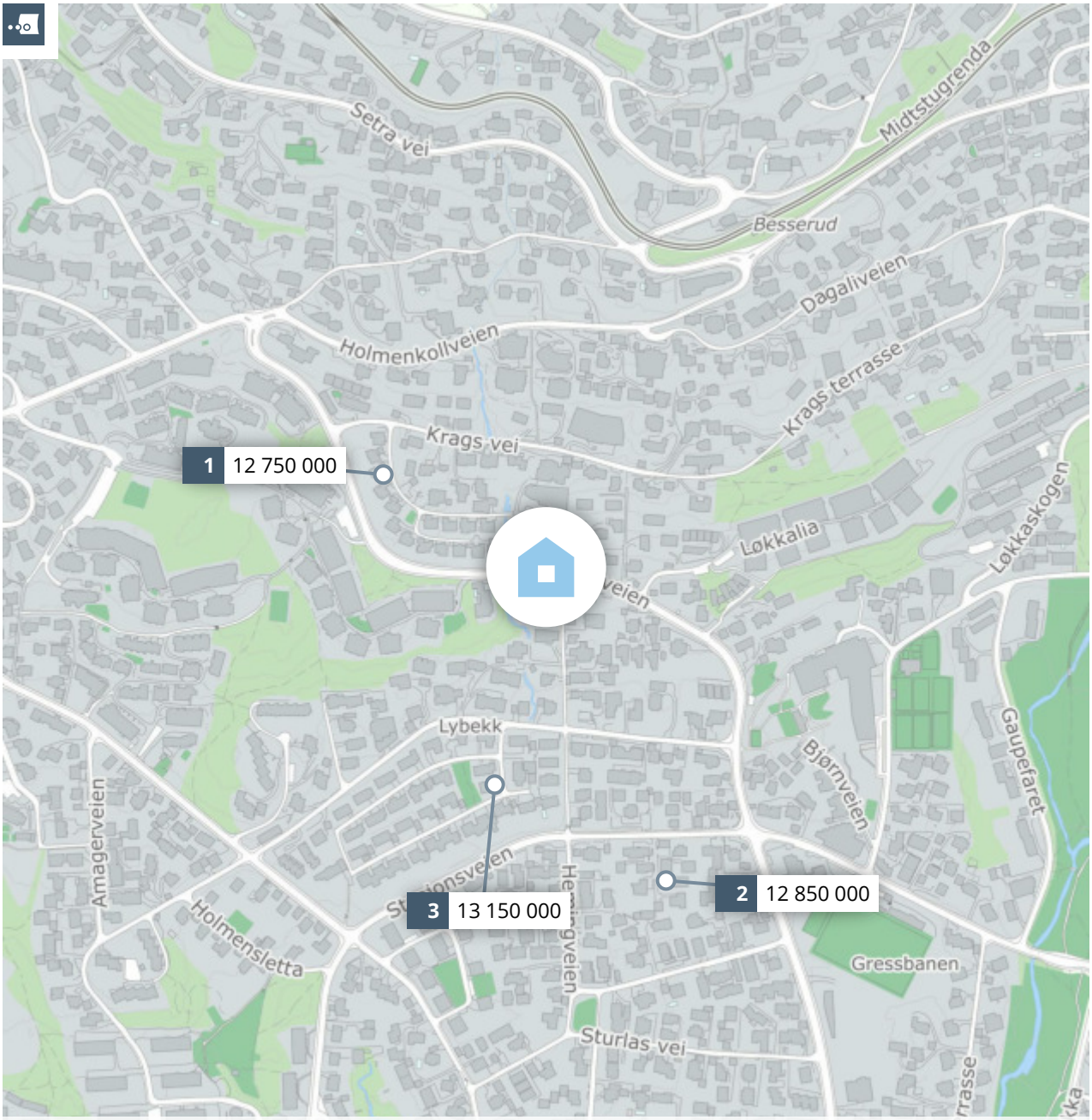
HOLMENKOLLVEIEN 73A

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Plantegninger
Egenerklæringsskjema
Energiattest
Reguleringskart
S-4220
Arealbekreftelse
Enebolig - Ferdigattest - 1975
Approbasjon m/tegninger - Terrasse - 1988
Dobbelgarasje m/tegninger - Ferdigattest - 1996
Tilbygg m/teginger - Ferdigmelding - 1995
Originale byggetegninger
Servitutter
Kommunale avgifter og eiendomsskatt
Vann og avløp
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

HOLMENKOLLVEIEN 73 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 08.09.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Monica Kristiansen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Holmenkollveien 73 A, 0784 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1974

GNR 33 BNR 440 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS LØKKASKOGEN

Verdivurdert til

12 800 000

-	12 800 000	59 535
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	215 m²	- m²	- m²	60 m²	- m²	- m²
Tomt					674 m²	
Byggeår					1974	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	1
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Kragstubben 5 185 m² 1986 782 m² 4 sov	10.04.2025	13 500 000	**12 750 000**	0	12 750 000	**68 919**
2 Stasjonsveien 28 D 192 m² 1970 755 m² 4 sov	06.11.2023	10 800 000	**12 850 000**	0	12 850 000	**66 927**
3 Lybekkveien 14 A 209 m² 1972 551 m² 3 sov	10.06.2024	13 500 000	**13 150 000**	0	13 150 000	**62 919**

Holmenkollveien 73A ligger i et attraktiv villaområde med umiddelbar nærhet til barnehager, skole og dagligvareforretninger. Kort vei til eldorado av turterreng i marka, Bogstadvannet og Frognerseteren. Tilgjengelig servicetilbud på Vinderen og Røa.

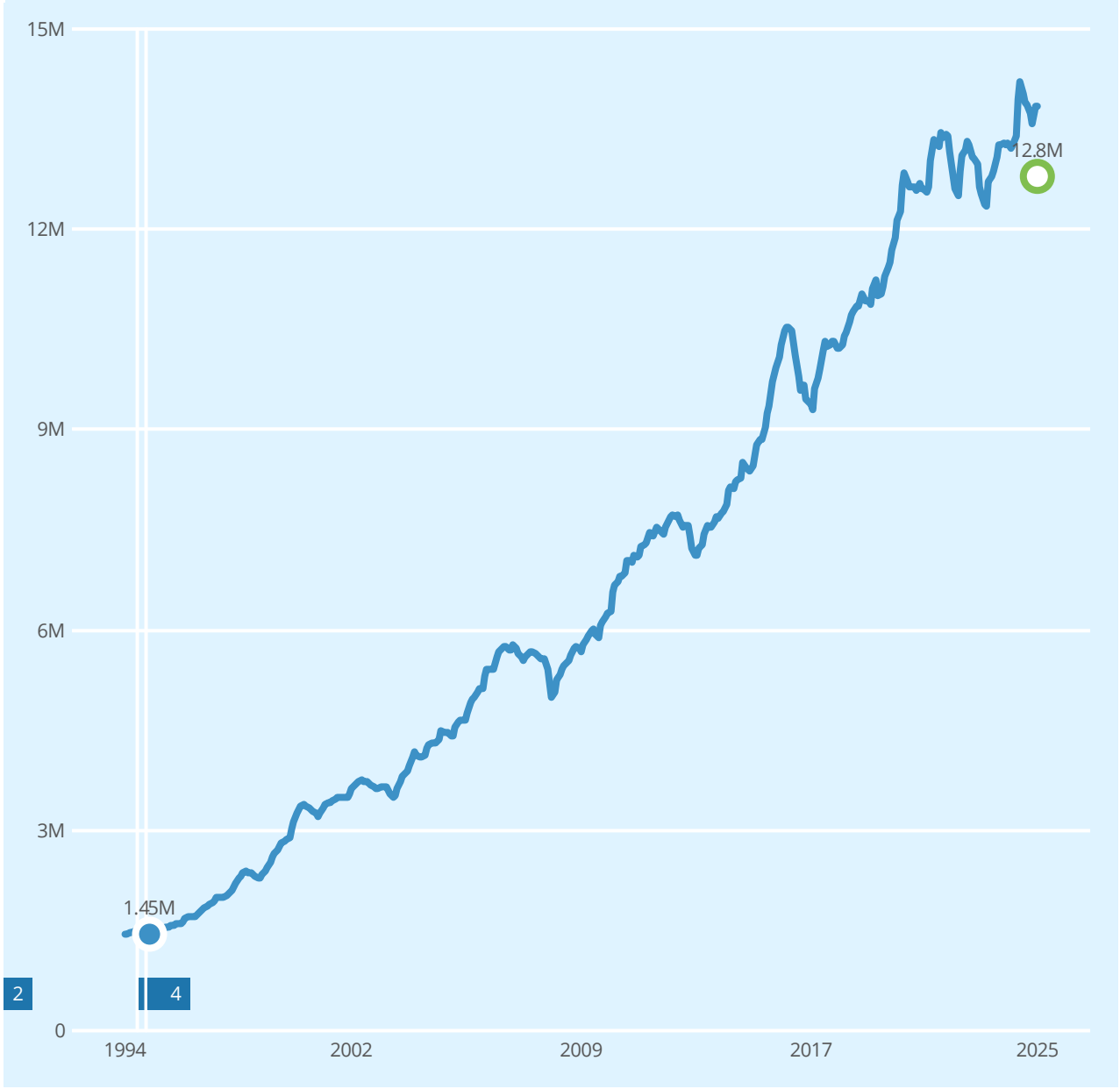
Eneboligen er over to plan med gjennomgående behov for oppussing og modernisering. Toppetasje har stor solrik terrasse på ca. 60 kvm med fantastisk vidstrakt utsikt mot fjorden og tilgang til hagedel. Stor stue, kjøkken i delvis åpen løsning, et soverom (oppr. godkjent tre) samt bad. Underetasje har tilgang til frodig skjermet hage beplantet med frukttrær og utvendig bod. Bodareal benyttet til bad, separat wc, hall, sportsareal benyttet som kontor og vaskerom samt to disponible rom. Peis på begge plan. Dobbelgarasje på 34 kvm med lagerloft.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig
2 Garasje, anneks
3 Garasje, anneks
4 Tilbygg enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
17.01.1995		17.01.1995	-	1 450 000	-	1 450 000

Eneboliger til salgs i Vestre Aker bydel nå

90
eneboliger til salgs

26.6M
25.9M
24 951 000 Prisantydning i snitt
24.5M
23.8M
23.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
84
dager

Eneboliger solgt i Vestre Aker bydel siste 3 mnd

41
eneboliger solgt

19.2M
18.9M
18.6M
18 283 000 Prisantydning i snitt
18 001 000 Salgspris i snitt
17.7M
17.4M

Solgt i snitt i løpet av
56
dager

for 1.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

81 469 Vestre Aker bydel i snitt siste 3 mnd

70 780 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

59 535 Holmenkollveien 73 A
Totalpris 12 800 000

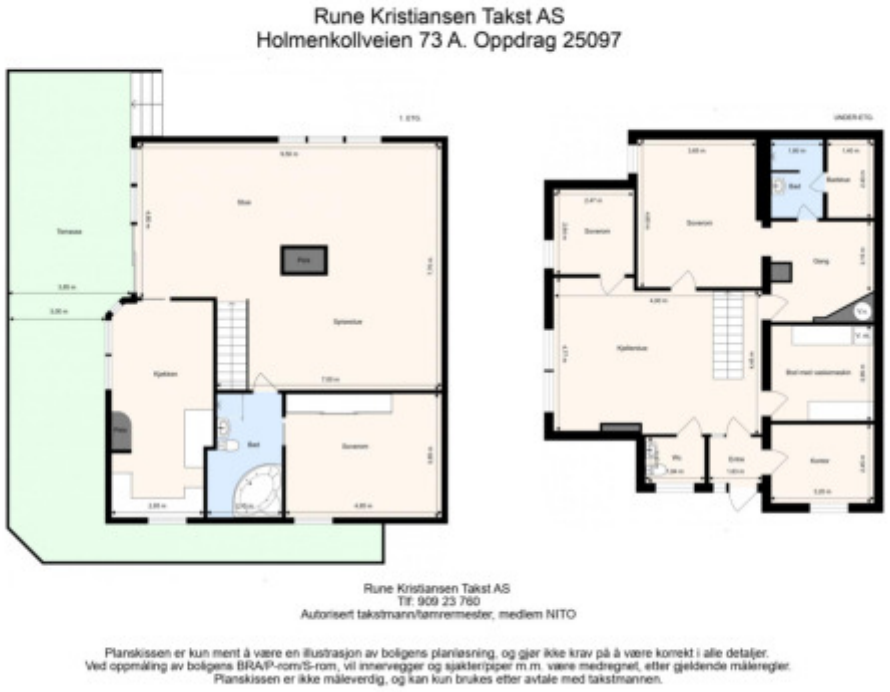
TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport - NS 3600

Holmenkollveien 73 A

0784 Oslo

Gnr: **33** Bnr: **440**



Bygningssakkyndig
Rune Kristiansen

Rapport kode: *519810*
Opprettet: *14.08.2025*
Utskrift: *08.09.2025*

Rune Kristiansen Takst AS

Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760

Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

§ 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
§ 2-2. Våtrom
§ 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
§ 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
§ 2-5. Varmtvannsbereder
§ 2-6. Vannbåren varme
§ 2-7. Varmesentraler
§ 2-8. Ventilasjon
§ 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
§ 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
§ 2-11. Yttervegger
§ 2-12. Vinduer og ytterdører
§ 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
§ 2-14. Krypekjeller
§ 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
§ 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
§ 2-17. Terrengforhold
§ 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
§ 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
§ 2-20. Oppmåling av areal
§ 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
§ 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
§ 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen.
Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekven ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.
I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelende vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.
Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.
TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Premisser og forutsetninger

Premisser

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og retningslinjer gitt av DIBK i sin veiledning til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Rapporten er ikke en fullverdig rapport i henhold til NS-3600 og dens omfang.

For valg av tilstandsgrad gjelder i hovedsak de kriteriene som fremgår av den til en hver tid gjeldende bransjestandard for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.
For tiden er dette Norsk Standard NS 3600.

