettrom.

Stue:
Stuen er husets samlingsted og ligger i fin forlengelse av kjøkkenet. God takhøyde, store vindusflater og fantastisk romfølelse. Fin atmosfære med behagelige fargetoner, tregulv, klassiske detaljer og stemningsfull peis. To-fløyet dør ut til terrasse og hage. Stuen er romslig og har gode møbleringsmuligheter for både sofagruppe og stort spisebord. Et fint sted å samles over gode måltider.

Fra stuen er det utgang til en skjermet og sjarmerende veranda med fastmontert sittebenk og bred stentrapp ned til hage og markterrasse. Hagen er flat, lettstelt og pent opparbeidet med gressplen, samt stakittgjerde mot naboer. Uteområdene utgjør en herlig forlengelse av rommet og egner seg utmerket til hyggelige sammenkomster, soling, lek og ballspill. Hagen er til felles disposisjon. Seksjon nr. 1 har platting nærmest huset, mens seksjon nr. 2 har platting mot støttemur.

Spisekjøkken:
Lekkert og velutstyrt kjøkken fra kvalitetesleverandøren Drømmekjøkkenet (2016) med malte profilerte fronter og benkeplater i kompositt med oppvaskkum i porselen. Blandebatteri fra Tapwell og integrert Quooker som gir kokende vann. Kjøkkenet er funksjonelt utformet, perfekt for en stor familie. Store arbeidsflater og rikelig med oppbevaringsmuligheter i skuffer og skap. Stor, praktisk kjøkkenøy/spiseplass med heltre benkeplate, kokesone, vinskap, samt ekstra skap- og benkeplass. Perfekt for lange frokoster. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Oppvaskmaskin og to kjøleskuffer er integrert. Komfyr og kjøleskap kan kjøpes ved siden av.

Det flotte oppholdsrommet har tregulv, downlights i himling og malte veggflater. Over og rundt kjøkkeninnredningen er det flislagt. God takhøyde og store vindusflater sikrer meget gode lysforhold og fin romfølelse. Kjøkkenet kan lukkes med skyvedører mot stuen.

Bad og wc:
Stort, helfliset bad i kjeller med varmekabler i gulv og downlights i himling. Badet er innredet med badekar, dusjhjørne med innfellbare glassdører og en stor baderomsinnredning med speilskap.

Helfliset toalettrom i 1. etasje, innredet med toalett og vegghengt servant.

Helfliset toalettrom i kjeller med varmekabler i gulv. Rommet er innredet med toalett og vegghengt servant.

Vaskerom:
Stort og praktisk vaskerom i kjeller med flislagt gulv og malte veggflater. Opplegg

for vaskemaskin. Rommet er utstyrt med oppvaskkum, bereder og benkeplate. Gode oppbevaringsmuligheter i garderobeskap, veggskap og hyller. Vaskerommet har egen inngang, perfekt om man har små barn eller hund. Rett utenfor vaskerommet er det en utebod på ca. fem kvm.

Soverom:
Boligen inneholder tre soverom. To av soverommene ligger i kjelleretasjen og et ligger i 1. etasje. Soverommene i kjelleretasjen er romslige med gode møbleringsmuligheter og garderobeløsning. Soverommet i 1. etasje har gode lysforhold, downlightsbelysning og veggskap. Varmekabler i gulv på begge soverom i kjelleretasjen.

Avhengig av årstid/temperatur, kan noen av vinduene være vanskelig å åpne, i følge selger.

Parkering

Seksjonen disponerer én parkeringsplass, lengst nord på tomten inntil Holmenkollveien. I tillegg er det en gjesteparkeringsplass som deles med naboene i 2. etasje. Parkeringsplassene og hagen er fellesareal.

Modernisering og påkostninger

Opplysninger fra eier:
Drenering gjennomført i 2007.
Taktekking utført i 2009.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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:
Feierluke skal i følge tidligere eier blitt skiftet i 2017. Taktekking skal i følge tidligere eier ha blitt utført i 2009.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- I følge tidligere eier ble det drenert i 2007

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Ble installert ekstra sikringsskap og komfyrvakt i forbindelse med installasjon av komfyr. Ble utført av www.elfiksern.no
- Installert led-spotter i gang i 1. etg, ny termostat på varmekabler på hovedsoverom, etablert stikkontakt ute ved ute-sofa, skiftet flere dimmere. Alt dette ble utført av Oslo Elektriker Service.

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

Var tiltaket søknadspliktig?
- Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
- Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Gjort om fra enebolig til tomannsbolig på 80-tallet.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- I følge tidligere eier ble hele huset malt utvendig i 2017. Robot-gressklipper installert i 2020.

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

Eventuell kommentar:
- Skal ha blitt gjort av en tidligere eier. Vi har hatt «Airthings»-måler i underetasje og radon nivået har ligget på 33Bq/m3 det siste året (altså godt under tiltaksgrensen på 100).

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

Beskriv:
- Gammelt bad med løse fliser.

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

Beskriv:
- Peisen virker veldig bra, men fikk forhåndsvarsel om pålegg i 2023. Da vi svarte på varselet fikk vi beskjed om at saken ikke følges opp videre og tilsynet ble ansett som avsluttet.

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

Beskriv:
- Eldre gulv, så knirker og er sikkert noen skjevheter.

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

Beskriv:
- Røret som går ned fra kjøkkenet fra naboen over ble en gang tett, og det førte til tett rør til vasken på wc i 1. etg (løste seg med Mudin-avløpsåpner og en sugekopp).

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

Eventuell kommentar:
- Var ett ekorn som overvintret i uteboden for 2 år siden.

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

Beskriv:
- Utebelysningen måtte skiftes i 2024 grunnet feil på lampene, dette ble utført av Oslo Elektriker Service. Takrenne over «innebygget terrasse» burde skiftes.

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

Eventuell kommentar:
- Skal utføres takstrapport i forbindelse med salget

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?
- Nei

Eventuell kommentar:
- Ikke annet enn i salgsoppgave fra da vi kjøpte.

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

Eventuell kommentar:
- Nylig oppført 2 stk eneboliger i Holmenkollveien 12. Alt av beplantelse mellom eiendommene ble fjernet i forbindelse med dette, så frem til det gror igjen vil det være innsyn til hagen.

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?
- Ja

Beskriv:
- Adkomstvei til Holmenkollveien 14B over gårdsplass. Varmekabler i oppkjørsel går på strømmåleren vår. Det er enighet i at kostnaden for dette skal deles med Holmenkollveien 14B og naboen i etasjen over.

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

Beskriv:
Vi har hatt dialog med nabo i 14B angående ønske om å grave opp skråningen mot Holmenkollveien for å gjøre det lettere å kjøre og parkere. Ingenting er avtalt, kun vært diskutert. Kostnaden tenker man i så fall skal deles på tre (1/3 på hver av de to seksjonene i 14A og 1/3 på eier av 14B).

Bygningssakkyndig

Mathias Walla Brandshaug

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:
- Grunnmur er oppført i støpt betong
- Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående tømmermannspanel
- Taket er et valmtak og er tekket med teglstein
- Etasjeskille er et trebjelkelag
- Vinduer med 2-lags isolerglassog 1+1-lags glass

Bygningsdeler som har fått TG2:

Drenering:
Ifølge tidligere prospekt gjorde forrige eier noe arbeider på drenering i 2007 men ukjent hva.
- Utvendig fuktsikring av grunnmuren er delvis avsluttet under terreng. Det som er synlig over terreng er det ikke brukt topplist.
- Flatt terreng rundt boligen fører til økt fuktbelastning på grunnmur/drenering.

Grunnmur og fundament:
- Det er avflassing av utvendig overflatebehandling

Støttemur:
- Rekkverk er lavere enn dagens forskrift på 100 cm, målt til 86 cm. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk

Rom under terreng:
- Påførede vegger mot terreng har plastfolie/dampsperre. Dette var vanlig byggemåte tidligere, men er ikke lenger en anbefalt løsning der hvor kjellervegger ikke er utvendig isolert. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for utvikling av skader.

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i det største soverommet under vinduet.
Merknad: Hulltaking er utført i utfóret vegg mot terreng. Ved fuktmåling med pigg i bunnsvill og/eller andre organiske materialer ble det ikke registrert skadelig fuktverdier (det ble registrert mindre enn 6% vektprosent). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom at vurderingen er begrenset til det området der hulltaking er foretatt og det kan ikke utelukkes skade andre steder.

Balkong, terrasse, platting:
- Konstruksjonene har noe skjevheter.
- Det er slitte overflater og enkelte skadet.

Vinduer og dører:
- Vinduer og terrassedør i 1. etasje er med malingsavflassing og kondens på glassene.

- Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år) og original vinduer. Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Yttervegger:
- Det registreres stedvis råteskader i trekledning. Kledningen er ikke luftet. Fasadene er værslitte.

Utstyr på tak:
- Det er ikke etablert stige for feier på taket.

Etasjeskille og gulv på grunn:
1. etasje:
- Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 18 mm.
- Ved enkel nivellering i kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 10 mm.

Kjeller:
- Ved enkel nivellering i soverom 1 registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 20 mm.
- Ved enkel nivellering i soverom 2 registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 10 mm.

Ildsted/Skorstein:
- Pipa er delvis innledd. Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm og gulv regnes som brennbart materiale.
- Over halvparten av pipens forventede brukstid er brukt opp. Fremtidig brukstid er usikker

Kjøkken:
- Det er krakkeleringer i porselen en til oppvaskkummen, enkelte estetiske små skader i enkelte kjøkken fronter.

Toalettrom - 1. etasje:
- Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.
- Det er sprekker i silikonfug på overgang gulv vegg

Toalettrom - Kjeller:
- Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.

Trapp:
- Samtlige åpninger i rekkverk er på mellom 10-11 cm. Trappen mangler håndløper på begge sider som er et krav iht dagens forskrift.
- Trappen tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet.

Avløpsrør:
- Innvendige avløpsrør har deler fra byggeår og eldre deler som har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Vannledninger:
- Innvendige vannrør har deler fra byggeår og eldre deler som har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.
- Det er fordelerskap på badet i kjelleren for dens installasjoner. Drensrøret fra dette skapet ledes ikke ut til gulv for å synliggjøre eventuelle lekkasjer, men fører vannet inn i veggen.
- Eldre stoppeventil til vanntilførsel er ikke funksjonstestet da det kan være fare for skader.

Varmtvannsbereder:
- Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15-30 år, mens den anbefalte brukstiden ligger på 20 år.

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

- Det er ikke registrert membran ved klemminger i sluk.

- Det er flere løse fliser.

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

Det er ikke registrert membran eller klemminger i sluk.

Det er fuktsvellinger og enkelte skader i benkeplaten.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Loft (konstruksjonsoppbygging):
- Loftet er innredet og hører til seksjonen 2 som har 2. etasje og loftet.

Elektrisk:
- Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Komfyr på kjøkken (kan kjøpes ved siden av)
- Kjøleskap på kjøkken (kan kjøpes ved siden av)
- Lysekrone på terrassen

- Elektronisk dørlås
- String skrivebordsløsning på soverom i 1. etasje

Robotgressklipper tilhører sameiet og medfølger.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje
Se fullstendig energiattest som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske panelovner
- Peis for vedfyring i stue
- Gulvvarme i alle gulv underetasjen, unntatt i gang og vaskerom

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at strømforbruket i 2024 var 28 627 kwh. Dette inkluderer varmekabler i oppkjørsel, som skal deles med 1/3 på hver av seksjonene i Holmenkollveien 14A, samt Holmenkollveien 14B

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 19 482,-pr. 2025

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

Kommunale avgifter deles med naboen over, (snr. 2) som er fakturamottaker. Beløpet deles deretter på to. Oppgitt beløp gjelder for denne seksjonen.

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

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Kommunale avgifter
- Eiendomsskatt
- Innboforsikring
- Kabel-tv/internett
- Årlig bygningsforsikring kr 13.000,- pr år.

Bygningsforsikring deles med naboen over (snr. 2), som er fakturamottaker. Beløpet deles deretter på to. Oppgitt beløp gjelder for denne seksjonen.

Selger opplyser at adkomstvei til Holmenkollveien 14B over gårdsplassen. Varmekabler i oppkjørselen går på strømmåleren til denne seksjonen. Det er enighet i at kostnaden for dette skal deles med Holmenkollveien 14B og naboen i etasjen over.

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

Eiendomsskatt

Kr 7 050,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 3 200 281,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 11 000 402,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 629 kvm (Eiertomt)
Asfaltert innkjøring (med varmekabel i oppkjørsel) og inngang. Hagen er til felles disposisjon. Seksjon nr. 1 har platting nærmest huset, mens seksjon nr. 2 har platting mot støttemur. Hagen er opparbeidet med gressplen, gjerde, hekk og beplantning.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et svært attraktivt og barnevennlig boligområde på Smestad. Fint plassert i grønne omgivelser nær Holmendammen, med Holmenbekken like nedenfor eiendommen. Det er kort vei til skoler, barnehager, lekeplass, kollektivtrafikk, Njårdhallen og ikke minst flere av byens mest populære aktivitetstilbud.

Fra boligen er det kun 100 meter til busstopp i Bernhard Herres vei med linje 45 som bl.a. tar deg til Majorstuen på kun syv minutter. Det er i tillegg kort gangavstand til både Makrellbekken- og Smestad T-banestasjon. Fra Smestad T-

banestasjon bruker du ca. 7 minutter til Nationaltheatret. Fra Smestad T-banestasjon kan du dessuten velge mellom både linje 2 og linje 3, hvilket gjør at du har muligheten til å effektivt bevege deg både ned til sentrum og et godt stykke inn i Bærum.

Det er flere dagligvarebutikker i området, bl.a. Coop Extra på Makrellbekken, Joker Smestad eller nyåpnet Meny Gressbanen. Ønsker du et bedre utvalg er det heller ikke langt til Røa med flere dagligvarebutikker, apotek, kaféer, restauranter og vinmonopol.

Er du blant de shoppingglade kan du ta buss eller T-bane ned til Majorstuen der Oslos største handlegate Bogstadveien byr på et mangfoldig utvalg av klesbutikker, interiørbutikker, kaféer og restauranter mm. Til CC-Vest på Lilleaker er det ca. 10 minutter med bil.

Området sokner til Smestad barneskole og Ris ungdomsskole. Det er flere barnehager i området bl.a. Holmen Kanvas-barnehage, Dalskroken barnehage og Giske barnehage. I tillegg er det et meget godt idrettsmiljø på de nærliggende idrettslagene hvor Ready, IL Heming, IL Try og Njård byr et allsidig idrettstilbud med fine fasiliteter.

Området egner seg utmerket for den aktive- og friluftsglade. Det er gode tur- og rekreasjonsmuligheter i området, med bl.a. skiløyper i Husebyskogen og hyggelige turområder rundt Holmendammen. Om vinteren etableres det skøytebane på Gressbanen, mens det om sommeren er fotballbane. Man kan også gå på ski via Mærradalen opp til Bogstad og videre inn i marka, eller sykle opp samme vei til Østern Brug Ridesenter ved Fossum.

Det er 10 minutter med bil opp til Holmenkollen riksanlegg med hopp, langrenn, skiskyting og rulleski. Det er i tillegg kort vei til Frognerseteren, et idyllisk tur- og utfartsområde i Nordmarka, samt Oslo vinterpark Tryvann. Vest for Smestad ligger Mærradalen, et trangt dalsøkk der naturen betegnes som flott og dramatisk. Følger du Sørkedalsveien kommer du til idylliske Bogstadvannet, et populært badested for folk i Oslo-området. Bogstad golfklubb tilbyr nydelige omgivelser, og er en av de mest kompakte mesterskapsbanene i Norge med 18 hull, driving range og et landområde på ca. 480 mål.

Skoler og barnehager

Smestad barneskole
Ris ungdomsskole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for våningshus datert 1934
Det foreligger ferdigattest for bruksendring av kjeller til boligformål datert 23.06.2009
Det foreligger ferdigattest for oppføring av støttemur datert 28.02.2022

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

Lovlighet:
Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger.

Tidligere kjøkken er flyttet til kontor/sov og spisestue. Gang og soverom er der tidligere kjøkken var.

Regulerings- og arealplaner

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

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

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

Pågående plansaker i området:
Detaljregulering for bekkedraget langs T-banen fra Stasjonsveien til Makrellbekken (opphevelse av gammel veiregulering for ny Sørkedalsvei)
Saksnummer 201802346 - Reguleringssak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201802346

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.
For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

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

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/32/240/1:
11.07.1930 - Dokumentnr: 82 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:240
Gjelder denne registerenheten med flere

28.11.1930 - Dokumentnr: 49 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:381
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:240
Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.1931 - Dokumentnr: 81 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:240
Gjelder denne registerenheten med flere

29.10.1931 - Dokumentnr: 164 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:240
Gjelder denne registerenheten med flere

13.09.1967 - Dokumentnr: 12157 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:240
Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.1984 - Dokumentnr: 6336 - Best. om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:240
Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.1984 - Dokumentnr: 6337 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:240
Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.1984 - Dokumentnr: 20689 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:817
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:240
Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.2025 - Dokumentnr: 189615 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

09.02.1984 - Dokumentnr: 6339 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 50/100
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 2 SEKSJONER

27.06.2023 - Dokumentnr: 676291 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:253 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:253 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:253 Snr:3
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet

til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

- Enkel søknad - og etableringsprosess

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 72 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 10 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 22 000,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 153 590,- 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 21. mars 2025

Megler

Lasse Staxrud Pedersen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93493852

Megler 2

Joakim Swartling, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98822420

Meglerforetaket

Nordvik Røa
Tore Hals Mejdells vei 5
0751 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 873 396

Vedlegg

Holmenkollveien 14A

Holmenkollveien 14A

Nabolaget Vestre Holmen/Gressbanen - vurdert av 112 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Smestad skole (1-7 kl.)	604 elever, 33 klasser	15 min 1.2 km
Holmen skole (1-7 kl.)	543 elever, 32 klasser	18 min 1.5 km
Slemdal skole (1-7 kl.)	576 elever, 34 klasser	21 min 1.6 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	703 elever, 46 klasser	24 min 1.9 km
Ris skole (8-10 kl.)	730 elever, 52 klasser	4 min 2.2 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	20 min 1.6 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	22 min 1.7 km

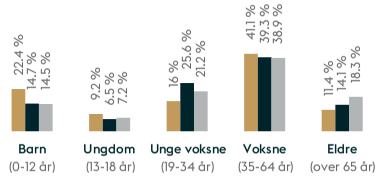
Offentlig transport

Bernhard Herres vei	Linje 45	1 min 0.1 km
Makrellbekken	Linje 2	7 min 0.5 km
Hoff	Linje 13	5 min 2.1 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	6 min 2.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	16 min 8.5 km

Barnehager

Holmen Kanvas-barnehage (1-5 å...	44 barn	8 min 0.6 km
Dalskroken barnehage (1-5 år)	81 barn	8 min 0.7 km
Giske barnehage (2-5 år)	16 barn	10 min 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestre Holmen/Gressbanen	2 481	949
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss

Sport

Njård tennishall	7 min
Smestad park	9 min
SATS Njårdhallen	10 min
Montebello Trim	21 min

«Fint og trivelig»

Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering
Lett 90/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100



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

Holmenkollveien 14A
0376 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Horisontaldelt tomannsbolig
Byggeår: 1934
BRA: 140 m^2
BRA-i: 135 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	5	17	2	2

Supertakst
GNR: 32 BNR: 240 SNR: 1
Mathias Walla Brandshaug
Komplett taksering AS
mwb@ktaksering.no
45276275
Holmenkollveien 14A
0376 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/27572

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Bad

Oppsummering

Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med nærfordelingsskap, stoppekran, mekanisk avtrekk, badekar, innfellbare dusjdører og servantskap med ett greps blandebatteri fra Damixa.

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

15 mm fall på 2,5 m og høydeforskjell på 15 mm.

Det er ikke registrert membran ved klemminger i sluk. Det er flere løse fliser.

Anbefalte tiltak

Våtrommet trenger totalrehabilitering, og det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran.

Ved fortsatt bruk anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann (endrer ikke tilstandsgrad).

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering

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

høydeforskjell på 15 mm, fall ok.

Det er ikke registrert membran eller klemminger i sluk. Det er fuktsvellinger og enkelte skader i benkeplaten.

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Anbefalte tiltak

Våtrommet trenger totalrehabilitering, og det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Ifølge tidligere prospekt gjorde forrige eier noe arbeider på drenering i 2007 men ukjent hva.
Utvendig fuktsikring av grunnmuren er delvis avsluttet under terreng. Det som er synlig over terreng er det ikke brukt topplist.
Flatt terreng rundt boligen fører til økt fuktbelastning på grunnmur/drenering.

Anbefalte tiltak

Grunnmursplast bør avsluttes over terreng med topplist. Det bør foretas ytterligere undersøkelser for å se på gjennomførbarheten av dette. Grunnmursplast under terreng gir økt fuktbelasting og det er fare for tilførsel av organiske materialer mellom grunnmur og plast som vil redusere effekten.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det er avflassing av utvendig overflatebehandling.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes vedlikehold med utvendig overflatebehandling/puss.

Støttemur

Oppsummering

Rekkverk er lavere enn dagens forskrift på 100 cm, målt til 86 cm.
Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk.

Anbefalte tiltak

Rekkverk bør heves til dagens krav.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i det største soverommet under vinduet.

Merknad: Hulltaking er utført i utføret vegg mot terreng. Ved fuktmåling med pigg i bunnsvill og/eller andre organiske materialer ble det ikke registrert skadelig fuktverdier (det ble registrert mindre enn 6% vektprosent). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom at vurderingen er begrenset til det området der hulltaking er foretatt og det kan ikke utelukkes skade andre steder.

Påførede vegger mot terreng har plastfolie/dampsperre. Dette var vanlig byggemåte tidligere, men er ikke lenger en anbefalt løsning der hvor kjellervegger ikke er utvendig isolert. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for utvikling av skader.

Anbefalte tiltak

Jevnlig tilsyn anbefales. Ved endringer i fuktnivå må det påregnes utført utbedringer.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Konstruksjonene har noe skjevheter. Det er slitte overflater og enkelte skadet.