Direktoratet for byggekvalitet DIBK, har gitt enkelte føringer for andre vurderinger enn det som er beskrevet i NS3600.
Ut over valg av tilstandsgrad, blir denne standarden (NS-3600) ikke benyttet.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.
Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået.

Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Vurdering mot byggeår :
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge, og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet).

PRESISERINGER
Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på oppføringstidspunktet for bygget.

For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp, er kvalitet og alder vurdert.

Det blir ikke gjort tilstandsvurdering av el-anlegg, da dette må utføres av fagpersonell med godkjenning/ autorisasjon på området.

BEFARINGEN
Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova.
Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Befaringen begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
Dette med unntak av de forhold som fremkommer i forskrift.
Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, innfelte downlights osv.
Det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/ bakkenivå.
I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).
Stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0
1 stk

Branntekniske forhold
- Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

TG 1
7 stk

Yttervegg
- Konstruksjon

Vinduer og ytterdører
- Terrassedører
- Hovedinngangsdør

Innvendige overflater
- Takoverflater
- Veggoverflater

Kjøkken
- Innredning

Ildsteder og skorsteiner
- Ildsteder

TG 2
25 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
- Forstøtningsmurer
- Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
- Gårdsplass

Yttervegg
- Kledning

Vinduer og ytterdører
- Vinduer

Balkonger, terrasser, veranda og lignende
- Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Takkonstruksjon
- Takkonstruksjon
- Godkjenning

Yttertak
- Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Renner, nedløp og beslag
- Renner og nedløp

Toalett (ikke våtrom) - Under-etg.

Innvendige overflater
- Gulvoverflater
- Innerdører
- Garderobe

Etasjeskiller og gulv på grunn
- Etasjeskiller
- Høydeforskjell

Innvendige trapper
- Innvendige trapper

Radon
- Radon

Andre rom (eksklusive spesialrom) - Teknisk rom

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene) - Forhold under terrasse
- Areal under terrasse/balkong.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
- Vannrør (stoppekran)
- Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
- Varmtvannsbereder
- Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Frittstående byggverk - Garasje
- Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

TG 3
4 stk

Drenering
- Drenering og fuktsikring

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
- Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Bad - Bad 1. etg.
- Bad generelt:

Bad - Bad under-etg.

TG IU
1 stk

Grunnmur og fundamenter
Grunnmur

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Konklusjon:
Romslig og frittliggende enebolig, over to plan.
Boligen har en alminnelig standard, og fremstår med behov for modernisering.
Overflateoppussing kan alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.
Boligens bad framstår med behov for omfattende oppussing/modernisering.
Flere vinduer bør byttes.
Tak/isolasjon/lufting bør kontrolleres.
Dette er en omfattende bolig, hvor det ved oppussingsarbeider kan avdekkes skjulte feil/mangler som ikke er beskrevet i rapporten.
Boligen er å anse som et oppussingsobjekt..

Det er flere forhold ved boligen hvor det er usikkerhet på når ting er gjort, og hva som er gjort.
Dette gjelder bl.a. opplysninger om dreneringsarbeider m.m.
Det er gjort utbygninger/tilbygg som ikke er byggemeldt eller godkjente.

For nærmere opplysninger, se rapportens enkeltpunkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Liv Boysen
Arne Eugen Boysen

Rekvirert dato:

Besiktigelse

Til stede: Arne Eugen Boysen
Liv Boysen

Besiktigelsesdato: 14.08.2025

Kommentar til oppdragsopplysninger

Oppdrag: 25097.

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Holmenkollveien 73 A, 0784 Oslo **Kommunnr:** 0301 **Kommune:** Oslo

Gnr	Bnr
33	440

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Liv Boysen
Arne Eugen Boysen

Dokumentkontroll

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.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring		Selger egenerklæring er fremvist takstmannen. Denne vil være en del av salgsprospektet, og blir ikke vedlagt rapporten.
Selger		Opplysninger vedr. boligen er oppgitt av selger.
Eiendomsverdi AS		Opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi AS
Byggeår		I følge EDR.

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²): 711
Type tomt: Eiet
Areal innhentet fra: Eiendomsverdi AS

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1974		
	1994	Tilbygg i kjøkken. Dette tiltaket er det gitt ferdigattest for. Stue og soverom i 1. etg. er tilbygget. Del av under-etg. er utbygget. Disse tiltakene er ikke byggemeldt/godkjent. Det er noe usikkerhet når dette ble utført, men selger mener det er i ca. 1999.

Garasje

Byggeår
1994

Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2012, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommet kan være målbart selv om det er i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

Enebolig

Arealskjema

Etasje	BRA (m^2)	P-rom (m^2)	S-rom (m^2)
1. etg.	116	116	
Under-etg.	99	77	22
Sum:	215	193	22

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
1. etg.		
Under-etg.		

Kommentar til arealopplysninger

Det blir kun gitt opplysninger om total areal for P-rom og S-rom.

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023
BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Enebolig

Arealskjema

Etasje		BRA-i	TBA
1. etg.		116	60
Under-etg.		99	
	Sum:	**215**	**60**
	Sum BRA:	**215**	

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etg.	**BRA-i:** Stue/kjøkken, bad, soverom og kjøkken. **TBA:** Terrasse/balkong.
Under-etg.	**BRA-i:** Entre, kjellerstue, 2 soverom, kontor, wc, dusjbad/badstue, bod og teknisk rom.

Garasje

Arealskjema

Etasje		BRA-e
1. etg.		34
	Sum BRA:	**34**

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etg.	**BRA-e:** Garasje

Kommentar til arealopplysninger

Takhøyde i stue: 235 cm.
Takhøyde i under-etg: 215 - 219 cm.

Enebolig: Er det avvik i forhold til opprinnelig byggetegninger: Ja.
I under-etg. er planløsning forandret. Det er i dag, bl.a. kjellerstue og to soverom.
Disse rommene tilfredsstiller ikke krav til et rom for varig opphold. De har ikke tilstrekkelig dagslys/lysinnslipp.

Rommenes bruk på befaringsdagen er avgjørende for hva rommene benevnes/beskrives som i rapporten.
Det tas ved arealmåling og hva et rom benevnes, ikke hensyn til hva rommene er byggemeldt til, eller om rommene kan være i strid med byggeforskriftene.

Byggeforskriftene og målereglene for oppmåling av rom, er ikke sammenfallende, og rom kan derfor være tatt med som f.eks. et soverom eler kjellerstue, selv om det ikke tilfredsstiller formelle krav til rom for varig opphold som soverom, kontor m.m.

Byggesak for tilbygg:
Det foreligger ferdigattest/godkjenning for tilbygget del av kjøkken, samt for utvidelse av balkong/terrasse på fremsiden av bygget.

Det er i 1999 i følge eier, utført arbeider med tilbygget del av 1. etg. med utvidelse av stue og soverom.
Balkong/terrasse ble samtidig utvidet/tilbygget, på del som ligge over inngangsparti.
På 1990-tallet ble del av under-etg. utbygget og ombygget til dagens løsning.
Dette omfatter del av under-etg. som ligger under terrasse/balkong, med del av kjellerstue, og det ytterste soverommet.
Disse arbeidene er utført uten byggesøknad, eller det foreligger ikke en byggesak, eller godkjenninger/ferdigattest.
Det er ingen sakspapirer for disse arbeidene hos Plan- og Bygningsetaten.

Dagens bruk av under-etg. er forandret i forhold til opprinnelig byggetegning.
Boligen var da godkjent i under-etg. med entre, hall og wc. Øvrige rom var da bod-arealer.
Det er ikke søkt om bruksendring til dagens bruk med kjellerstue/soverom/kontor og bad/badstue.

Det er i denne rapporten ikke gjort vurderinger på hvilke krav som evnt. kan bli stilt ved en byggesøknad for disse arealene.
Det er ikke gjort eksakte beregninger, men bygget har i dag ulovlig høy utnyttelsesgrad.
Om det vil bli gitt dispensasjon, eller om det vil bli krav om rivning/ombygging, går jeg ikke inn på i denne rapporten.
Dette må tas direkte med Plan- og bygningsetaten.

Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 2

Forstøtningsmurer
Det er div. forstøtningsmurer, utført som stablemurer.

Årsak / Konsekvens:
Stablemurene virker i hovedsak å være stabile, men det er stedvis noe skjevheter m.m.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen vesentlig konsekvens, da murene har stått slik i mange år.
Man må være klar over forholdene.
Noe utbedringer kan påregnes.

TG 2

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Selger opplyser at utvendige vann- og avløpsledninger ble byttet i på midten av 1990-tallet.
Vurderingen blir basert på disse opplysningene.

Årsak / Konsekvens:
Normal levetid for avløps-rør er normalt 25 – 75 år.
Disse rørene er nå ca. 30 år gamle.
De vurderes da ut i fra alder til å være i grenseland mellom TG-1 og TG-2.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen vesentlig konsekvens da det ikke er opplyst om lekkasjer.
Nærmere kontroll anbefales.

TG 2

Gårdsplass
Parkeringsplass belagt med belegningsstein.

Årsak / Konsekvens:
Det er registrert noe skjevheter/telehiv på belegningssteinen.

Konsekvens: Avviket er i hovedsak å ansen som kosmetisk.
Hva som evnt. skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.

Bilder



Div. stable-murer på eiendommen.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG IU

Grunnmur
Grunnmur oppført i støpt betong.
Grunnmur rundet tilbygget del av 1. etg. er sannsynlig kun med en ringmur. Men dette er ikke verifisert da det ikke finnes tegninger av utførelse her.
Dette punktet må sees i sammenheng med punkt om drenering.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 3

Drenering og fuktsikring
Det er usikkerhet rundt opplysninger om drenering.
Selger opplyser at det er utført dreneringsarbeider på fasade mot nord og vest. Dette ble utført i ca. 1996/97. Men hvordan dreneringsarbeidene er utført, eller omfanget av dette, er ikke helt klart.

Årsak / Konsekvens:
Så langt jeg kjenner til, er tilbygg for stue og soverom i 1. etg. satt oppe på terreng med en ringmur.
Den opprinnelige grunn muren vil da ligge under dette tilbygget, og det vil ikke være mulig å komme til for fremtidige dreneringsarbeider uten omfattende arbeider.

Konsekvens: Det var på befaringsdagen ingen utslag av unormale fuktverdier på tilgjengelige murvegger på det aktuelle stedet i kjeller.
Men drenering har begrenset levetid.

Anbefalt tiltak:

Det settes TG-3 for dette forholdet. Det er ikke for at det er registrert lekkasjer/vanninntrenging, men for å belyse alvoret med denne konstruksjonen.
Utførelsen ansen som ufagmessig.
Det vil normalt ikke komme mye vanninsig på grunnmur i kjeller, da arealer i 1. etg. ligger over denne delen.
Me det vil før eller senere bli nødvendig med arbeider med fuktsikring/ drenering.
Det vil da bli komplisert.

Kommentar til estimert kostnad:

Det er helt umulig å sette et kostnadsestimat for dette, da det ikke er kjent hvordan konstruksjonene er oppbygget. Her er det behov for ytterligere undersøkelser.

Kontroll i utforede kjellervegger

Det blir ikke gjort hulltaking, da det er åpne og tilgjengelige murvegger i kjeller.
På befaringsdagen ble det ikke registrert unormale fuktverdier på de aktuelle stedene.
Det ble her ikke registrert unormale fuktverdier.

Bilder



Det er ikke monter overgangs-list i overkant av grunnmursplast. Det er i midler tid usikkert hvor langt ned i grunnen denne går.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon
Yttervegger over terreng med isolert bindingsverk.
I følge byggesakspapirer er det isolert med 100 mm. mineral-ull, som var vanlig på oppføringstidspunktet.

Kommentar: Man må være klar over at ytterveggene ikke tilfredsstiller dagens krav til isolasjons-evne.

Grunnlag for vurderingen: Konstruksjonen er eldre enn 5 år uten vesentlige avvik. TG-1.

TG 2

Kledning
Yttervegger over terreng, utvendig kledd med trepanel.
Selger opplyser at ytterkledning ble beiset i 2024.

Årsak / Konsekvens:
Ytterkledningen er på den eldre delen fra 1977, og blir vurdert til TG-2 ut i fra alder.
Panelen fremstår i normalt bra stand ut i fra aler, men panel som er snart 50 år vil ha bruks/værslittasje.
Enkelte steder er det antydning til mindre blæring.
Da denne panelen ble satt opp, var det ikke vanlig å lufte kledningen, så det er ikke gjort.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen vesentlig konsekvens, men man må være klar over ytterkledningens alder.

Selger opplyser at ytterkledning ble beiset i 2024.

Anbefalt tiltak:

Panelen må holdes under oppsikt, og evnt. bytte enkelte bord.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer
Det er dels vinduer fra byggeåret, dels er enkelte vinduer byttet senere.

Årsak / Konsekvens:
De gamle vinduene er nå snart 50 år gamle, og har bruks/værslittasje.
Det vil ikke være unaturlig om vindusglass punkterer.
Disse vinduene er i grenseland mellom TG-2 og TG-3.

Anbefalt tiltak:
De gamle vinduene bør vurderes byttet.

TG 1

Terrassedører
Heve/skyvedør i stuen fra 2015 med isolerglass.

TG 1

Hovedinngangsdør
Hovedinngangsdør i under-etg. i malt utførelse og med glassfelt.
Denne ble byttet i 2012.

For dører blir kun vesentlige feil/skader/slitasje vurdert.
På denne døren er ingen vesentlige feil avdekket ut over normal brukslitasje.
Døren vurderes derfor til TG-1 etter gjeldende instruks.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Vurdering / Avvik

TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)
Utgang fra stuen til stor balkong/terrasse i trekonstruksjon. Den er på ca. 60 kvm.
Det er lagt tregulv.
Tekking/membran mot underliggende rom. Det er ikke kjent når denne ble lagt.