Anbefalte tiltak

Behov for oppretting må vurderes av den enkelte. Det må utføres oppretting for å få TG1. Det må påregnes vedlikehold og lokale utskiftinger.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og terrassedør i 1. etasje er med malingsavflassing og kondens på glassene.

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år) og original vinduer. Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Anbefalte tiltak

Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig. Det må påregnes vedlikehold eventuelt vurdere å skiftes vinduer og terrassedør i tiden som kommer for å minke varme utslipp.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres stedvis råteskader i trekledning. Kledningen er ikke luftet. Fasadene er værslitte.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold av fasader må påregnes med enkelte utskiftninger.

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert stige for feier på taket.

Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

1. etasje:
Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 18 mm.
Ved enkel nivellering i kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 10 mm.

Kjeller:
Ved enkel nivellering i soverom 1 registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 20 mm.
Ved enkel nivellering i soverom 2 registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 10 mm.

Toleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende toleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:
0-4mm	<10mm	10-20mm	>20mm
	Totalt avvik:	Totalt avvik:	Totalt avvik:
	<15mm	15-30mm	>30mm

Anbefalte tiltak

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

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipa er delvis innledd. Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm og gulv regnes som brennbart materiale.

Over halvparten av pipens forventede brukstid er brukt opp. Fremtidig brukstid er usikker.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Det er krakkeleringer i porselen en til oppvaskkummen, enkelte estetiske små skader i enkelte kjøkken fronter.

Kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkken montert i 2016 med malte profilerte fronter,benkeplate i kompositt med overliggende oppvaskkum som har ett greps blandebatteri fra Tapwell. Kjøkkenøy har benkeplate i heltre. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen , stekeovn og kombiskap. Det er integrert oppvaskmaskin og to kjøleskuffer.

Toalettrom: 1. etasje

Oppsummering

Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.
Det er sprekker i silikonfug på overgang gulv vegg.

Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med naturlig avtrekk, wc og servant med ett greps blandebatteri fra Mora.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft for optimal ventilering.

Toalettrom: Kjeller

Oppsummering

Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.

Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med naturlig avtrekk, wc og servant med ett greps blandebatteri fra Damixa.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft for optimal ventilering.

Trapp

Oppsummering

Samtlige åpninger i rekkverk er på mellom 10-11 cm. Trappen mangler håndløper på begge sider som er et krav iht dagens forskrift.

Trappen tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å gjøre tiltak med å heve sikkerheten til dagens krav.

Avløpsrør

Oppsummering

Innvendige avløpsrør har deler fra byggeår og eldre deler som har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Det er ikke nødvendig med utbedring av anlegget da anlegget fungerer i dag, men pga. alder er fremtidig funksjon usikker og det er fare for skade.

Vannledninger

Oppsummering

Innvendige vannrør har deler fra byggeår og eldre deler som har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Det er fordelerskap på badet i kjelleren for dens installasjoner. Drensrøret fra dette skapet ledes ikke ut til gulv for å synliggjøre eventuelle lekkasjer, men fører vannet inn i veggen.

Eldre stoppeventil til vanntilførsel er ikke funksjonstestet da det kan være fare for skader.

Anbefalte tiltak

Det er ikke nødvendig med utbedring av anlegget da anlegget fungerer i dag, men pga. alder er fremtidig funksjon usikker og det er fare for skade.

Det anbefales å funksjonsteste stoppekran.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15-30 år, mens den anbefalte brukstiden ligger på 20 år.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Loftet er innredet og hører til seksjonen 2 som har 2. etasje og loftet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å forhøre seg med eier om han kjenner til noen problemer på loftet.

Elektrisk

Oppsummering

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak

Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger	
Tidligere kjøkken er flyttet til kontor/sov og spisestue. Gang og soverom er der tidligere kjøkken var.	
Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år	
Brannslukningsapparat er over 10 år produsert i 2011 og 2010.	

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
19.2.2025	**5.3.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Petter Bernitz Vesti Nakken**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Elin Cathrine Hollækk-Nakken**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Mathias Walla Brandshaug**	Telefon:	**45276275**
Firma:	**Komplett taksering AS**	Epost:	**mwb@ktaksering.no**
Adresse:	**Olav Helsets vei 5, 0694 Oslo**		



Informasjon om boligen

Adresse:	**Holmenkollveien 14A, 0376 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**32**	Bruksnr:	**240**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**1**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1934**						
Boligtype:	**Horisontaldelt tomannsbolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
Halvpart 2-mannsbolig er oppført i én etasje over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et valmtak og er tekket med teglstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglassog 1+1-lags glass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-918.html

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	72	72	0	0	33
Kjeller	68	63	5	0	0
Totalt m²	**140**	**135**	**5**	**0**	**33**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	72	72	0	Entre, stue, kjøkken, toalett og soverom.	
Kjeller	68	63	5	Gang, bad, vaskerom, toalett og 2 soverom.	Utvendig bod.
Totalt m²	**140**	**135**	**5**		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering **TG-2**

Ifølge tidligere prospekt gjorde forrige eier noe arbeider på drenering i 2007 men ukjent hva.
Utvendig fuktsikring av grunnmuren er delvis avsluttet under terreng. Det som er synlig over terreng er det ikke brukt topplist.
Flatt terreng rundt boligen fører til økt fuktbelastning på grunnmur/drenering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Grunnmursplast bør avsluttes over terreng med topplist. Det bør foretas ytterligere undersøkelser for å se på gjennomførbarheten av dette. Grunnmursplast under terreng gir økt fuktbelasting og det er fare for tilsetning av organiske materialer mellom grunnmur og plast som vil redusere effekten.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Annet
Støpt betong.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

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

Det er avflassing av utvendig overflatebehandling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes vedlikehold med utvendig overflatebehandling/puss.

6.3 Støttemur

Beskrivelse
Støttemur oppført i betongblokker.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja

Oppsummering av støttemur TG-2

Rekkverk er lavere enn dagens forskrift på 100 cm, målt til 86 cm.
Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk bør heves til dagens krav.

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja

Underetasjen er innredet etter byggeår men ukjent når.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet treguly?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng TG-2

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i det største soverommet under vinduet.

Merknad: Hulltaking er utført i utført vegg mot terreng. Ved fuktmåling med pigg i bunnsvill og/eller andre organiske materialer ble det ikke registrert skadelig fuktverdier (det ble registrert mindre enn 6% vektprosent). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom at vurderingen er begrenset til det området der hulltaking er foretatt og det kan ikke utelukkes skade andre steder.

Påførede vegger mot terreng har plastfolie/dampsperre. Dette var vanlig byggemåte tidligere, men er ikke lenger en anbefalt løsning der hvor kjellervegger ikke er utvendig isolert. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for utvikling av skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig tilsyn anbefales. Ved endringer i fuktnivå må det påregnes utført utbedringer.

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er gjennomført arbeid etter byggeår men ukjent alder og omfang.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting TG-2

Konstruksjonene har noe skjevheter. Det er slitte overflater og enkelte skadet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Behov for oppretting må vurderes av den enkelte. Det må utføres oppretting for å få TG1. Det må påregnes vedlikehold og lokale utskiftinger.

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 1+1-lags glass i 1. etasje og 2-lags glass i kjeller.
Innerdører i hvit malt utførelse.
Inngangsdør i hvit utførelse med glass. Terrassedør er dobbel dør med enkelt glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vinduer i kjeller er fra 2004 og inngangsdør er fra 2006. Vinduer og terrassedør i 1. etasje er fra byggeår.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører TG-2

Vinduer og terrassedør i 1. etasje er med malingsavflassing og kondens på glassene.

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år) og original vinduer. Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig. Det må påregnes vedlikehold eventuelt vurdere å skiftes vinduer og terrassedør i tiden som kommer for å minke varme utslipp.	

6.7 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble malt i 2017 iht tidligere eier.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	**TG-2**
Det registreres stedvis råteskader i trekledning. Kledningen er ikke luftet. Fasadene er værslitte.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vedlikehold av fasader må påregnes med enkelte utskiftninger.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	**TG-IU**
Loftet er innredet og hører til seksjonen 2 som har 2. etasje og loftet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å forhøre seg med eier om han kjenner til noen problemer på loftet.	

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	**TG-1**

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Valmet tak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	**TG-1**

6.11 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking er fra 2009 ifølge tidligere eier.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	**TG-1**
Taktekking er fra 2009 ifølge tidligere eier.	

6.12 Utstyr på tak

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

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja

Oppsummering av utstyr på tak **TG-2**

Det er ikke etablert stige for feier på taket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

1. etasje:
Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 18 mm.
Ved enkel nivellering i kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 10 mm.

Kjeller:
Ved enkel nivellering i soverom 1 registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 20 mm.
Ved enkel nivellering i soverom 2 registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 10 mm.

Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:
0-4mm	<10mm	10-20mm	>20mm
	Totalt avvik:	Totalt avvik:	Totalt avvik:
	<15mm	15-30mm	>30mm

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom tegipipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-2**

Pipa er delvis innledd. Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm og gulv regnes som brennbart materiale.

Over halvparten av pipens forventede brukstid er brukt opp. Fremtidig brukstid er usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Det er krakkeleringer i porselen en til oppvaskkummen, enkelte estetiske små skader i enkelte kjøkken fronter.

Kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkken montert i 2016 med malte profilerte fronter,benkeplate i kompositt med overliggende oppvaskkum som har ett greps blandebatteri fra Tapwell. Kjøkkenøy har benkeplate i heltre. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen , stekeovn og kombiskap. Det er integrert oppvaskmaskin og to kjøleskuffer.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

6.16 Lovlighet

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

Tidligere kjøkken er flyttet til kontor/sov og spisestue. Gang og soverom er der tidligere kjøkken var.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til romning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja

Brannslukningsapparat er over 10 år produsert i 2011 og 2010.

6.17 Toalettrom: 1. etasje

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk

Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.
Det er sprekker i silikonfug på overgang gulv vegg.

Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med naturlig avtrekk, wc og servant med ett greps blandebatteri fra Mora.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft for optimal ventilering.

6.18 Toalettrom: Kjeller

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.

Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med naturlig avtrekk, wc og servant med ett greps blandebatteri fra Damixa.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft for optimal ventilering.

6.19 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-2**

Samtlige åpninger i rekkverk er på mellom 10-11 cm. Trappen mangler håndløper på begge sider som er et krav iht dagens forskrift.

Trappen tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å gjøre tiltak med å heve sikkerheten til dagens krav.

6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er utført noe arbeid på anlegget men ukjent om flere av delene som er i konstruksjonen er skiftet.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Innvendige avløpsrør har deler fra byggeår og eldre deler som har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke nødvendig med utbedring av anlegget da anlegget fungerer i dag, men pga. alder er fremtidig funksjon usikker og det er fare for skade.

6.21 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Innvendige vannrør har deler fra byggeår og eldre deler som har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Det er fordelerskap på badet i kjelleren for dens installasjoner. Drensrøret fra dette skapet ledes ikke ut til gulv for å synliggjøre eventuelle lekkasjer, men fører vannet inn i veggen.

Eldre stoppeventil til vanntilførsel er ikke funksjonstestet da det kan være fare for skader.

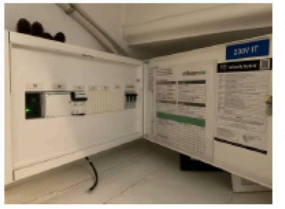
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke nødvendig med utbedring av anlegget da anlegget fungerer i dag, men pga. alder er fremtidig funksjon usikker og det er fare for skade.

Det anbefales å funksjonsteste stoppekran.

6.22 Elektrisk





Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Det er montert to sikringsskap i trappen med automatsikringer.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det elektriske anlegget oppgradert og arbeid er utført etter byggeår men ukjent alder og omfang.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-IU**

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektroviksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 ei-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2004	
Størrelse	
287 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder TG-2

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15-30 år, mens den anbefalte brukstiden ligger på 20 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon TG-1

6.25 Våtrom: Bad





Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

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

Oppsummering av våtrom TG-3

Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med rørfordelingsskap, stoppekran, mekanisk avtrekk, badekar, innfellbare dusjdører og servantskap med ett greps blandebatteri fra Damixa.

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

15 mm fall på 2,5 m og høydeforskjell på 15 mm.

Det er ikke registrert membran ved klemminger i sluk. Det er flere løse fliser.

Anbefalte tiltak

Våtrommet trenger totalrehabilitering, og det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran.

Ved fortsatt bruk anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann (endrer ikke tilstandsgrad).

Utbedringskostnader **150 000 - 300 000**

6.26 Våtrom: Vaskerom



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

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

Oppsummering av våtrom TG-3

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

høydeforskjell på 15 mm, fall ok.

Det er ikke registrert membran eller klemminger i sluk. Det er fuktsvellinger og enkelte skader i benkeplaten.

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Anbefalte tiltak

Våtrommet trenger totalrehabilitering, og det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran.

Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.27 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.29 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nakken, Petter Bernitz Vesti	9578-5999-4-1246429	2025-02-22 18:38:40
Holiløkk-Nakken, Elin Cathrine	9578-5990-4-3232003	2025-02-24 11:57:57

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
22. feb. 2025

Oppdragsnummer
22-0023/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Holmenkollveien 14A, 0376 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Elin Cathrine Holiløkk-Nakken, Petter Bernitz Vesti Nakken

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mai 2021

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: SP508079.16.1
Forsikret i: IF skadeforsikring

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Feierluke skal i følge tidligere eier blitt skiftet i 2017. Taktekking skal i følge tidligere eier ha blitt utført i 2009.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge tidligere eier ble det drenert i 2007

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble installert ekstra sikringsskap og komfyrvakt i forbindelse med instalasjon av komfyr. Ble utført av Www.elfiksern.no Installert led-spotter i gang i 1. etg, ny termostat på varmekabler på hovedsoverom, etablert stikkontakt ute ved ute-sofa, skiftet flere dimmere. Alt dette ble utført av Oslo Elektriker service.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjort om fra enebolig til tomannsbolig på 80-tallet.

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

Nei

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

Nei

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge tidligere eier ble hele huset malt utvendig i 2017. Robot-gressklipper installert i 2020.

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

Nei

Eventuell kommentar: Skal ha blitt gjort av en tidligere eier. Vi har hatt «Airthings»-måler i underetasje og radon nivået har ligget på 33Bq/m3 det siste året (altså godt under tiltaksgrensen på 100).

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: Gammelt bad med løse fliser.

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

Ja

Beskriv: Peisen virker veldig bra, men fikk forhåndsvarsel om pålegg i 2023. Da vi svarte på varselet fikk vi beskjed om at saken ikke følges opp videre og tilsynet ble ansett som avsluttet.

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Gamle vinduer, så merker trekk på vinteren.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Eldre gulv, så knirker og er sikkert noen skjevheter.

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

Ja

Beskriv: Røret som går ned fra kjøkkenet fra naboen over ble en gang tett, og det førte til tett rør til vasken på wc i 1. etg (løste seg med Mudin-avløpsåpner og en sugekopp).

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

Eventuell kommentar: Var ett ekorn som overvintret i uteboden for 2 år siden.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Utebelysningen måtte skiftes i 2024 grunnet feil på lampene, dette ble utført av Oslo Elektriker Service. Takrenne over «innebygget terrasse» burde skiftes.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Skal utføres takstrapport i forbindelse med salget

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?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke annet enn i salgsoppgave fra da vi kjøpte.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Nylig oppført 2 stk eneboliger i Holmenkollveien 12. Alt av beplantelse mellom eiendommene ble fjernet i forbindelse med dette, så frem til det gror igjen vil det være innsyn til hagen.

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?

Ja

Beskriv: Adkomstvei til Holmenkollveien 14B over gårdsplass. Varmekabler i oppkjørsel går på strømmåleren vår. Det er enighet i at kostnaden for dette skal deles med Holmenkollveien 14B og naboen i etasjen over.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Vi har hatt dialog med nabo i 14B angående ønske om å grave opp skråningen mot Holmenkollveien for å gjøre det lettere å kjøre og parkere. Ingenting er avtalt, kun vært diskutert. Kostnaden tenker man i så fall skal deles på tre (1/3 på hver av de to seksjonene i 14A og 1/3 på eier av 14B).

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 22-0023/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Holiløkk-Nakken, Elin Cathrine	**2025-02-24**	**Nakken, Petter Bernitz Vesti**	**2025-02-22**

Identifikasjon

bankID Holiløkk-Nakken, Elin Cathrine

Identifikasjon

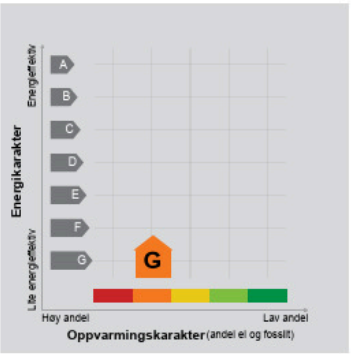
bankID Nakken, Petter Bernitz Vesti

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Holmenkollveien 14A
Postnummer	0376
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	32
Bruksnummer	240
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-82134
Dato	19.02.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 32 229 kWh pr. år

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

32 229 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montering tetningslister**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Slå el.apparater helt av**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	1939
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	143
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 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: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 4: 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 5: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 7: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 8: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 9: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 10: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: 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 15: 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 kaffetrakter 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

VEDTEKTER
for sameiet

Holmenkollveien 14A

Vedtatt i årsmøte
den 9. desember 2019
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Holmenkollveien 14A, og har gårdsnummer 32 og bruksnummer 240 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 09.02.1984.

Sameiet består av 2 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn tre boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Felleskostnader dekkes *ad-hoc* av seksjonseierne.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på

det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse.

Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve salgspålegg overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve fravikelse overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte
Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle
Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle
Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet
Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7.8. Ledelse av årsmøtet
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.13. Protokoll fra årsmøtet
Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning
Sameiet skal ha et styre. Alle seksjonseierne skal være medlemmer av styret. Det skal utpekes en representant som styremedlem for seksjonseiere som ikke er en myndig fysisk person.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag
Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter
Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke for styrer som består av alle seksjonseierne, jf. 8.1 annet ledd. For slike styrer beregnes stemmene på samme måte som bestemt i 7.12, og styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar
Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører
Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet
Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor
Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arch Uno AS
Parkveien 41 B
0258 OSLO
post@archuno.no

Dato: 23 JUNI 2009

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200712409-14 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbeh: Thea Rynning	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HOLMENKOLLVEIEN 14A	Eiendom:	32/240/0/0
Tiltakshaver:	Rune Burkeland-Matre	Adresse:	Slemdalsveien 89 L, 0373 OSLO
Søker:	Arch Uno AS	Adresse:	Parkveien 41 B, 0258 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - HOLMENKOLLVEIEN 14 A

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

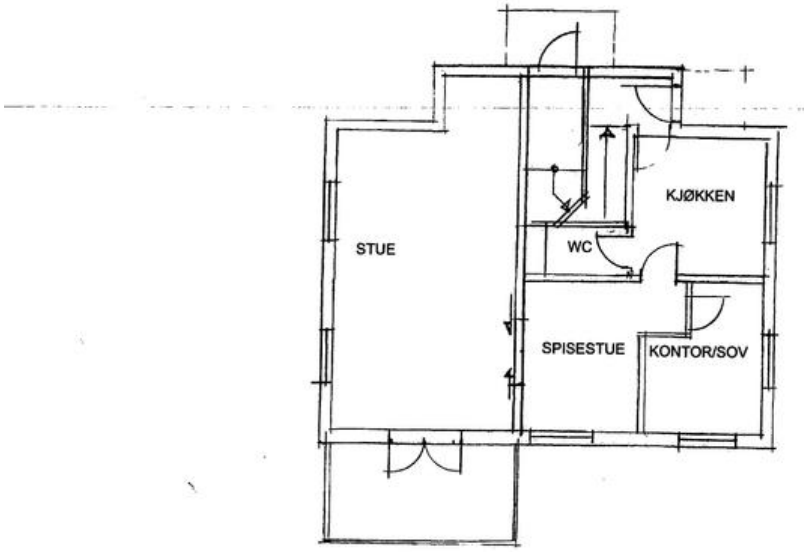
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

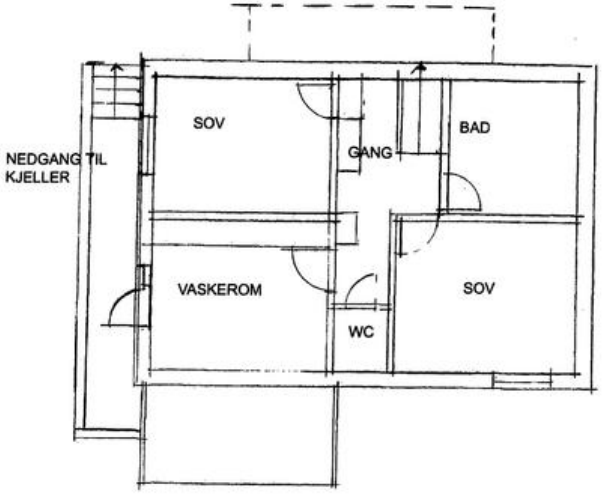
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Vest

Lisbeth Nordli
enhetsleder

Thea Rynning
saksbehandler

Kopi til:
Rune Burkeland-Matre, Slemdalsveien 89 L, 0373 OSLO
Tetzschner & Co. Advokatfellesskap, Nedre Slottsgate 4, 0157 OSLO, nr@tetco.no





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bockelie Bygg AS
Forneburingen 11
1367 SNARØYA

Dato: 28.02.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201101237-4 Saksbeh: Grete Stokka | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	HOLMENKOLLVEIEN 14A	Eiendom:	32/240/0/0
Tiltakshaver:	Todd Wilson	Adresse:	Holmenkollveien 14 A , 0376 OSLO
Søker:	Bockelie Bygg AS	Adresse:	Forneburingen 11, 1367 SNARØYA
Tiltakstype:	Mur/støttemur	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - HOLMENKOLLVEIEN 14 A

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det viser til søknad om ferdigattest av 21.01.2011.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 28.02.2011 av:

Grete Stokka - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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

Kopi til:
Todd Wilson, Holmenkollveien 14 A, 0376 OSLO, todd.wilson@hydro.com

Akers Bygningsvesen.