Årsak / Konsekvens:
Det er registrert en del skjevheter i terrasse/balkong.
Rekkverk har noe bruks/værslittasje, og har en del skjevheter.
Deler av rekkverk er byttet.

Konsekvens: De er ingen vesentlig konsekvens ut over det visuelle.
Hva som evnt. skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.

Det er ikke kjent når membran under terrassen ble lagt.
Det er heller ikke mulig å kontrollere overgang fra panel og til membran, da den ligger under gulvet.
Nærmere undersøkelse og kontroll anbefales.

Konsekvens: Membraner har begrenset levetid.
Hvis kontroll avdekker aldersslitasje, må det gjøres tiltak.

Lovlighet
Det bemerkes at deler av terrassen, beliggende over inngangsparti, ikke er godkjent av Plan- og Bygningsetaten.
Om det her vil bli gitt pålegg om rivning, er ikke vurdert.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Takkonstruksjon med selvbærende takstoler.
I tillegg er taket bygget ut/forlenget i stue mot bakvegg. Det er ikke kjent hvordan dette er utført.

Etasjeskiller mot loft er isolert med 15 cm. mineralull i følge byggesakspapirer.
Det bemerkes at dette ikke tilfredsstiller dagens krav til isolasjonsevne.

Adkomst fra stue til lager-loft.
Er det lagt gulv på loft: Det er lagt provisorisk gulv.

Vurdering / Avvik

TG 2

Takkonstruksjon

Årsak / Konsekvens:
Avviket gjelder lufting av takkonstruksjonen.
Lufteåpninger ved takfoten, ser ut til å være tettet igjen ved at isolasjon er dyttet ut i åpning mellom takbjelker.
Det er også usikker hvordan den ytterste delen av taket, over tilbygget i 1. etg. er utført.

Konsekvens: Forholdet bør kontrolleres/utbedres.
Det er viktig med utlufting av taket/loftet, for å hindre kondens/fuktskader.

TG 2

Godkjenning
Det bemerkes at del av tak som er forlenget i stue og soverom i 1. etg. ble bygget uten søknad/godkjenning fra Plan- og Bygningsetaten.
Dette ble gjort i 1999.
Det foreligger heller ikke noe beskrivelse av oppbygninga av denne delen av takkonstruksjonen.

Bilder



Luftespalter er i hovedsak tettet igjen.



Fuktskjolder ved lufte-rør.
Ukjent luftekanal.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Tak tekket med takstein fra byggeåret.

Årsak / Konsekvens:
Taktekkingen er nå ca. 48 år gammel og forventet brukstid er snart oppbrukt.
Det er ikke registrert eller opplyst om lekkasjer, men ut i fra alder kan dette oppstå.
Det er registrert noe mose på takstein, samt enkelte mindre skader på noen takstein.

Anbefalt tiltak:
Taket bør legges om. Nærmere kontroll anbefales.

Utstyr på tak
Er det montert snøfangere:
Helningsvinkel er oppgitt å være 22 grader i byggesakspapirene.
Det vil da ikke være krav om snøfangere når det er ru overflate på taksteinen.

Levetider

Normal levetid for betongtakstein er 30 til 50 år.

Bilder



Eldre takstein.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Renner og nedløp
Takrenner og nedløp i stål.

Årsak / Konsekvens:
TG-2 settes ut i fra alder.

Ukjent løsning med overgang fra gammel del, og til nedløp fra tilbygg. Se bilde.

Nærmere kontroll av forholdet bør gjøres.

Bilder



Detalj med nedløp i overgang tilbygget del av grunnmur. Ukjent løsning.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Vurdering / Avvik

TG 3

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)
Det skal gjøres kontroll av ventilasjon i rom for varig opphold i under-etg.

Årsak / Konsekvens:
Grunnlag for vurdering: Det er ingen ventilasjon men det er mulig å åpne vinduer.
Dette er forhold som skal utløse en TG-3 i følge gjeldende instruks.

Anbefalt tiltak:
Det bør etableres ventiler i yttervegger i oppholdsrom i under-etg. for å forbedre luftutskifting/ventilasjon.
Dette må sees i sammenheng med punkt om ventilasjon generelt.

Kommentar til estimert kostnad:
Det settes et kostnadsestimat på kr. 50.000,- for å etablere ventiler i yttervegger.
Kostnader til ventilasjonen for øvrig, er ikke tatt med her.

Bad Bad 1. etg.

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Eldre og flislagt bad.

Vurdering / Avvik

TG 3

Bad generelt:
Flislagt bad.
Alder: Det er opplyst at badet ble oppusset i 1996/97.

Vegger: Fliser.
Gulv: Fliser.
Himling: Tak-ess plater med innfelte downlights.

Sanitærutstyr: Hjørne-boble badekar.
Separat dusj med dusjdør i glass.
Gulvstående klosett.
Servant/servantskap.

Membraner: Ukjent løsning.
Sluk: Ukjent slukløsning.

Rør-opplegg: Eldre kobber-rør.

Årsak / Konsekvens:
Eldre og flislagt bad.
Badet er snart 30 år. Det har da snart utlevd sin forventede brukstid.

Merknader: Deler av oppussingsarbeidene virker ufagmessig utført.
Det er benyttet veggfliser på gulv. Veggfliser er ikke like sterke som gulvfliser, og det har derfor ført til oppsprekking av flere gulvfliser.
Slukristen i dusjen er limt fast. Sluket er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon og rensing.
Det er ikke kjent om eller hvordan membranløsning som er benyttet.
Under innfliset badekar er det ikke lagt fliser på gulv og vegg. Det kan her se ut til at det ikke er tilfredsstillende membranløsninger.
Det er ikke avtrekksventil i badet.
Downlights i tak "blinker".
Dusjdør ligger "utenfor" bunnsokkel. Ved dusjing kan da noe vann renne ut over gulvet.
Gulvet utenfor dusjsonen har ikke sluk.

Totalt sett blir badet vurdert til TG-3.

Anbefalt tiltak:
Det må påregnes tidsmessig oppgradering av badet.

Da badet står overfor en omfattende oppussing/modernisering, ansees hulltaking som unødvendig, og er ikke utført.
Som en ekstra kontroll, blir det benyttet elektromagnetisk fuktindikator på vegger i dusjsonen på befaringsdagen.
Det ble på befaringsdagen ikke registrert unormale utslag på indikatoren.

Kommentar til estimert kostnad:
Modernisering av et bad på denne størrelsen vil normalt koste fra kr. 400.000,- og oppover. Dette avhenger av bl.a. løsninger og materialvalg.

Bad Bad under-etg.

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Enkelt dusjbad i kjeller med tilliggende badstue.

Vurdering / Avvik

TG 3

Alder: Bad og badstue etablert i midten av 1990-tallet.

Vegger: fliser.
Gulv: Fliser.

Membraner: Ukjent løsning og utførelse.
Sluk: Plastsluk.

Rør-opplegg: Eldre rør-opplegg.

Årsak / Konsekvens:
Dette er et enkelt dusjbad med dusj og servant. Det er etablert i tilknytning til badstuen.
Oppussingsarbeidene virker ufagmessig utført.

Det er ikke kjent om det er membranløsning i gulv og vegger.
Skade på gulvfliser/gulv ved sluk.
Sluk er vanskelig tilgjengelig.

Det er ikke etablert avtrekksventilasjon fra badet. Kun tilluftsventil i yttervegg.

Badstue: Brukslitasje på dørene.

Totalt sett blir badet vurdert til TG-3.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Dusjsone/område hvor det erfaringsmessig er mest utsatt for skade, ligger på vegg i murkonstruksjon.
Hulltaking er derfor ikke mulig å utføre, og er unntatt fra forskriftens krav til hulltaking.

Anbefalt tiltak:
Det må påregnes omfattende oppgradering av badet.
Når bad moderniseres, vil det være naturlig å også omfatte badstuen.

Kommentar til estimert kostnad:
Modernisering av et bad på denne størrelsen vil normalt koste fra kr. 300-000- og oppover. Dette avhenger av bl.a. løsninger og materialvalg.

Bilder



Skade på gulv.

Toalett (ikke våtrom) Under-etg.

NS 3600 - Pkt. 3

Vurdering / Avvik

TG 2

Separat toalett i under-etg.
Gulv: Fliser.
Vegger: Fliser.
Himling: Malte flater.

Sanitærutstyr: Gulvstående klosett, servant/servantskap.
Er det avtrekksventilasjon fra rommet: Ja. Ventil i tak.

Årsak / Konsekvens:

Rommet er noe eldre, og blir vurdert til TG-2.
Eldre rør-opplegg.
Konsekvens: Rommet har behov for tidsmessig oppussing/modernisering.

Det er en luke i gulv. Det er ikke kjent hva som er nede under denne luken.
Denne kunne ikke åpnes på befaringsdagen, da dette kunne skade gulvflisene.
Nærmere kontroll av denne luken bør gjøres.
Forhold knyttet til dette er ikke vurdert i denne rapporten.

Bilder



Luke i gulv i wc i under-etg.

Innvendige overflater

Vurdering / Avvik

TG 1

Takoverflater
1. etg: Malt panel og malte flater.
Under-etg: Panel og takplater.

Ingen vesentlig avvik ut over normal brukslitasje registrert. Overflater blir da vurdert til TG-1.

TG 1

Veggoverflater
1. etg: Tapet, noe panel og malt glassfiberstie.
Under-etg: Malte flater, panel og malt panel.

Ingen vesentlig avvik ut over normal brukslitasje registrert. Overflater blir da vurdert til TG-1.

TG 2

Gulvoverflater
1. etg: Laminatgulv.
Under-etg: skifer, fliser, teppe og flislaminat.

Årsak / Konsekvens:
Under-etg. Det er registrert noe bom/løs fliser, samt oppsprekking av enkelte fuger.
Gulvoverflater i under-etg. har noe brukslitasje.

Konsekvens: Dette avviket er i hovedsak av kosmetisk karakter.

TG 2

Innerdører
Dels originale innerdører, dels furu fyllingsdører, dels enkelte hvite/formpressede dører.

Årsak / Konsekvens:
De gamle dørene har brukslitasje og vurderes til TG-2.
En buet dør i under-etg. kan ikke lukkes.

Konsekvens: Avvikene er i hovedsak av kosmetisk karakter. Den ene døren bør justeres så den kan lukkes.

TG 2

Garderobe
1. etg: Eldre skyvedørsgarderobe i hovedsoverom.

Årsak / Konsekvens:
Denne skyvedørsgarderoben har brukslitasje.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Hva som skal gjøres av tiltak må vurderes av ny eier.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Innredning
Kjøkkeninnredning med i hovedsak malte fyllingsfronter. enkelte skap med hvite/ glatte fronter.
Flere fronter med glassfelt.
Laminat benkeplate. Nedfelt oppvaskkum.
Ventilator.

For kjøkkeninnredninger blir kun vesentlige feil beskrevet/kommentert.
Det kan derfor være mindre forhold som ikke blir bemerket.
Kjøkkeninnredningen har kun normal brukslitasje, og vurderes til TG-1.

Automatisk vannstopper
Er det montert automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i kjøkken: Nei.

Dette kjøkkenet ble montert før dette var et krav.
Det er ikke krav til å oppgradere dette til dagens regelverk, men på generelt grunnlag anbefales det alltid at dette monteres av sikkerhetsgrunner.
Det blir ikke satt tilstandsgrad for dette forholdet.

Komfyrvakt
Er det montert komfyrvakt over kokesone: Nei.

Dette kjøkkenet ble montert før dette var et krav.
Det er ikke krav til å oppgradere dette til dagens regelverk, men på generelt grunnlag anbefales det alltid at dette monteres av sikkerhetsgrunner.
Det blir ikke satt tilstandsgrad for dette forholdet.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 2

Etasjeskiller
Trebjelkelag.

Årsak / Konsekvens:
Det er registrert noe skjevheter i etasjeskiller.
Dette vil være naturlig i bygg fra denne tiden.

Gulv på grunn
Støpt gulv i kjeller.

TG 2

Høydeforskjell
Det er høydeforskjell på gulv i de ulike rommene i under-etg. Dette skal vurderes med TG-2.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper
Innvendig vangetrapp i trekonstruksjon.

Årsak / Konsekvens:
Er det montert håndløpere på hver side av trappeløp: Ja.
Trappen har normal brukslitasje ut i fra alder.

Konsekvens: Avviket er i hovedsak av kosmetisk karakter.

Sikkerhet: Avvik vedr. sikkerhet skal bemerkes.
Er det tilfredsstillende åpninger mellom trappetrinn: Nei. Åpning mellom trappetrinn er større en beskrevet i teknisk forskrift.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder
Peis med innsatts, montert i stuen.
Peis med innsatts, montert i kjøkken.
Peis med innsatts, montert i kjellerstue.

Selger opplyser at det har vært kontroll av ildsteder i boligen.
Det er ikke opplyst om registrerte avvik.
Peisene vurderes derfor til TG-1.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei? Nei.

Dagslysflate
Er det påvist avvik i forhold til dagslysflate? Ja.
Under-etg: Soverom og kjellerstue, har for små vinduer, og ikke tilfredsstillende dagslys/lysinnslipp.

Takhøyde
Er det avvik i forhold til takhøyde. Under 220 cm. bemerkes.
Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 2011 kan takhøyde ned til 200 cm godkjennes.
Takhøyde i under-etg. er målt til ca. 215 - 219 cm.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon
Alle bygninger bør ha så lave radon-verdier som mulig.
I følge Radon-kart (http://geo.ngu.no/kart/radon/), ligger denne bygningen i et område som normalt har moderat til lave verdier.

Årsak / Konsekvens:
Et sjekkpunkt er om det er utført Radonmålinger i boligen.
Hvis dette ikke er utført skal dette bemerkes med TG-2.
Det anbefales alltid at målinger utføres.

Det er ikke opplyst om at det er utført radonmålinger i boligen.

Konsekvens: For høye Radonverdier kan være helseskadelig over tid.

Andre rom (eksklusive spesialrom) Teknisk rom

NS 3600 - Pkt. 4

Beskrivelse

Del av under-etg. er innredet som et teknisk rom.