Gnr. 32	Bnr. 240
Kartblad	
Attest nr. 91-31	

Ferdig-Attest.

Eier: P. Klausen.

Herved bevidnes at det for Slemdal byggeselskap A/S,
anmeldte bygningsarbeide på gårds nr. 32 bruks nr. 240,
Holmenkollveien 14, Smestad, Ullern,
nemlig: Våningshus av tre i 2 etager med 1
utbygg i 1 etage og ildfast tekning

er i ferdig stand og lovmedholdig utført.

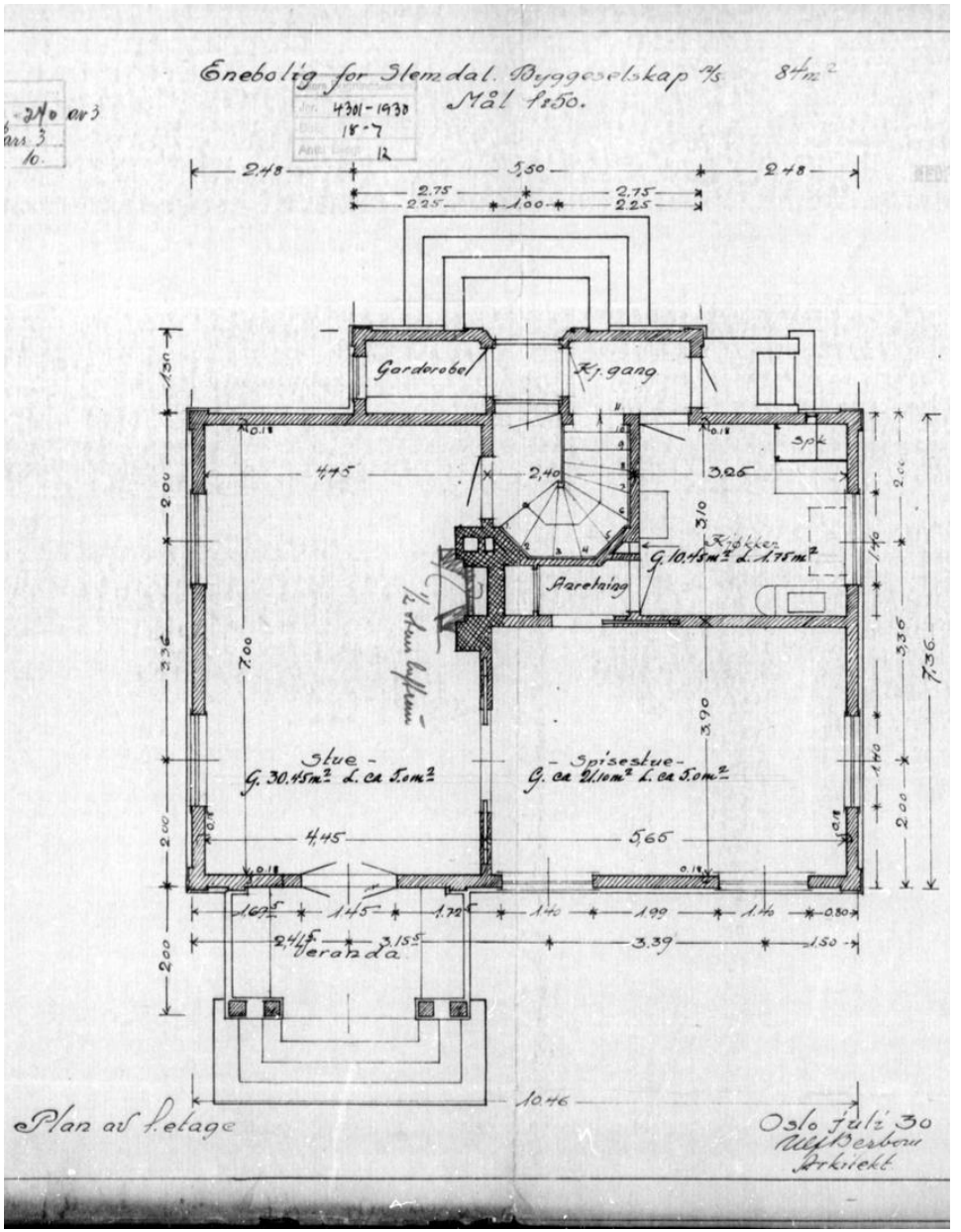
Akers bygningsvesen, 29de april 1934.

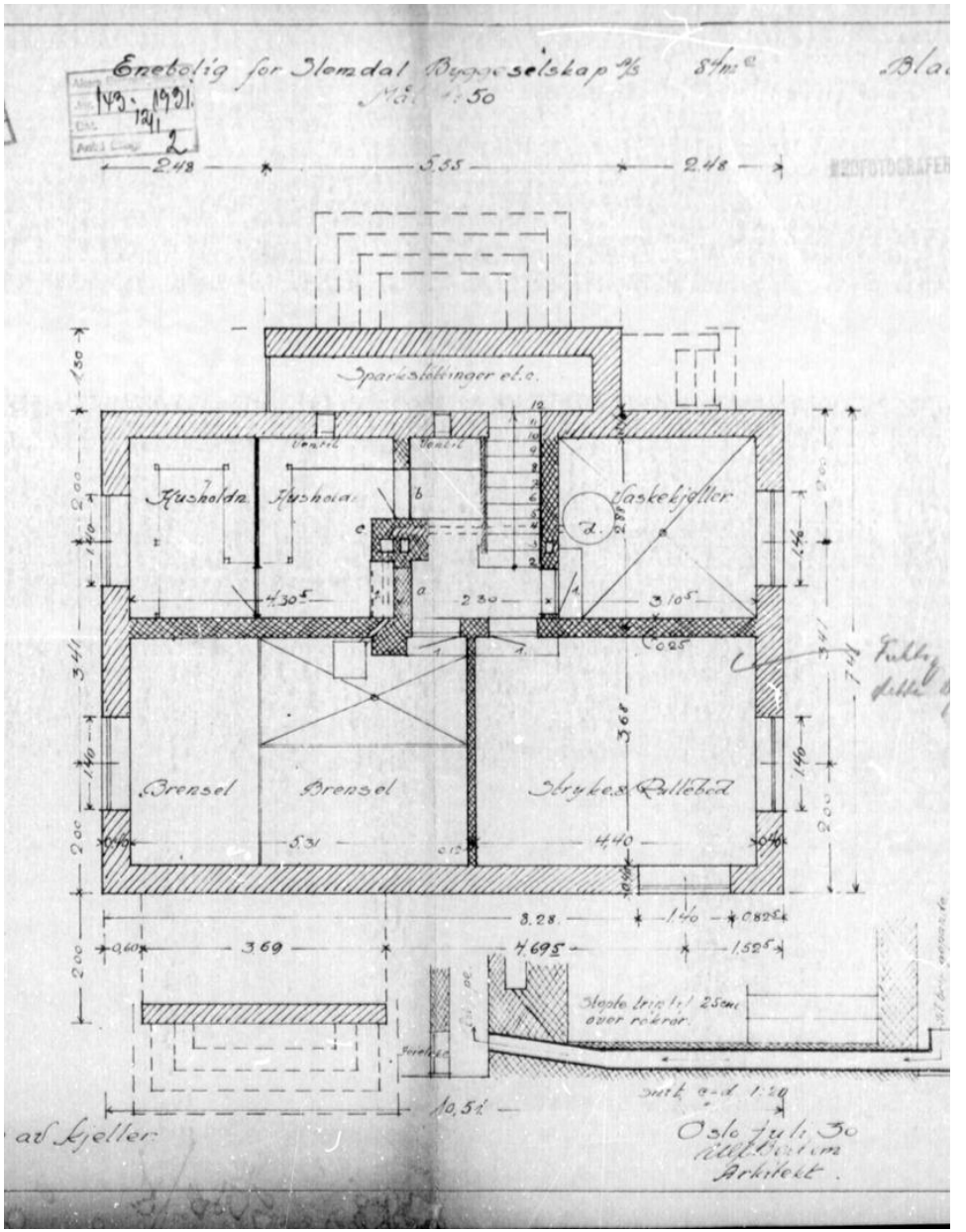
Bygningschef.

A. W.

Gebyr for tilsynet Kr. 97,50 er betalt 18/2 32

Tre


Enebolig for Slemdal Byggeselskap A/S 84 m²
Mål 1:50
4301-1930
18-7
12
2.48
3.50
2.48
2.75
2.25
1.00
2.25
Gardorobe
Kj. gang
Spk.
4.45
2.40
3.26
Kjøkken
G. 10.45 m² L. 1.75 m²
Arealing
½ steen kaffem.
3.10
7.00
3.90
7.36
Stue
G. 30.45 m² L. ca 5.0 m²
Spisestue
G. ca 21 m² L. ca 5.0 m²
4.45
5.65
1.69
1.45
1.70
1.40
1.99
1.40
0.80
2.41
Veranda
3.15
3.39
1.50
10.46
Plan av 1. etage
Oslo Juli 30
Alf Bersbou
Arkitekt


Enebolig for Slemdal Byggeselskap A/S 84 m²
Mål 1:50
14/9-1931
2
2.48
3.55
2.48
Spareskillerum etc.
Husholdn.
Kjøkken
Vaskekjeller
4.30
2.30
3.10
Brensel
Brensel
Strykes Rullebed
5.31
4.40
3.28
1.40
0.82
3.69
4.69
1.52
Skyte trig 1:1 25 mm over rør.
10.52
Snitt a-b 1:20
av kjeller
Oslo Juli 30
Alf Bersbou
Arkitekt

Kartverket

OSLO VEST EIENDOMSMEGLING AS
V/LASSE STAXRUD PEDERSEN
TORE HALS MEJDELLS VEI 5
0751 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 22-0023/25
Vår referanse: 3679782/25768182
Bestilling: C3 2025-02-18 (5) 77

Dato
18.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
20689	105	30.4.1984	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	32	240	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Ark.Guy J.Marchand. Pilestredet 20. 0164 Oslo 1.

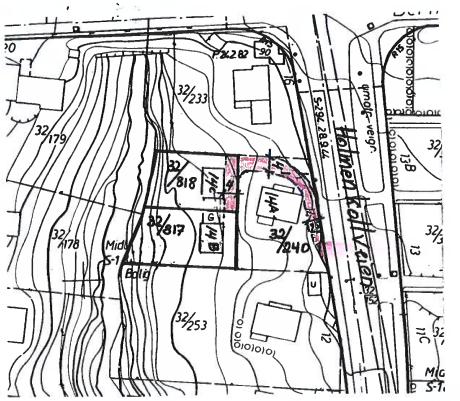
DAGBOKFØRT
30.APR.84 020689
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR. 32 BNR. 240, BNR. 817 OG BNR. 818.

ATKOMSTVEI

Gnr. 32 bnr. 817 og bnr. 818
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei [4 meter bred]
fra Holmenkollveien
over gnr. 32 bnr. 240 og bnr. 818
som vist med rød farge på kart nedenfor.



Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne
som heftelse på gnr. 32 bnr. 240 og bnr. 818
og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo bygningsråd.

Oslo den 16/4-84

For gnr. 32 bnr. 240 og bnr. 818:

Hjemmelsinnehaver

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket

OSLO VEST EIENDOMSMEGLING AS
V/LASSE STAXRUD PEDERSEN
TORE HALS MEJDELLS VEI 5
0751 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 22-0023/25
Vår referanse: 3679781/25768177
Bestilling: C3 2025-02-18 (5) 78

Dato
18.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6336	105	9.2.1984	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	32	240	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

DAGBOKFØRT
6336
09.FEB.84 006338

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

D e l i n g s e r k l æ r i n g

I anledning deling av eiendommen gnr. 32 bnr. 240 Holmenkollvn. 14, Oslo, som skal bebygges med sammenkjedet tomannsbolig erklærer undertegnede eier/fester at eierne/festerne etter delingen like overfor hverandre har de samme rettigheter som de tidligere hadde for at eiendommen skal funksjonere som én selvstendig eiendom, herunder rett til adkomst, fellesanlegg, fellesareal, reparasjon og vedlikehold.

Videre erklærer undertegnede eier/fester at eierne/festerne etter delingen er solidarisk forpliktet overfor de krav og pålegg bygningsmyndighetene kan stille etter bygningslov, bygningsvedtekt og forskrifter m.v. med hensyn til fellesanlegg og fellesareal.

Denne erklæring gjelder også for senere eiere/festere og kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 10/12/83

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket

OSLO VEST EIENDOMSMEGLING AS
V/LASSE STAXRUD PEDERSEN
TORE HALS MEJDELLS VEI 5
0751 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 22-0023/25
Vår referanse: 3679783/25768187
Bestilling: C3 2025-02-18 (5) 76

Dato
18.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6339	105	9.2.1984	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	32	240	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

DAGBOKFØRT

C 9.FEB.84 006339

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes Oslo byskriverembe p.b. 8133 Dep, OSLO 1, i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tin lysingspapir, jfr tinglysingsforskriftenes § 6

DOKUMENTET RETURNERES TIL

Navn	Adresse	Telefon
Liv Gisele Marchand	Holmenkollvn.14, Oslo	56 14 99

1. EIENDOM

Gnr	Bnr	Kommune
32	240	Oslo

2. HJEMMELSHAVER(E)

Navn	Fødselsnummer
Liv Gisele Marchand	

3. BEGJÆRING

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, jfr lov av 4. mars 1983 nr 7, slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6)

4. EGENERKLÆRING om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 1.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr 4 første ledd)

[x] bruksenhetenes areal

eller

[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28.april 1967 nr 1 (§ 5 nr 4 tredje ledd)

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr 4 tredje ledd

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[x] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Bygget er godkjent av Oslo Kommune som 2mannsbolig og er under oppmåling

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

Avskriftens riktighet bekreftes

5. TEGNINGER M.V.

Vedlegg: Situasjonsplan

Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og sidenummerert.

På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd)

11.83

6. FORDELINGSLISTE

Snr	Formål	Brøk med nevner =	Snr	Formål	Brøk med nevner =	Snr	Formål	Brøk med nevner =	Snr	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	50/100	21			41			61		
2	B	50/100	22			42			62		
3			23			43			63		
4			24			44			64		
5			25			45			65		
6			26			46			66		
7			27			47			67		
8			28			48			68		
9			29			49			69		
10			30			50			70		
11			31			51			71		
12			32			52			72		
13			33			53			73		
14			34			54			74		
15			35			55			75		
16			36			56			76		
17			37			57			77		
18			38			58			78		
19			39			59			79		
20			40			60			80		
Sum teller = nevner		100/100	Sum teller = nevner			Sum teller = nevner			Sum teller = nevner		

Ad kolonne 2: (Formål) B = boligseksjon SB = samleseksjon boliger G = garasjeseksjon
N = næringsseksjon SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3: (Sameiebrøk) Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner (§ 5 nr 4 første ledd)

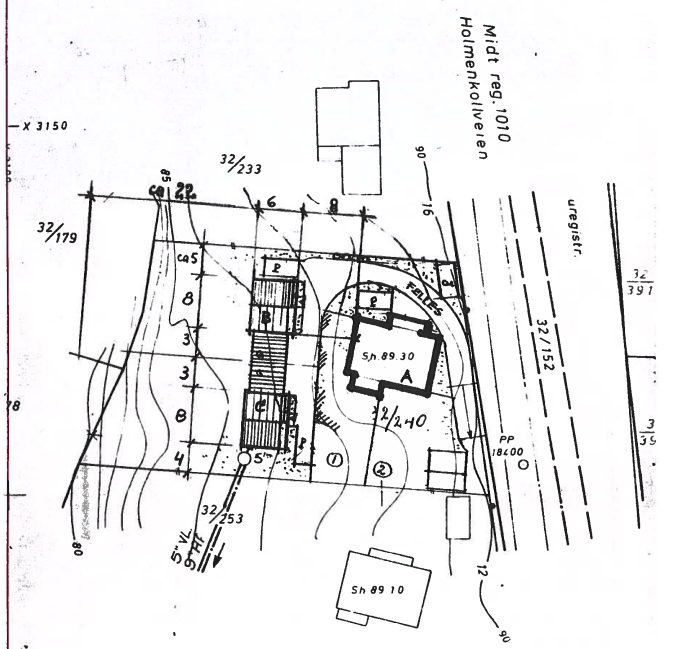
7. SUPPLERENDE TEKST

Egen trapp til kjeller befinner seg i 1.etg. innenfor seksjon nr.1. Egen trapp til loft befinner seg i 2.etg. innenfor seksjon nr.2.
Derfor blir bodene i kjeller kun for seksjon nr.1, og bodene på loftet kun for seksjon nr.2.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
15/9-83	Luv Gjerke Harchand
Sted: Oslo	

SITUASJONSKART

REGISTERNR. gnr 32 bnr 240 SEKSJON 3 AREAL 1448 m²
ADRESSE Holmenkollveien 14 KARTBLAD NV C6 III
oppmålt av OSLO OPPMÅLINGSVESEN 25 5 1983 S.nr 439/83 AA/OC
tinglyst [illegible] S.nr

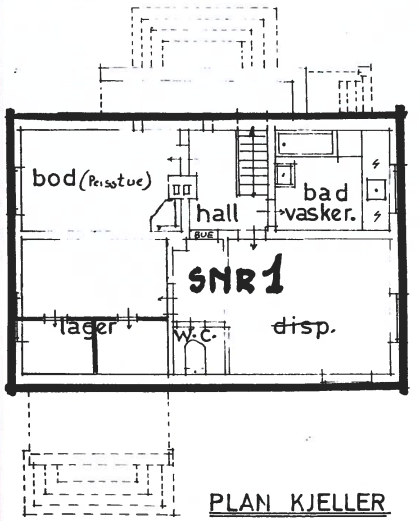


SIDE 1

offentlig dokument, hvor de angitte tall, linjer eller påskrifter ikke må fjernes, svekkes eller forandres. Kartet er ... utstedelse- eller ajourføringsdato. Målebrevet grenselengder og koordinater må respekteres ved prosjektering.

... av Sem & Stenersen A/S. Oslo 6-81

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/6339/105
Uthentet 2025-02-18 10:19



PLAN KJELLER

5

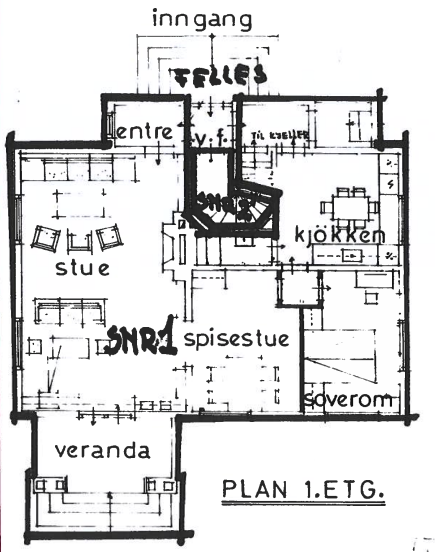
MOTTATT
2 -11- 1983

: BESTÅENDE VEGG
: NY VEGG
: VEGG FJERNES

~~OMINNREDNING~~ TIL I HOLMENKOLLVN. 14 - Gnr 32 - Bnr 240	Målestokk 1:~~100~~	Tegn 2 Trs. Kt. 26/9/83
	Erstatning for	
ARK. GUY MARCHAND ~~PILESTREDET~~ 20 - 0510 1 TLF. 11 01 20	PLAN AV KJELLER	
	Erstattet av	

SIDE 2

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/6339/105
Uthentet 2025-02-18 10:19



PLAN 1.ETG.

8

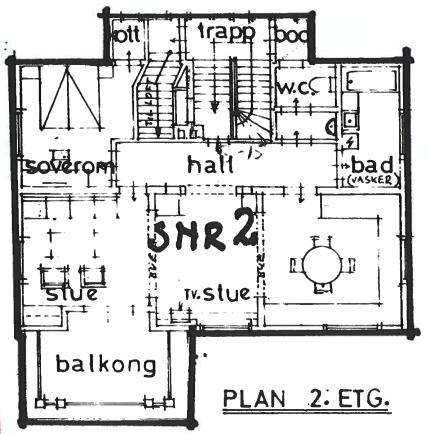
MOTTATT
2 -11- 83

: ~~BESTÅENDE VEGG~~
: ~~NY~~ VEGG
: ~~VEGG FJERNES~~

OMINNREDNING TIL I HOLMENKOLLVN. 14 - Gnr 32 Bnr 240	Målestokk 1:100	Tegn 3 Trs. Kt.
	Erstatning for	
ARK. GUY MARCHAND PILESTREDET 20 - 0510 1 TLF. 11 01 20	PLAN AV 1. ETG	
	I stedet for	

SIDE 3

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/6339/105
Uthentet 2025-02-18 10:19



PLAN 2. ETG.

MOTTATT
2 -11- 1983

Ombygning til
i Holmenkollvn. 11 Gnr 32 Bnr 240

Målestokk 1:100

Tegn 4
Trac
Klr

SIDE 4

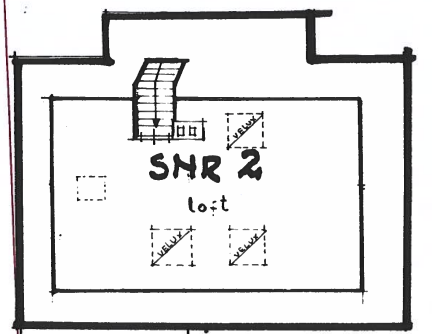
ARK. GUY MARCHAND
PILESTREDET 20 · OSLO ·
TLF 11 01 20

PLAN AV 2. ETG

Erstatter av

Anvisning | Beregning

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/6339/105
Uthentet 2025-02-18 10:19



PLAN LOFT

MOTTATT
2 -11- 1983

Ombygning til
i Holmenkollvn. 11 Gnr 32 Bnr 240

Målestokk 1:100

Tegn 5
Trac
Klr

SIDE 5

ARK. GUY MARCHAND
PILESTREDET 20. OSLO 1
TLF 11 01 20

PLAN AV LOFT

Erstatter av

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lene Solem
HOLMENKOLLVEIEN 14A

Dato: 17.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86505752
8313537

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.32 BNR. 240

Vi viser til bestilling av 20250217 for HOLMENKOLLVEIEN 14A.