Vurdering / Avvik

TG 2

Rommet har innredning/skap, skyllekum, og opplegg for vaskemaskin.

Årsak / Konsekvens:
Innredningen har brukslitasje.
Det er gamle vann-rør i kobber.
Det er ikke avtrekksventilasjon i rommet.

Konsekvens: Oppgradering bør utføres. Det bør også etableres avtrekksventilasjon fra rommet, da det er monter vaskemaskin/ tørketrommel i rommet.
Samtidig bør det monteres en automatisk vannstopper.

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene) Forhold under terrasse

NS 3600 - Pkt. 15

Beskrivelse

husk bod.

Vurdering / Avvik

TG 2

Areal under terrasse/balkong.
Under terrasse/balkong, er det et område hvor det er lagt tre-gulv/tre-tremmer.
I tillegg er det bygget en liten utebod.

Årsak / Konsekvens:
Tregulvet m.m. har brukslitasje og det er skjevheter m.m.
Uteboden har generell brukslitasje. Denne blir ikke vurdert nærmere i denne rapporten.
Det er manglende fallsikring på del av arealet, som vender ned mot veien.

Anbefalt tiltak:
Dette området har behov for utbedring. Omfanget av hva som ønskes utført, må vurderes av ny eier.

Sikkerhet: Det må monteres fallsikring på de områdene som ikke er tilstrekkelig sikret.

Bilder



Ujevnheter på gulv under terrasse/balkong.



Manglende fallsikring/rekkverk i område under terrasse/balkong.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Vannrør (stoppekran)
Rør-opplegg: Det er generelt eldre kobber-rør i boligen.

Hvor er hovedstoppekran: Inne i innkassing i bod i kjeller.

Kontroll av rør-opplegg krever spesialkompetanse.
Min vurderingen gjøres visuelt.

Årsak / Konsekvens:
Vurdering er basert på alder.
Forventet brukstid på rør-opplegg er ca. 50 år.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen registrert konsekvens da det ikke er opplyst eller registrert lekkasjer. Man må være klar over rørenes alder. På gamle vann-rør kan lekkasjer oppstå.

Anbefalt tiltak:
Det må påregnes tidsmessig oppgradering av hele rør-opplegget i boligen.
Når bad skal moderniseres, vil det være naturlig å gjøre oppgraderinger.

TG 2

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Avløps-rør inne i boligen i plast, så langt jeg kjenner til er dette fra 1977.

Årsak / Konsekvens:
Vurdering er basert på alder.
Forventet brukstid på rør-opplegg er ca. 50 år.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for avløps-rør er oppbrukt.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen registrert konsekvens da det ikke er opplyst eller registrert lekkasjer. Man må være klar over rørenes alder.

TG 2

Varmtvannsbereder
Eldre varmtvannsbereder, plassert i innkassing i bod i under-etg.

Årsak / Konsekvens:
Anbefalt brukstid for varmtvannsberedere er normalt ca. 20 år.
Teknisk levetid er oppgitt å være ca. 15-30 år.
Dette er en eldre bereder som vurderes til TG-2.

Det skal gjøres kontroller el-tilkobling: Berederen er tilkobling via stikkontakt.
I dag er det krav om fast/permanent el-tilkobling hvis beredere er over 1,5 KW.

Anbefalt tiltak:
Berederen har utlevd sin leve/brukstid, og bør byttes.
Det må da også påregnes oppgradering av el-tilkobling.

TG 2

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Boligen har naturlig avtrekksventilasjon.
1. etg: Tilluft via spalteventiler i vinduer og enkelte ventiler i yttervegger:
Er det ventiler i yttervegg i kjeller: Nei. Ikke tilluft til under-etg. foruten en veggventil i det store soverommet.

Måling av effekt på ventilasjonsanlegget er ikke en del av denne rapporten.

Årsak / Konsekvens:
På oppføringstidspunktet ble det benyttet naturlig oppdriftsventilasjon.
Med naturlig oppdriftsventilasjon vil til-luft til boligen tilføres med spalteventiler i vinduer eller ventiler i yttervegger.
Avtrekk fra boligen gjøres med avtrekksventiler i kjøkken og bad, ført ut over yttertak via luftekanaler.
Naturlig oppdriftsventilasjon blir i rapporten alltid vurdert til TG-2.

Konsekvens ventilasjon generelt: Man må være klar over at denne type ventilasjon, ikke har samme effekt som dagens løsning med balansert eller mekanisk ventilasjon.

Under-etg: Det er begrenset tilluft til etasjen og oppholdsrommene.

Dette vil påvirke boligens ventilasjon/luftutskifting.

På loft er det en avtrekk-kanal som ligger løst oppe på isolasjonen. Det er ikke kjent hvilken hensikt denne har.
Nærmere kontroll av dette anbefales.

(Forhold med manglende avtrekk fra bad, er beskrevet under punkt for bad.)

Anbefalt tiltak:
Generelt er det begrenset ventilasjon/luftutskifting i boligen.
Oppgradering/kontroll av dette bør gjøres.
For å få tilfredsstillende ventilasjon, bør man vurdere å montere mekanisk/ balansert ventilasjon.

Bilder



Gamle vann-rør. Stoppekran. Plassert i innkassing i under-etg.



Gammelt sluk ved bereder i innkassing.

Frittstående byggverk Garasje

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Separat garasje, oppført i 1994/95.
Denne er på 34 kvm.

Vurdering / Avvik

TG 2

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

Dobbel-garasje:
Denne ble oppført i 1994/95. Ferdigattest utstedt i 1996.

Takkonstruksjon i tre.
Taktekking med takstein.
Yttervegg/grunnmur under terreng: Støpt grunnmur.
Yttervegger over terreng: I bindingsverk.
Ytterkledning: Trepanel.
Gulv: Støpt gulv.
Garasjeport: Eldre leddport i tre.
Loftsrom: Over garasjen er det et lager-rom, med lav takhøyde, som ikke er målbart areal.
Vurdering av garasje er ikke en del av

Årsak / Konsekvens:

Registrerte avvik:
Taket er nå over 30 år, og vurderes til TG-2 for alder.
Det er lite avstand fra ytterkledning og til belegnings-stein på oversiden av garasjen.
Det er ikke monter snøfangere på tak.
Det er registrert mindre saltutslag på grunnmur inne i garasjen. Det var kun mindre utslag av fukt på grunnmur med bruk av fuktindikator på befaringsdagen.
Manglende fugle-tetting utvendig mot tak.

Anbefalt tiltak:

Garasjen er i hovedsak i normalt god stand, sett ut i fra alder. Den er nå over 30 år gammel.
Generell oppgradering kan dog påregnes,
Utbedringer av registrerte avvik, bør utføres.

Det er ikke opplyst om vesentlige avvik med vanninntrenging, men man må være klar over garasjens/dreneringens alder.

Bilder



Lite avstand fra trepanel og til belegningsstein i overkant av garasje.



Eldre ledd-port.



Manglende fugle-tetting ved tak på garasje.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Dette er en forenklet beskrivelse av el-anlegg, 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. Den bygningssakkyndig har verken kompetanse, autorisasjon eller lov til å foreta en tilstandsvurdering av et el-anlegg.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet beskrivelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/ tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?		Ukjent
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	Selger opplyser at alle el-arbeider er utført av fagpersoner.
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Nei	Selger opplyser at det ikke har vært utført el-arbeider i boligen etter 1999.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		Ukjent.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Nei	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?		Det er enkelte løse ledninger/kabler.
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med.Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Det anbefales alltid en utvidet el-kontroll, da takstmannen ikke har autorisasjon til å utføre kontroll/tilstandsvurdering av et el-anlegg.

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget
Da jeg som bygningssakskyndig ikke har autorisasjon innen kontroll av el-anlegg, har jeg heller ikke lov til å tilstandsvurdere et el-anlegg. Dette må gjøres av autorisert firma/personer.

Det blir satt TG-2 for el-anlegget. Dette er ikke å anse som en tilstandsvurdering av el-anlegget, men settes for å synliggjøre at jeg anbefaler en utvidet el-kontroll.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023.

Konsekvens: Hvis en slik kontroll avdekker avvik, må det påregnes oppgraderinger av el-anlegg.
Omfang for dette er umulig å si noe om, før en slik kontroll evnt. er utført.
Men på generelt grunnlag, vil oppgradering av el-anlegg måtte påregnes.

Bilder



Løstliggende el-rør i under-etg.



Sikringskap.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslokkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ja	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ikke relevant	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branndetektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ikke relevant	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

Vurdering / Avvik

TG 0

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget
Hvis det ikke blir avdekket avvik i forhold til spørsmål stilt i NS3600, skal dette vurderes til TG-0 i rapporten.

Signatur

Signatur



OSLO - 08.09.2025
Sted - Dato

RUNE KRISTIANSEN

PLANTEGNINGER

Rune Kristiansen Takst AS
Holmenkollveien 73 A. Oppdrag 25097





Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 23 760
Autorisert takstmann/tømrermester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer.
Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende måleregler.
Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma | | Oppdragsnr. |

Adresse |

Postnr. | Sted |

Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig |

Når kjøpte du boligen? 1994 | Hvor lenge har du bodd i boligen? 30 År ____ Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Storebrand | Polise/avtalenr. 33588800

Selger 1 Fornavn Bjørn | Etternavn Andersen

Selger 2 Fornavn | Etternavn

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

1. **Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: litt sprekk i golvfliser

2. **Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.1 **Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:**

Beskrivelse:

2.2 **Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.3 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse:

2.4 **Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.5 **Er forholdet byggemeldt?** ☐ Nei ☐ Ja

3. **Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

4. **Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

4.1 **Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud ellerlignende?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

7. **Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

☒ Nei ☐ Ja

10. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 **Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

11. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

11.1 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

11.2 **Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

12. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

13. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. **Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. **Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 **Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 **Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 **Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

19. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse ikke søkt tilladelse stue - soverom - hall - terasse

19.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

22. **Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. **Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/øktfellesgjeld?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

25. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

26. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.
Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 27 - 8 - 25		Sted Oslo

Signatur selger 1: Lise Borgsen

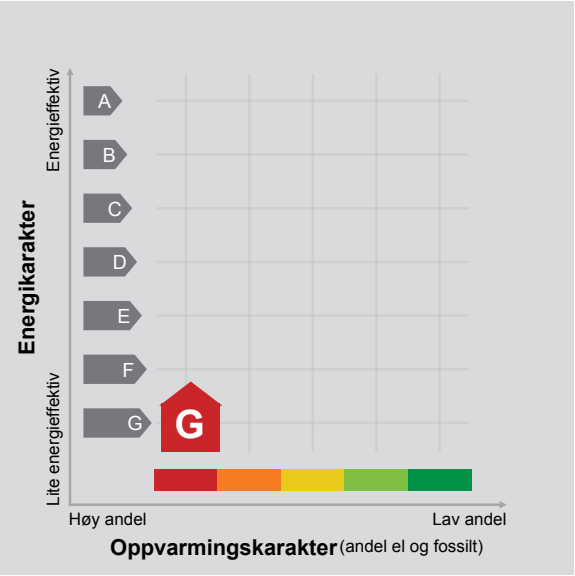
Signatur selger 2: Arne Borgsen

Lise Borgsen Arne Borgsen
5-9-25

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Holmenkollveien 73A
Postnummer	0784
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	440
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80717156
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-164389
Dato	04.09.2025



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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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)

- Bruk varmtvann fornuftig
- Isolering av gulv mot grunn
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Følg med på energibruken i boligen

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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1974
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	215
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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/.

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 energimerkeordingen. 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/faktaark-til-enova-...).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

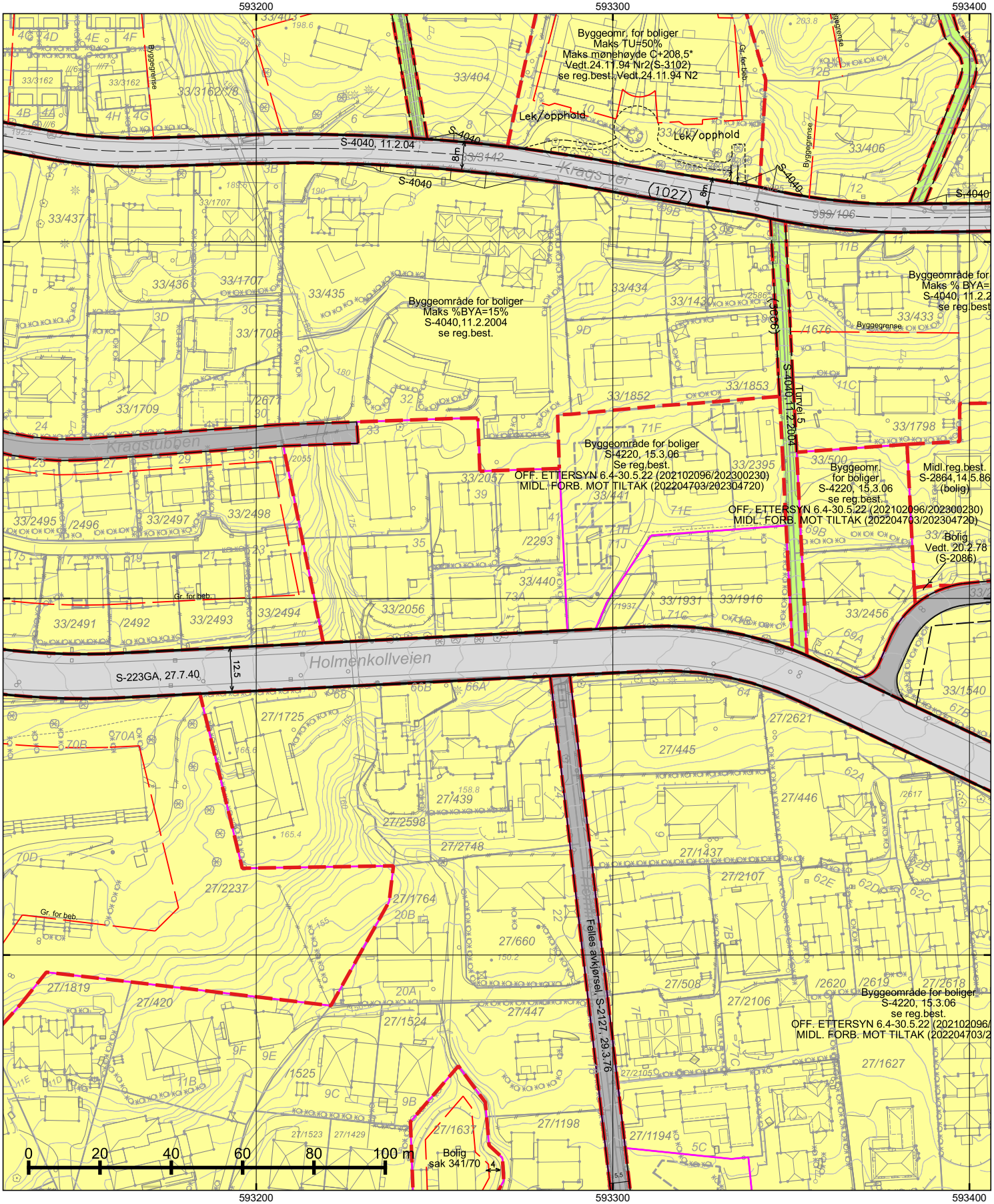
Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.08.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

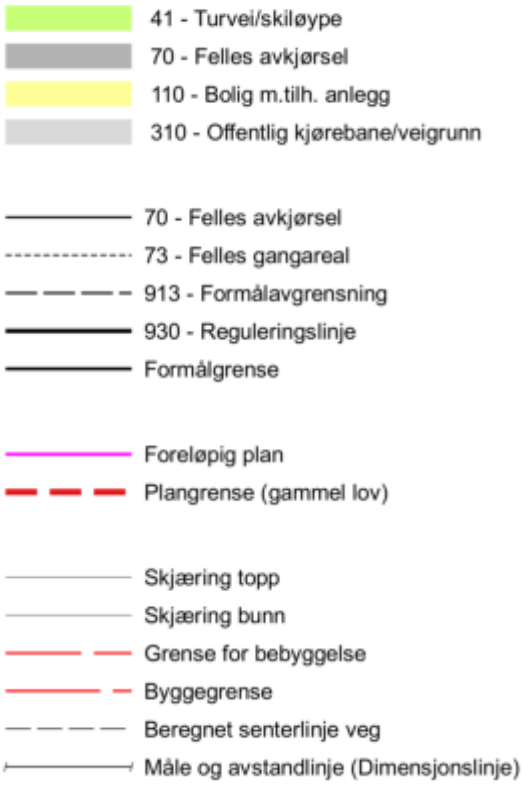
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

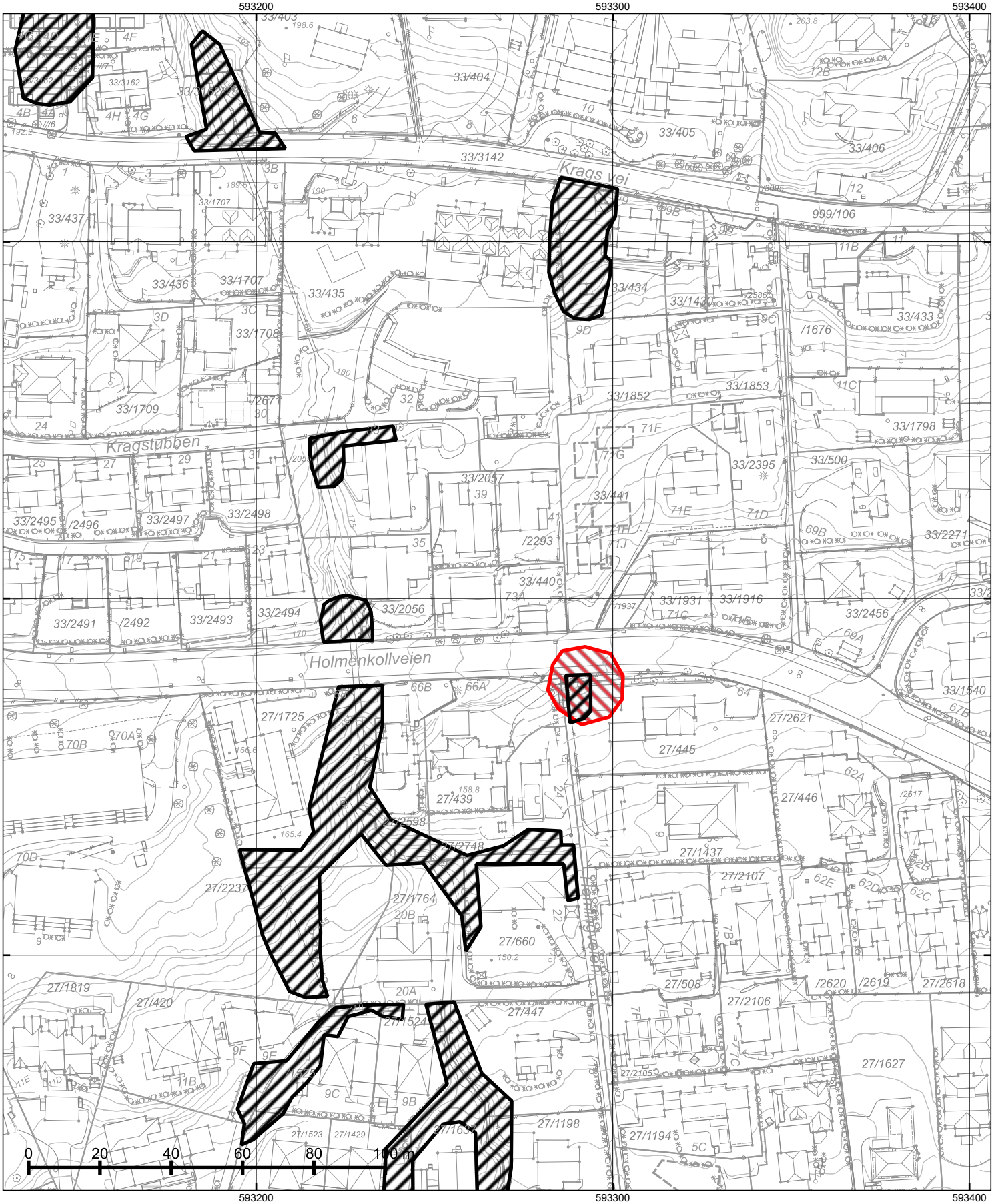
PlottID/Best.nr: 329896/ 86516900
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3005778
Adresse: HOLMENKOLLVEIEN 73A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 33/440

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

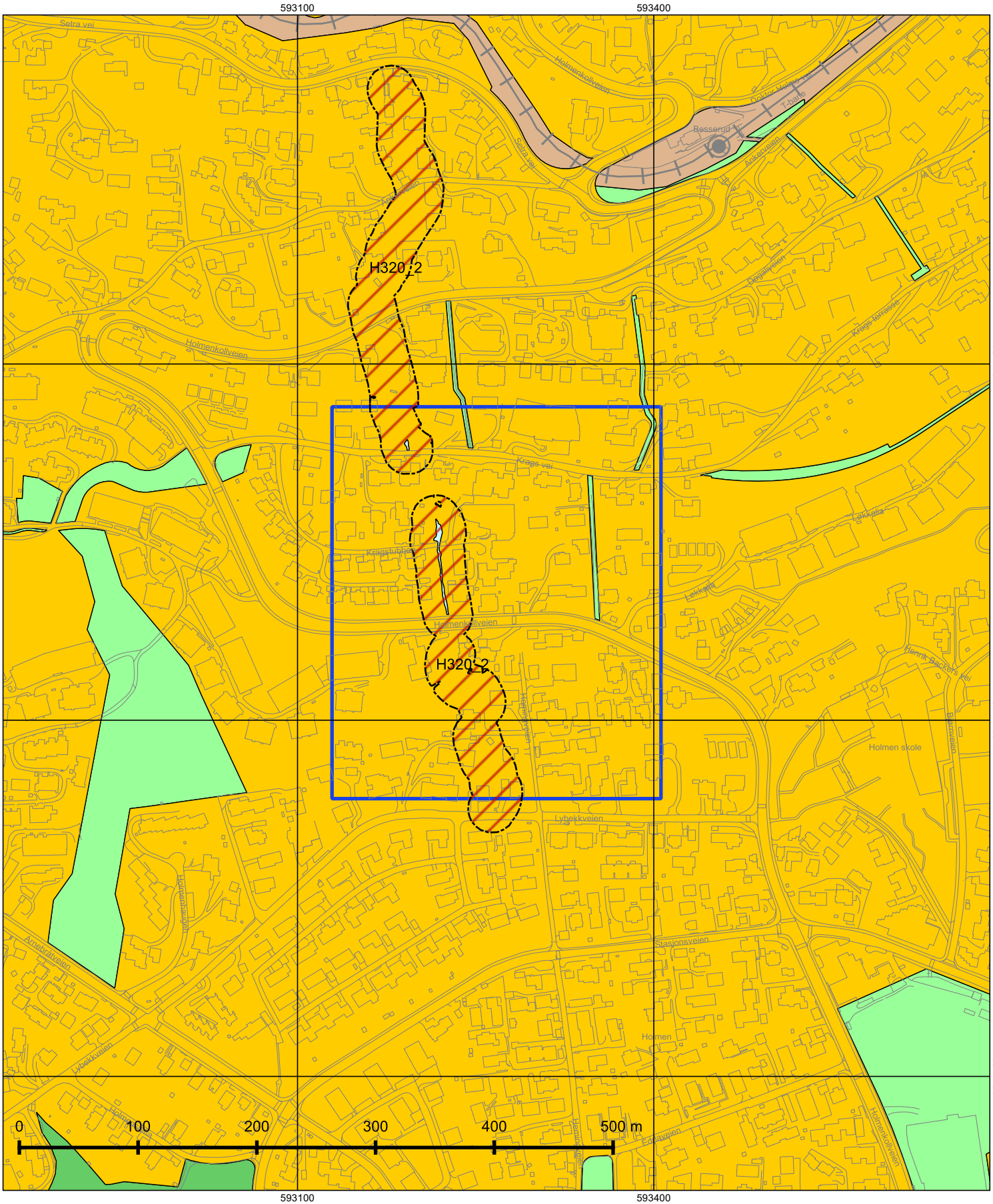
Dato: 13.08.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 329896/ 86516900
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3005778
Adresse: HOLMENKOLLVEIEN 73A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 33/440

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 329896/86516900
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3005778

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



S-4220

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 utearealene.

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

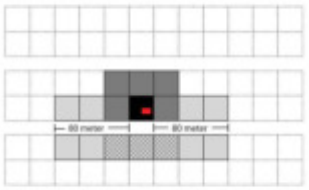
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

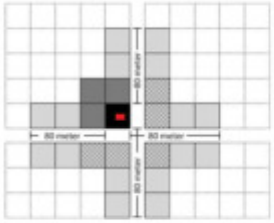
6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

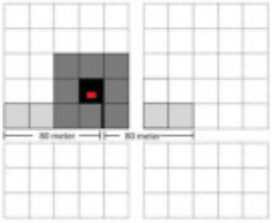
a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses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

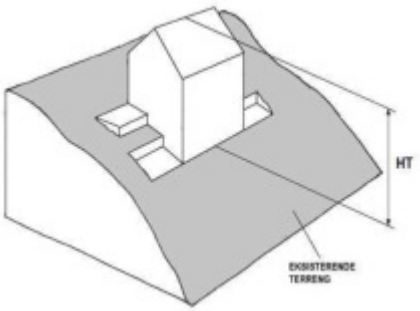
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

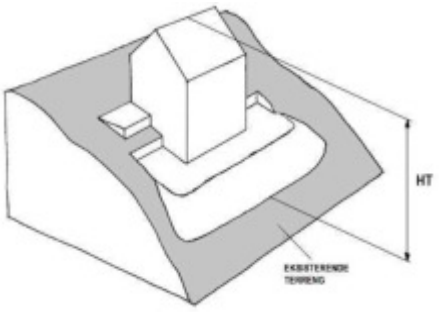
Følgende høyder tillates:

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

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Carl Erik Kraabøl
HOLMENKOLLVEIEN 73A

Dato: 12.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86516900
8682183

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.33 BNR. 440

Vi viser til bestilling av 20250812 for HOLMENKOLLVEIEN 73A.

GNR. 33 BNR. 440

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 23.11.1917.