GNR. 32 BNR. 240

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.07.1930.

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

629 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

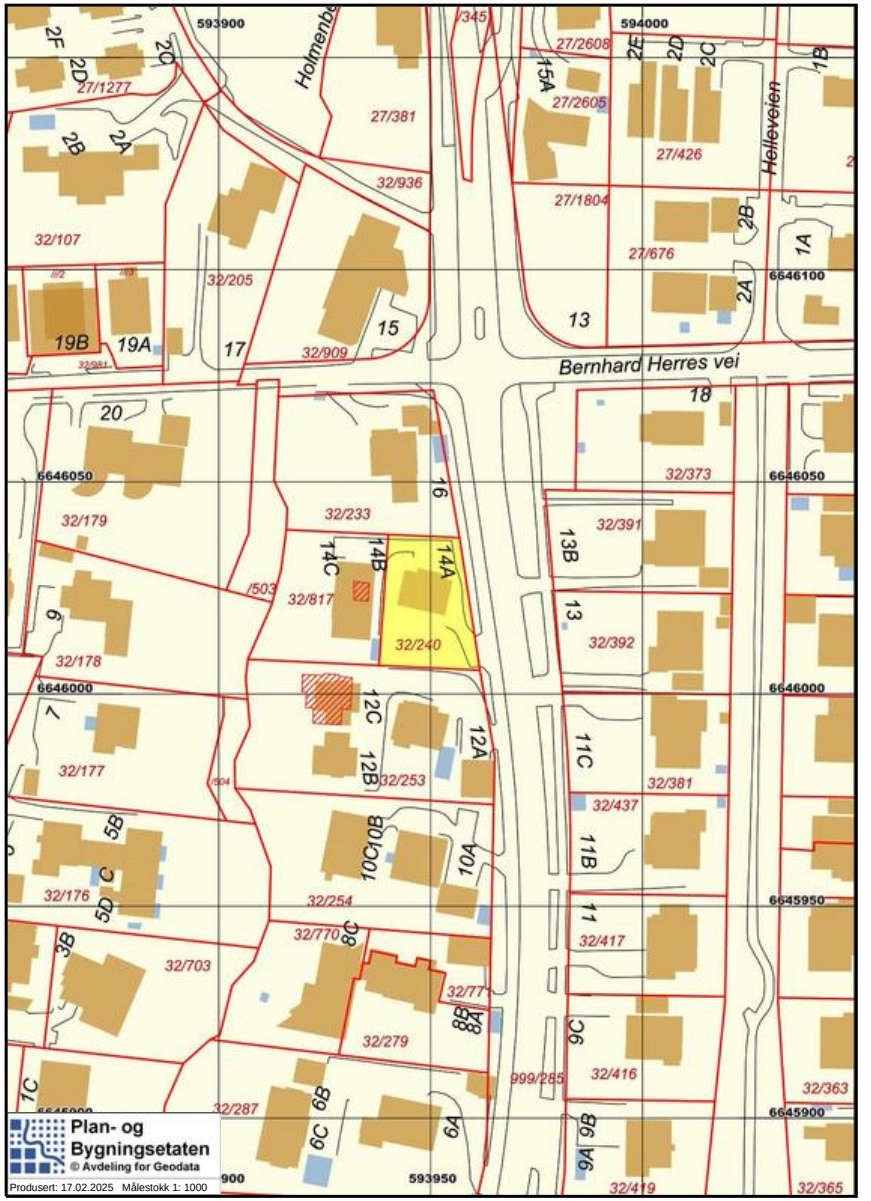
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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



Oslo

S-4220

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

Vedtaksdato: 15.03.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200913489
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

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

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

Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).
Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)
Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)
Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)
I Bergsalléen 8A, gnr 48,bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)
Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.
Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

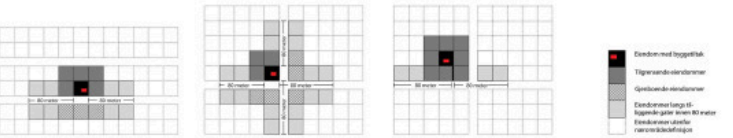
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende.
I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3
Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

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

6.4
I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6
Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7
Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

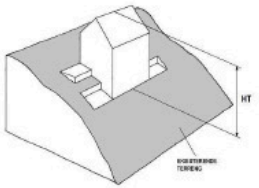
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

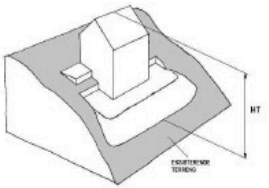
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

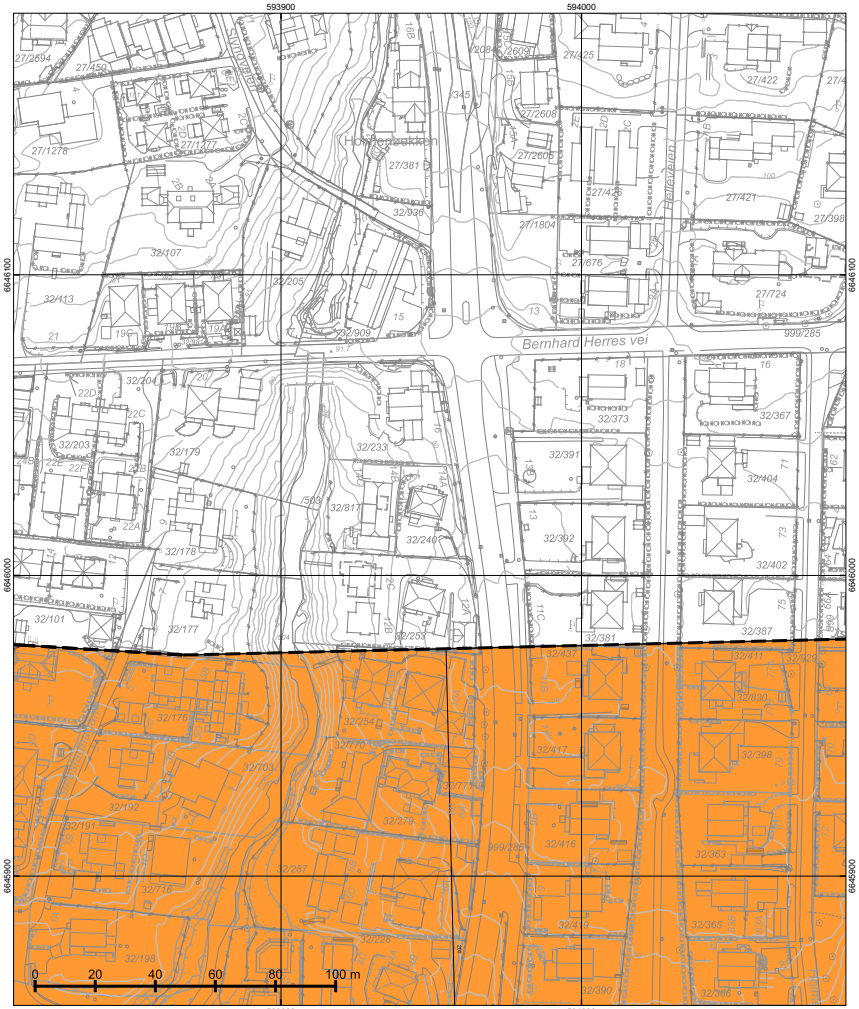
bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

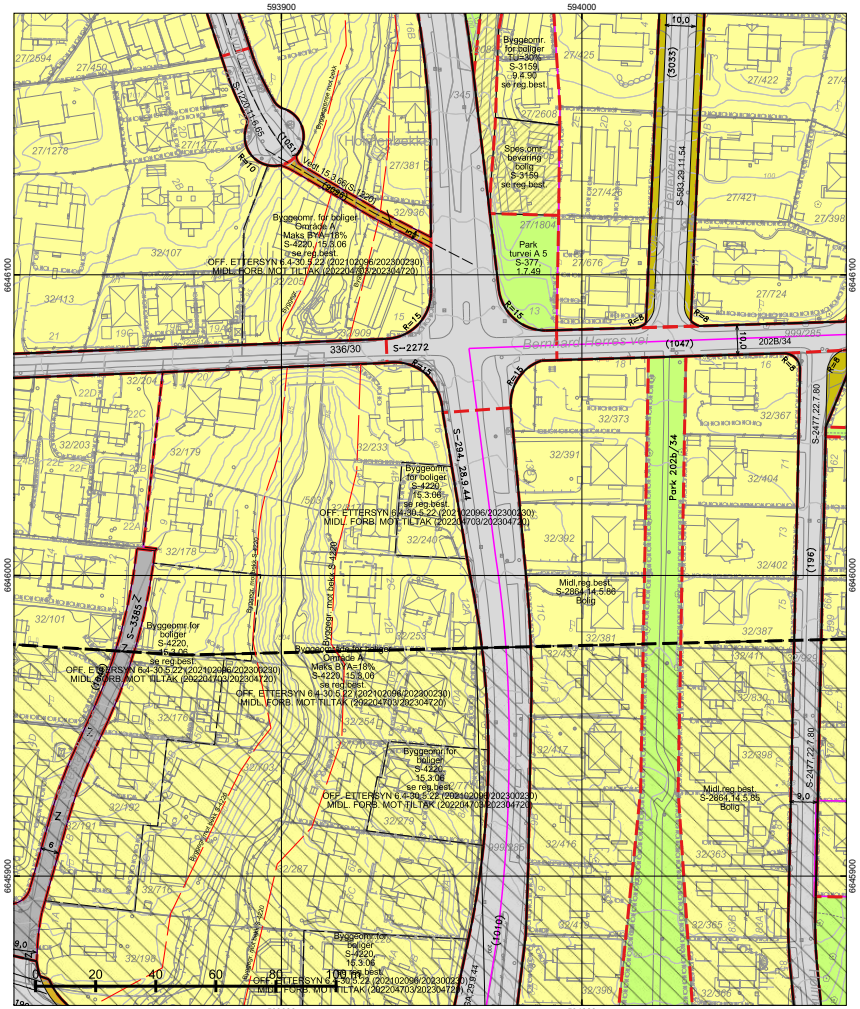
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138562/ 86505752
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP
Adresse: HOLMENKOLLVEIEN 14A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 32/240

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: 17.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