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

674 m²

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

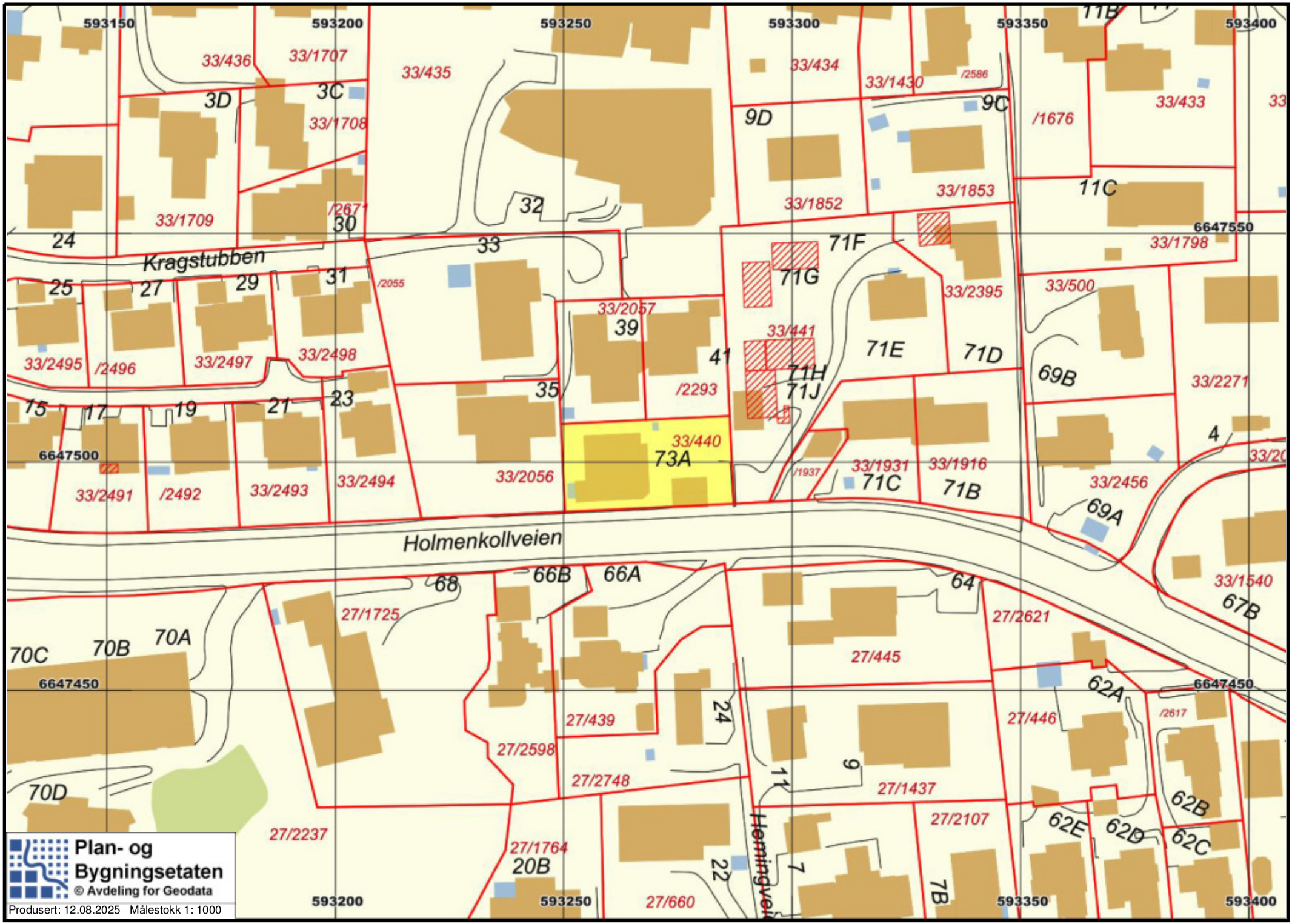
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


593150
593200
593250
593300
593350
593400
6647550
6647500
6647450
Kragstubben
Holmenkollveien
Hernigveien
33/436
33/1707
33/435
33/434
33/1430
/2586
33/433
/1676
3D
3C
33/1708
9D
9C
33/1709
/2671
32
33/1852
33/1853
11C
24
30
33
71F
71G
33/1798
25
27
29
31
/2055
33/2395
33/500
33/2057
39
33/441
33/2495
/2496
33/2497
33/2498
41
71E
71D
71H
71J
69B
33/2271
35
/2293
15
17
19
21
23
33/440
73A
4
33/2491
/2492
33/2493
33/2494
33/2056
/1937
33/1931
33/1916
71C
71B
33/2456
69A
68
66B
66A
64
33/1540
67B
27/1725
27/2621
70C
70B
70A
27/445
62A
/2617
27/439
24
27/446
27/2598
11
9
27/1437
62B
70D
27/2748
27/2107
62E
62D
62C
27/2237
27/1764
20B
22
7
7B
27/660
Plan- og
Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 12.08.2025 Målestokk 1: 1000

ENEBOLIG - FERDIGATTEST - 1975

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGATE 19 XII * 11 50 60
IS/JG

KOPI

Oslo, den 28.11.75.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 33. bnr. 440. Holmenkollveien 73.

Journalnr.
73/1583

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
30.10.75.

Bygningens art
Enebolig med garasje.

Byggherre
Gunnar Henriksen. Holmenkollveien 73. Oslo 3.

Byggemelder
G. Block Watne A/S. Bjerregaardsgt. 2. Oslo 1.

Ansvarshavende
Tömmermester Asmund Ranheim. Boks 2713. St. Hanshaugen. Oslo 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Overingeniør
Ivar Stensrud

Det gjøres merksom på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

NR. C-15. 4000. ANSVORD. 2814/74 —

APPROBASJON M/ TEGNINGER - TERRASSE - 1988

OSLO KOMMUNE

Meldes ikke GAB

APPROBASJON

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)562020

~~Godkjenning~~ av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	33/440 Holmenkollveien 73	Journalnr. 88/0850
Arbeidets og bygningens art	Terrasse	Innlevert 23.02.88
Byggherre	Per M. Bredal, Holmenkollveien 73, 0391 OSlo 3	
Anmelder	Per M. Bredal, Holmenkollveien 73, 0391 OSLO 3	

KG/GB

Oslo, den 5. september 1988.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Veivesenet ga 07.07.88 dispensasjon fra veilovens § 29 på visse betingelser. Kfr. vedlagte gjenpart.

Veivesenets krav må følges.

Det må innsendes nye tegninger og korrigert kartutsnitt der terrassen tilfredsstiller veivesenets krav.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

A. Ansvarshavende være godkjent.

G. Korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Odd Garm
overarkitekt

Kjell Grønseth
konsulent

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Kontoradresse: Herslebsgt. 19
Sentralbord: (02) 66 20 20
Postadresse: Trondheimsveien 5
0560 Oslo 5

Per M. Bredal
Holmenkollveien 73

0391 OSLO 3

Vår ref.	Jnr.	Saksbehandler
KG/RS	88/0850	Kjell Grønseth

GNR. 033, BNR. 0440, HOLMENKOLLVEIEN 73
TERRASSE
BYGGHERRE: PER M. BREDAL

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel nr. 3 og 4 og kart med vår påtegning av 19.09.88 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel nr. 1 og 2 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll, den 12. oktober 1988

Odd Garm
overarkitekt

Kjell Grønseth
konsulent

B.L. A 17-B. 23115/88. Andvord.

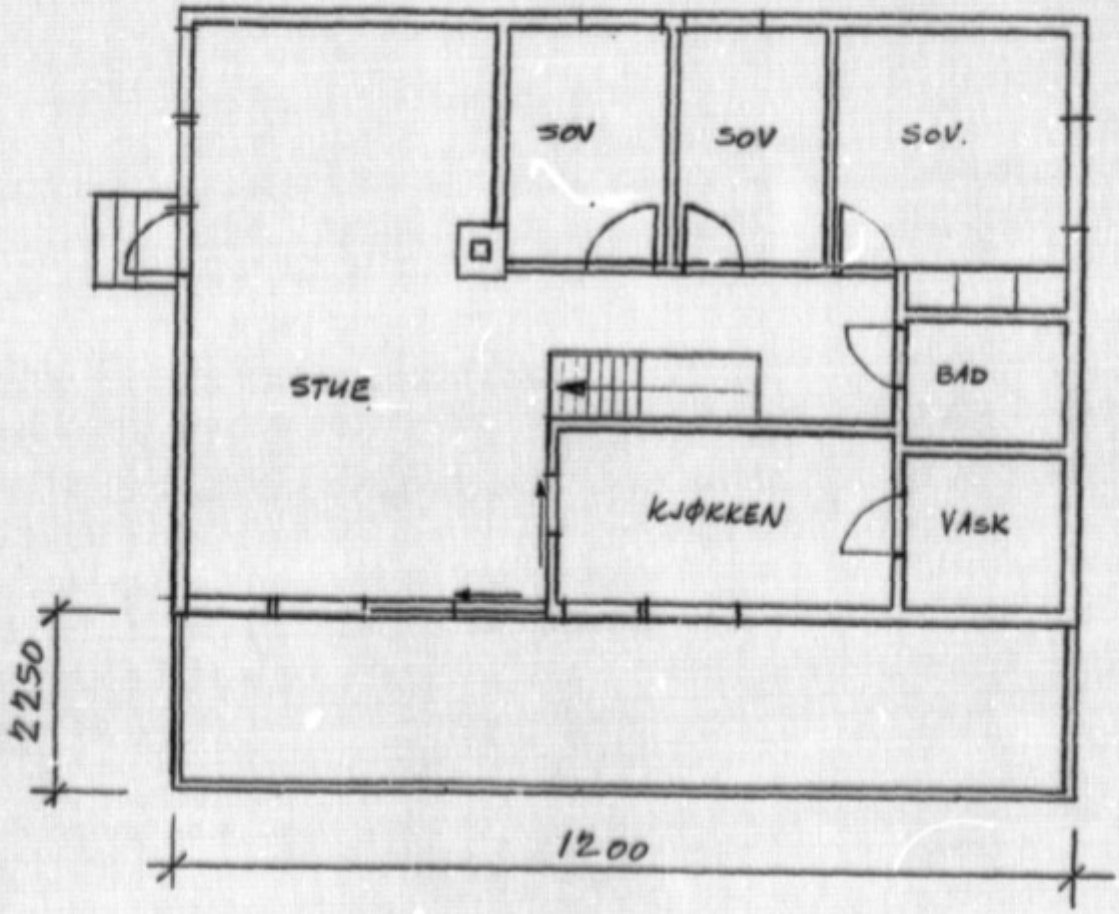
OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	033/0440 Holmenkollveien 73	Journalnr.	88/0850
Arbeidets og bygningens art	Terrasse	Innlevert	23.02.88
Byggherre	Per M. Bredal, Holmenkollveien 73, 0391 OSLO 3		
Anmelder	Per M. Bredal, Holmenkollveien 73, 0391 OSLO 3		

1		16		31		46		61		76		91							
2		17		32		47		62		77		92							
3		18		33		48		63		78		93							
4		19		34		49		64		79		94							
5		20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

Meldes ikke GAB 12/9-88 N.U.

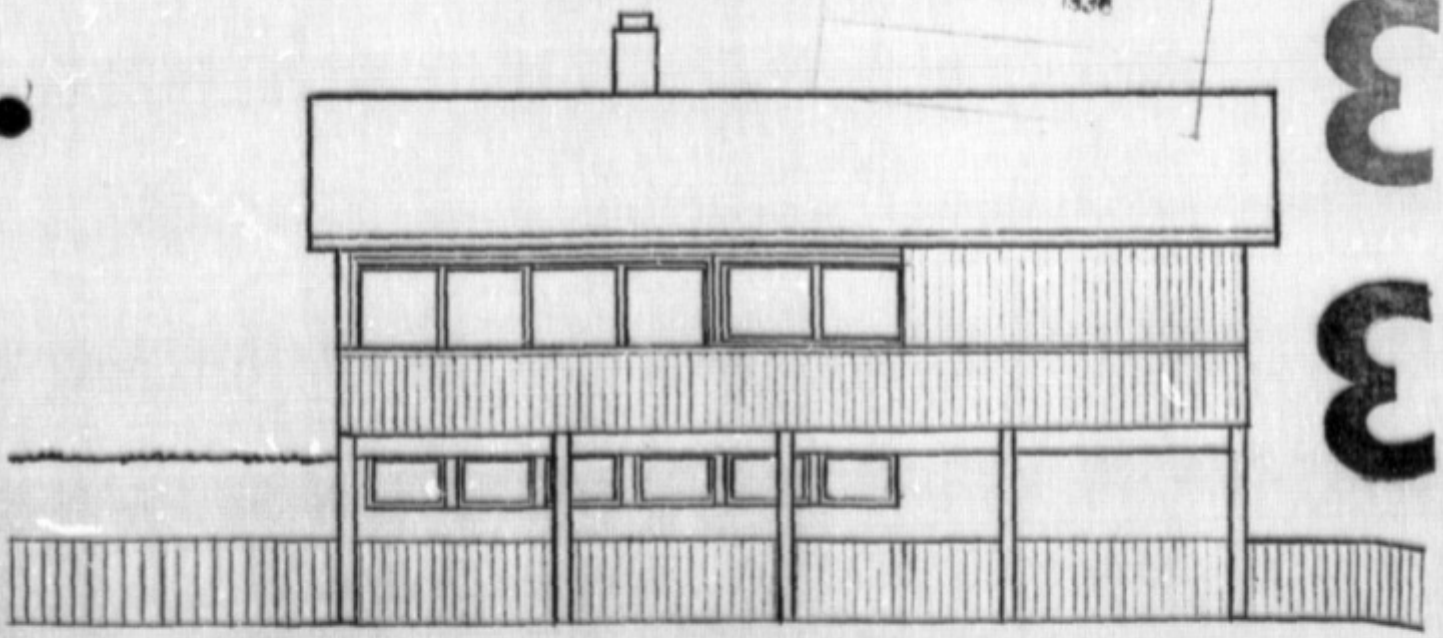
SEND BYGGETILLATELSE 14/11 88. FF. 15-11-88 ip



PLAN 1. ETG.

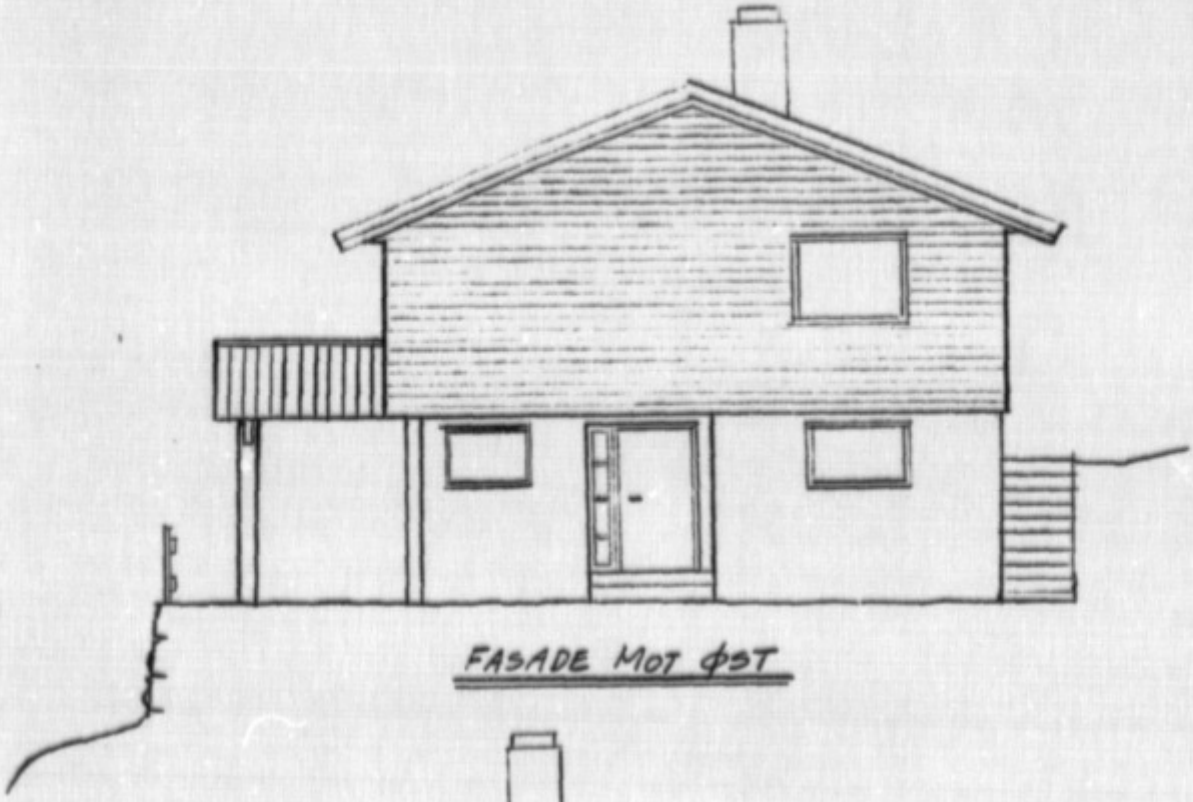
BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT

3

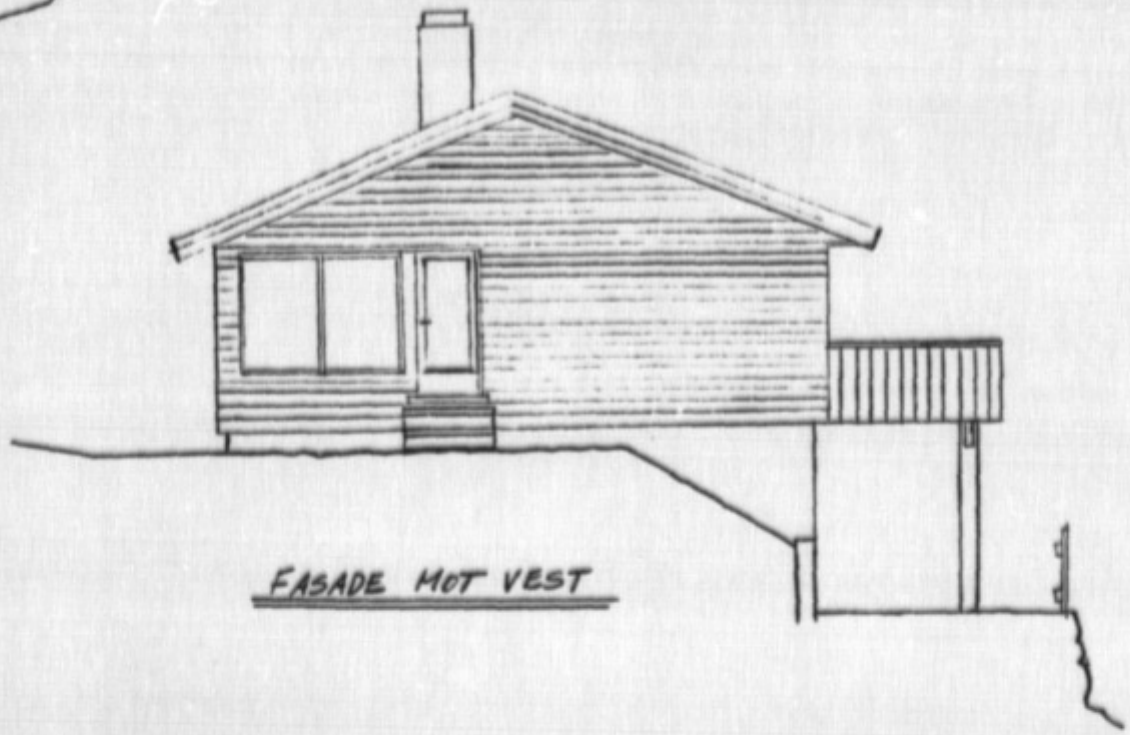


FASADE MOT SØR

PER M. BREDAL	M = 1:100
HOLMENKOLLVN. 73	7.09.88
PLAN 1. ETG.	TEGN. NR.
FASADE MOT SØR	01



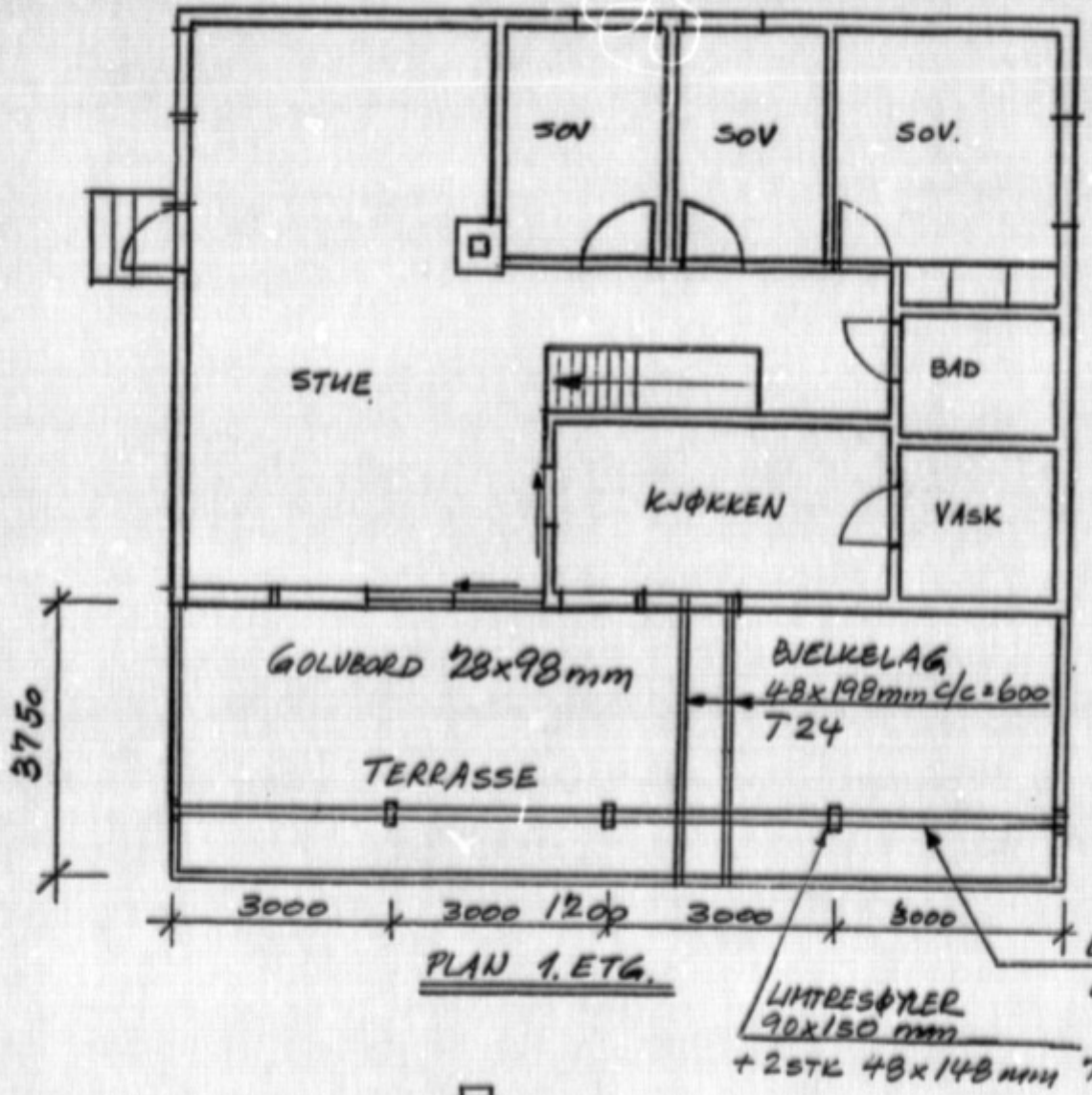
FASADE MOT ØST



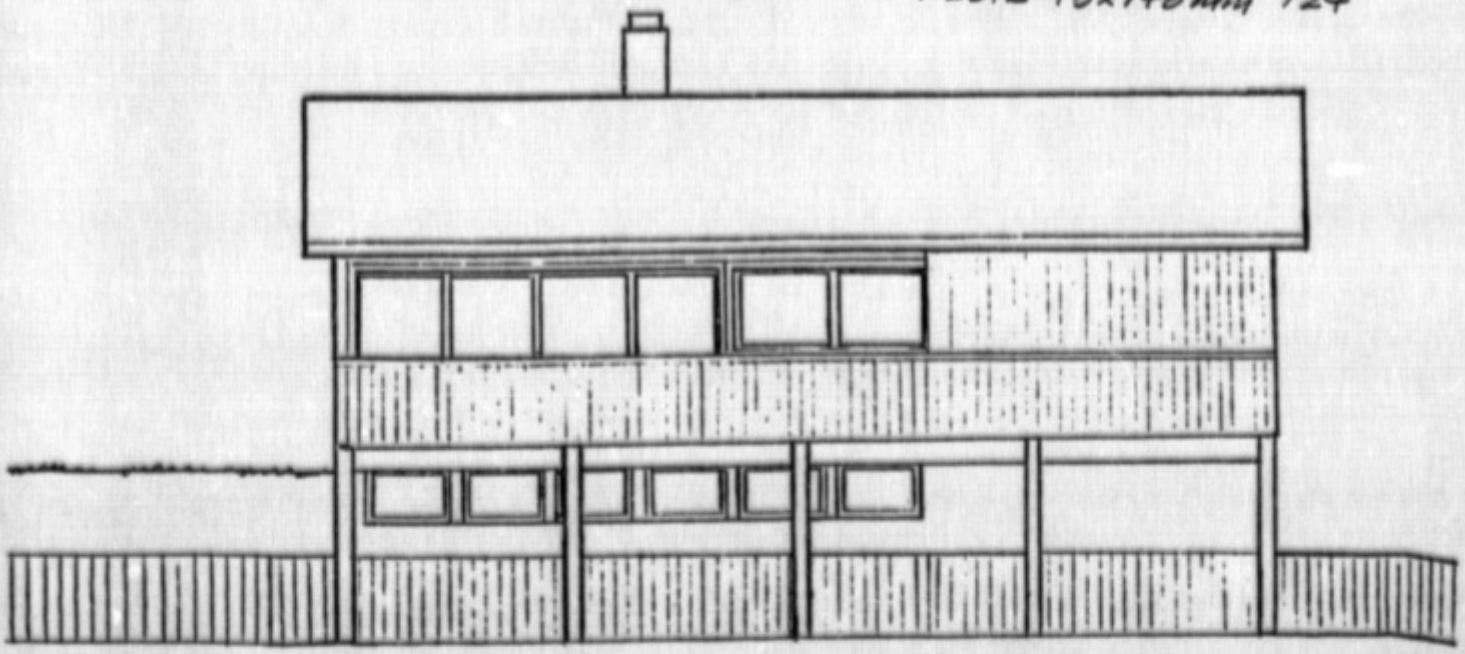
FASADE MOT VEST

4

PER M. BREDAL	M=1:100
HOLMENKOLLVN. 73	7.09.88
FASADE MOT ØST FASADE MOT VEST	TEGN NR. 02



PLAN 1. ETG.