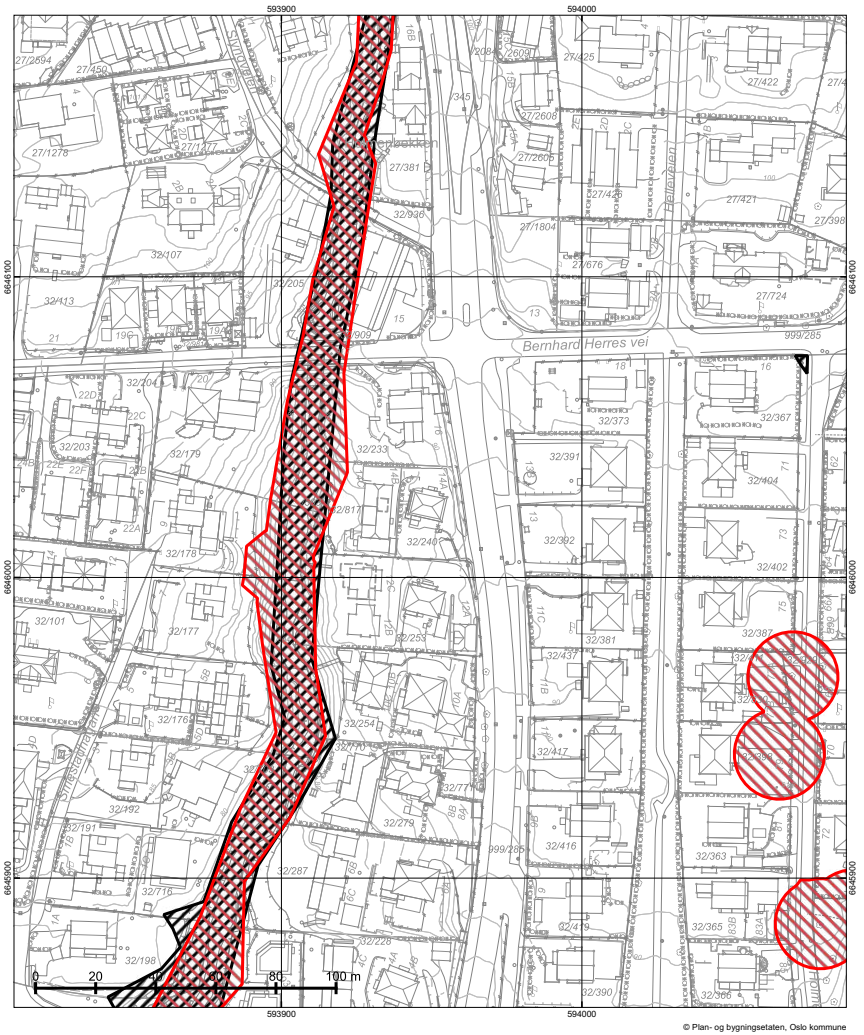
PlottID/Best.nr: 138562/ 86505752
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP
Adresse: HOLMENKOLLVEIEN 14A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 32/240

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

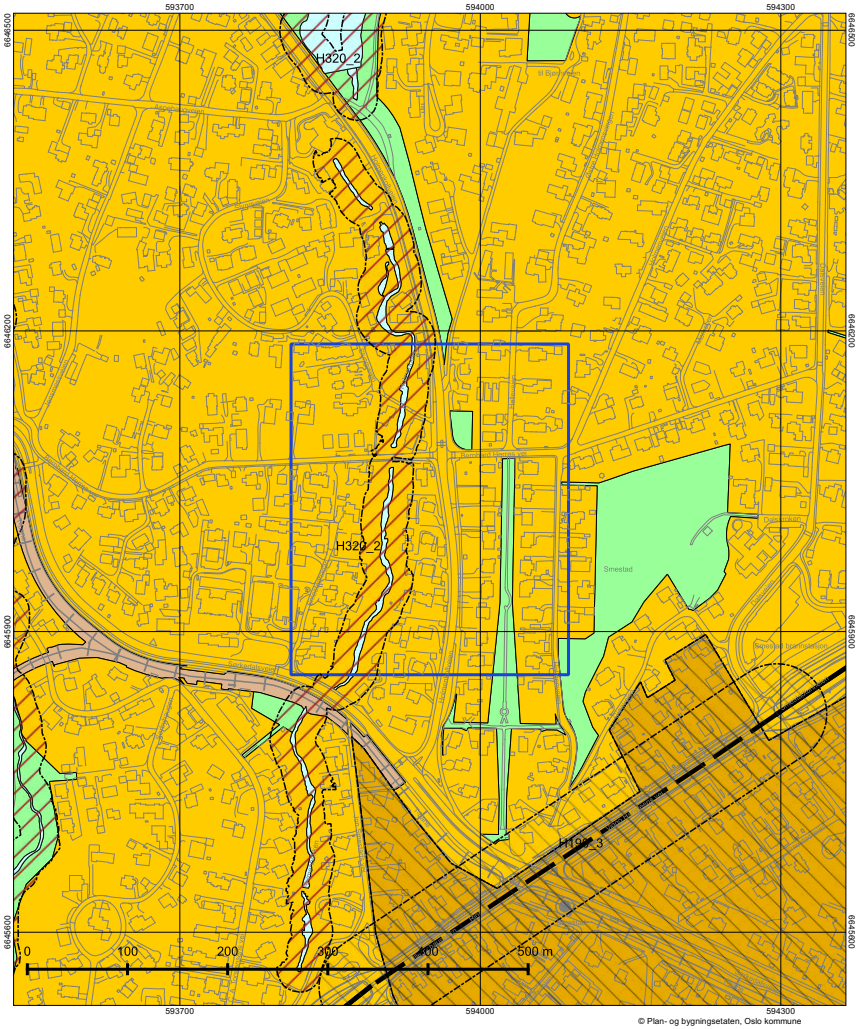
Dato: 17.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138562/ 86505752
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP
Adresse: HOLMENKOLLVEIEN 14A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 32/240

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.



Oslo

Dato: 17.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138562/86505752
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Brann- og redningsetaten

Oslo

PETTER BERNITZ VESTI NAKKEN
Holmenkollveien 14A
0376 OSLO

Saksnummer	23/34177
Dokumentdato	06.09.2023
Kontrolldato	06.09.2023
Saksbehandler	Morten Hølland
Gnr/bnr.	32/240/0/1
Adresse	Holmenkollveien 14A
Leilighet	H0101

Tilsynsrapport - forhåndsvarsel om pålegg

Det ble avdekket avvik på fyringsanlegget

Brann- og redningsetaten gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 06.09.2023. Under tilsynet avdekket vi avvik på fyringsanlegget. Med avvik menes brudd på krav etter brann- og eksplosjonsvernlovgivningen.

Det ble avdekket følgende avvik:
Skorsteinsløp 441141, 1

1. Yttersidene på teglsteinskorsteinen er ikke tilgjengelig for ettersyn jf. *Forskrift om brannforebygging § 6 tredje ledd*.

Kommenter:
Det kan forekomme sprekkdannelser og setningsskader på skorsteinen som ikke kan avdekkes og dermed ikke blir utbedret/reparert.
Du må sørge for at yttersidene av teglsteinskorsteinen er tilgjengelige for ettersyn.(Teglpipe kledd inn på 2 sider i 1 etg og en side i kjeller.)

Hva må du gjøre nå?
Du må sende oss en skriftlig tilbakemelding på at avvik er utbedret innen **05.12.2023**.

Dersom du ikke ønsker å rette avvik, kan du ikke bruke fyringsanlegget. Da må du demontere, plombere eller på annen måte sikre at anlegget ikke kan brukes. Dette må du dokumentere og sende til oss.

Anmerkninger:
Anmerkninger er forhold som tilsynsetaten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik. Du trenger ikke å gi oss tilbakemelding på anmerkninger.

Skorsteinsløp 441141, 1

1. Anbefaler å legge inn aviser i bunn av pipe for å unngå at vann renner ut av Sotluke.

Generelt

2. Trenger 6kg skum.

Hva skjer hvis du ikke sender oss dokumentasjon

Brann- og redningsetaten
Oslo kommune

Besøksadresse:
Østensjøveien 27, 0661 Oslo
Postadresse:
Østensjøveien 27, 0661 Oslo

Telefon: +47 21 80 21 80
postmottak@bre.oslo.kommune.no
Org. Nr.: 876 820 102
oslo.kommune.no

Dette er et forhåndsvarsel om at vi kan pålegge deg å rette avvik vi fant under tilsynet, hvis du ikke sender oss tilfredsstillende dokumentasjon innen fristen.

Du har mulighet til å uttale deg og komme med flere opplysninger i saken innen tre uker fra du mottok dette brevet.

Hvor skal du sende tilbakemeldingen?
Den må du merke med saksnummer 23/34177, og sende til oss på e-post: brannforebyggende@bre.oslo.kommune.no, eller som brev til: Brann- og redningsetaten, Arne Garborgs plass 1, 0179 Oslo.

Har du spørsmål?
Ta kontakt med saksbehandler på e-post brannforebyggende@bre.oslo.kommune.no eller på telefon 91 65 20 87.

Anvendt regelverk

- Vi skal sørge for at saken er så godt belyst som mulig, før vi fatter et vedtak. Du har derfor fått varsel om mulige vedtak, og fått mulighet til å uttale deg i saken, jf. forvaltningsloven § 16.
- Tilsyn og feiing med fyringsanlegg er gjennomført etter forskrift om brannforebygging § 17, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h.
- Vi kan kreve opplysninger som er nødvendig for gjennomføringen av tilsynet, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 33 første ledd.
- Vi skal avgi en skriftlig rapport om resultatet av kontrollen, jf. med brann- og eksplosjonsvernloven § 36.
- Vi kan pålegge deg nødvendige tiltak for å ivareta kravene til brannsikkerhet, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 37 første ledd.
- Eiers og brukers plikt til brannsikring av bygg fremgår av brann- og eksplosjonsvernloven § 6, og forskrift om brannforebygging kapittel 2 og 3.
- En virksomhet som eier et byggverk skal dokumentere at virksomhetens plikter er oppfylt, jf. forskrift om brannforebygging § 10

Med vennlig hilsen

Morten Hølland
feiersvenn

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Brann- og redningsetaten
Oslo kommune

Besøksadresse:
Østensjøveien 27, 0661 Oslo
Postadresse:
Østensjøveien 27, 0661 Oslo

Telefon: +47 21 80 21 80
postmottak@bre.oslo.kommune.no
Org. Nr.: 876 820 102
oslo.kommune.no

Brann- og redningsetaten

Oslo

PETTER BERNITZ VESTI NAKKEN
Holmenkollveien 14A
0376 OSLO

Saksnummer	23/34177
Dokumentdato	22.09.2023
Kontrolldato	06.09.2023
Saksbehandler	Linda Amdam
Gnr/bnr.	32/240/0/1
Adresse	Holmenkollveien 14A
Leilighet	H0101

Svar på henvendelse

Vi viser til din henvendelse.

En teglskorstein skal stilles opp slik at alle sidene er tilgjengelige for inspeksjon og det skal være minimum 10 cm til brennbart materiale. Dette har vært angitt i bygningsregelverk siden 1800-tallet. Vi vil ikke følge opp saken videre og anser tilsynet som avsluttet. Vi vil ta en ny vurdering av forholdene neste gang vi gjennomfører tilsyn.

Har du spørsmål?
Ta kontakt med saksbehandler på e-post brannforebyggende@bre.oslo.kommune.no eller på telefon 916 52 037.

Anvendt regelverk
Vi kan kreve opplysninger som er nødvendig for gjennomføringen av tilsynet, i samsvar med brann- og eksplosjonsvernloven § 33 første ledd.

Med vennlig hilsen

Linda Amdam
branninspektør

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Røa

Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/roa

22 22 55 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - 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: 19 200,-

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: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

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

Oppdragsnummer: 22-0023/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Holmenkollveien 14A 0376 OSLO

Betegnelse: Gnr 32, bnr 240, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no