FASADE MOT SØR

PER M. BREDAL	M=1:100
HOLMENKOLLVN. 73	16.2.88
PLAN 1. ETG.	TEGN. NR.
FASADE MOT SØR	01

MERKNADER: ALLE TREKONSTR. I TERASSE I TRYKKIMPREGNERT VIRKE

DOBBELGARASJE M/ TEGNINGER - FERDIGATTEST - 1996

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Boysen, Liv
Holmenkollveien 73

0391 OSLO

Løfdahl, Paal Christian
Ringkroken 20

1340 BEKKESTUA

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	940031853	96/3028

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Dag Haraldsen	16. januar 1996

Arbeidssted : 033/0440 Holmenkollveien 73
Byggherre : Boysen, Liv, Holmenkollveien 73, 0391 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - DOBBELT GARASJE

FERDIGATTEST

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

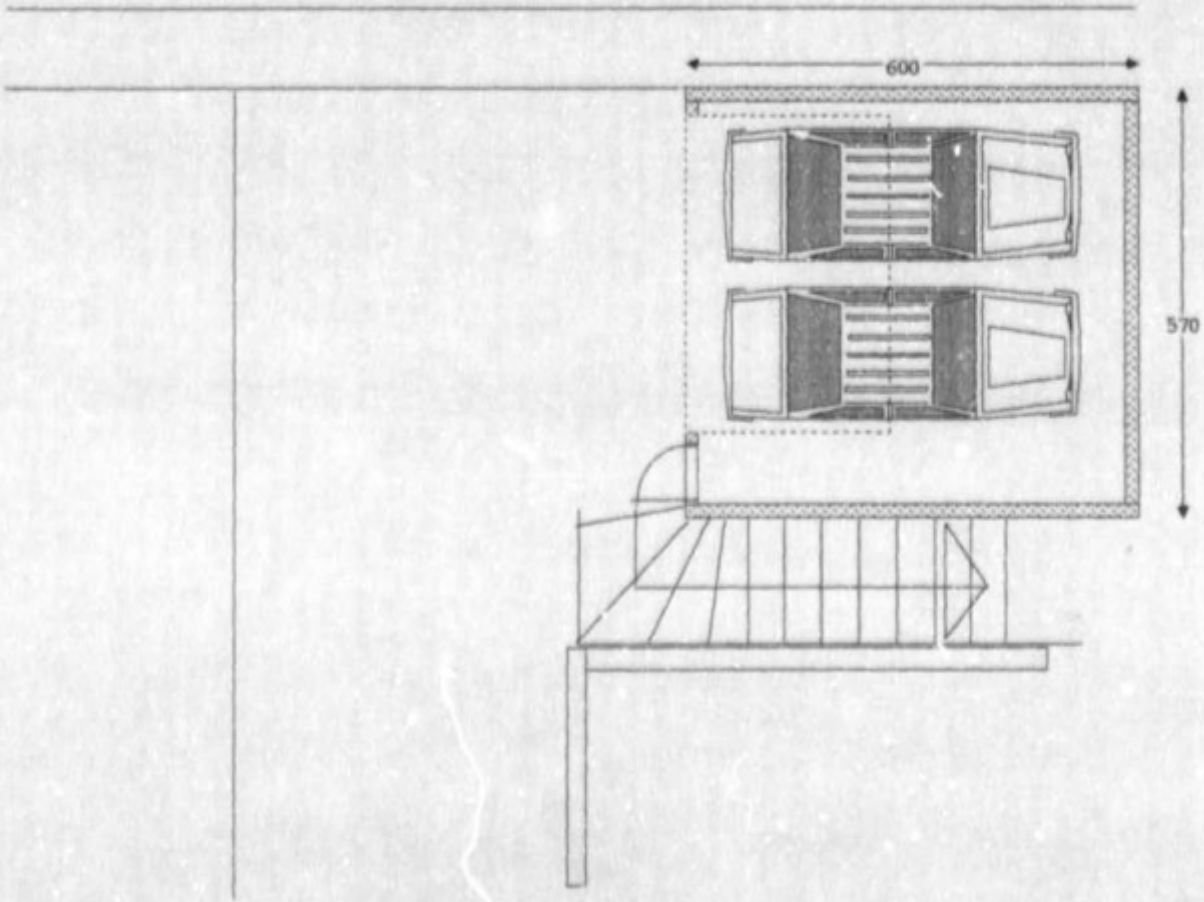
Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Bjørn Melling
Overingeniør

Dag Haraldsen
Ing.I



TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

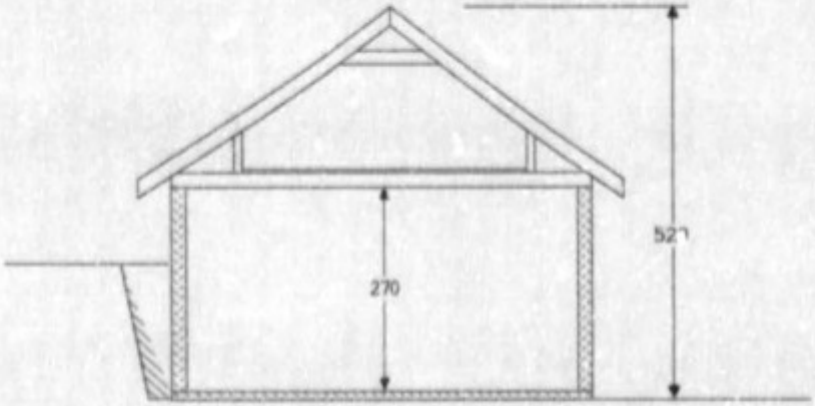
FAM BOYSEN

HOLMENKOLLVN.73

Gnr. 033	B.nr 0440

PLAN GARASJE

Kommune:	Oslo
Dato:	24-08-95
Målestokk:	1:100
Tegning nr.:	02
Tegnet av:	



TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

FAM BOYSEN

HOLMENKOLLVN.73

Gnr. 033 | B.nr. 0440

SNITT GARASJE

Kommune: Oslo

Dato: 24-08-85

Målestokk: 1:100

Tegning nr.: 02

Tegnet av:

TILBYGG M/ TEGINGER - FERDIGMELDING -

Reg 95/55246

Oslo kommune

PLAN-OG BYGNINGSETATEN

KART • PLAN • BYGGESAK

MOTTATT
01.SEP.95
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

3. (§ 86a)

GENERELL ORIENTERING

Til byggherren!

DA DET IKKE ER KOMMET INN MERKNADER TIL DET MELDTE BYGGEARBEID, KAN DE I HENHOLD TIL BYGNINGSLOVENS § 86a UTFØRE ARBEIDET.

De må varsle Plan- og bygningsetaten når arbeidet igangsettes og når dette er ferdigstilt. I tillegg skal verdien av det utførte arbeid oppgis (se nedenfor).

Bygningsgebyret må betales omgående, og innen bygging starter.

Byggherren er selv ansvarlig for et byggs plassering og at naboavstand og avstand til vei overholdes. I tvilstilfelle må byggherren rekvirere påvisning og kontroll fra Plan- og bygningsetaten.

Igangsetting av byggearbeide må skje innen 3 år.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN, Trondheimsveien 5, 0560 Oslo
Telefon: (02) 66 20 20, Telefax: 66 25 65

GNR 0033 BNR: 0440

ADRESSE: Holmenkollvn. 73A

ARBEIDETS ART: Utvidelse av kjøkken

BYGGHERRE: BOYSEN ARNE

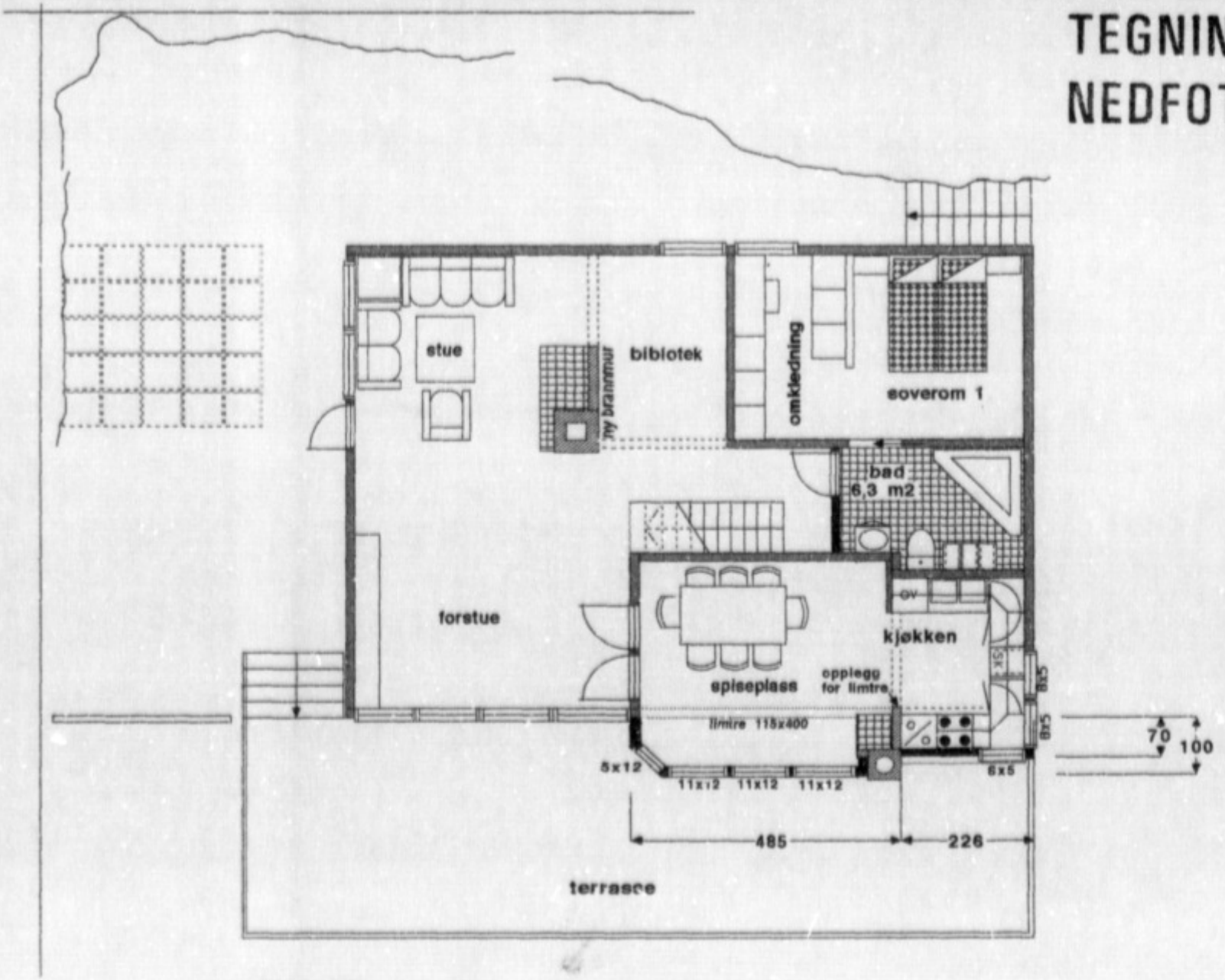
OVENNEVNTE ARBEID ER NÅ FERDIG.

VERDIEN AV ARBEIDET ANSLÅS TIL KR: ca. 65000,-

DATO 31/8 1995

UNDERSKRIFT Arne Boysen

TEGNINGEN ER NEDFOTOGRAFERT-24X



= nye vegger
= eks. vegger
= vegger fjernet

C-12-5-94 flyttet vegg på bad

B-12-5-94 vindu i skrå vegg
3 vinduer i kjøkken

A-12-5-94 endret dim. limtre

Liv og Arne Boysen

Holmenkollvn. 73

Gnr. 33 | B.nr. 440

Plan 1.etg. med tilbygg

Kommune: Oslo

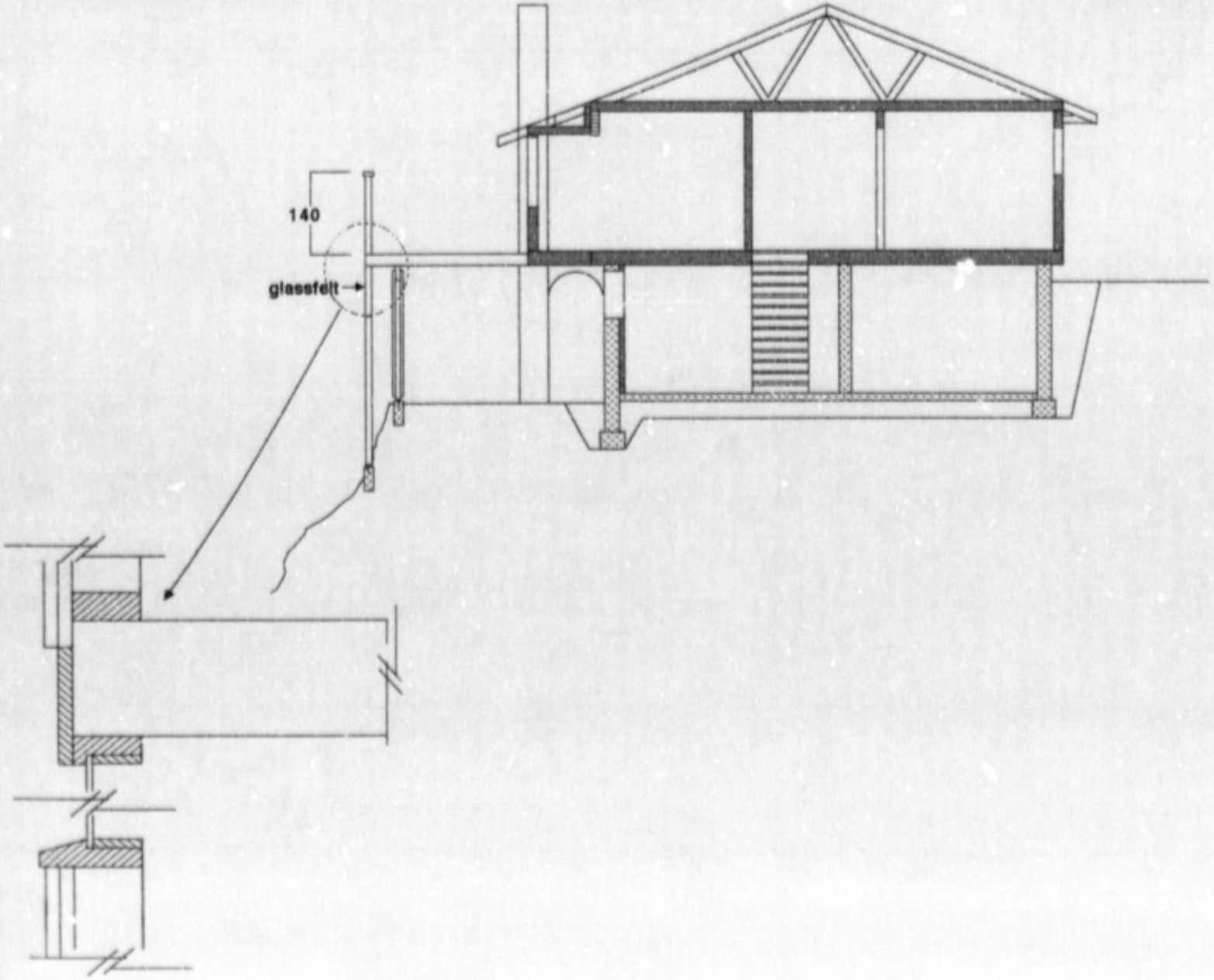
Dato: 8-5-94

Målestokk: 1:100

Tegning nr.: 06

Tegnet av: A Boysen

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X



Liv og Arne Boysen

Holmenkollvn. 73

Gnr. 33 | B.nr. 440

enlll

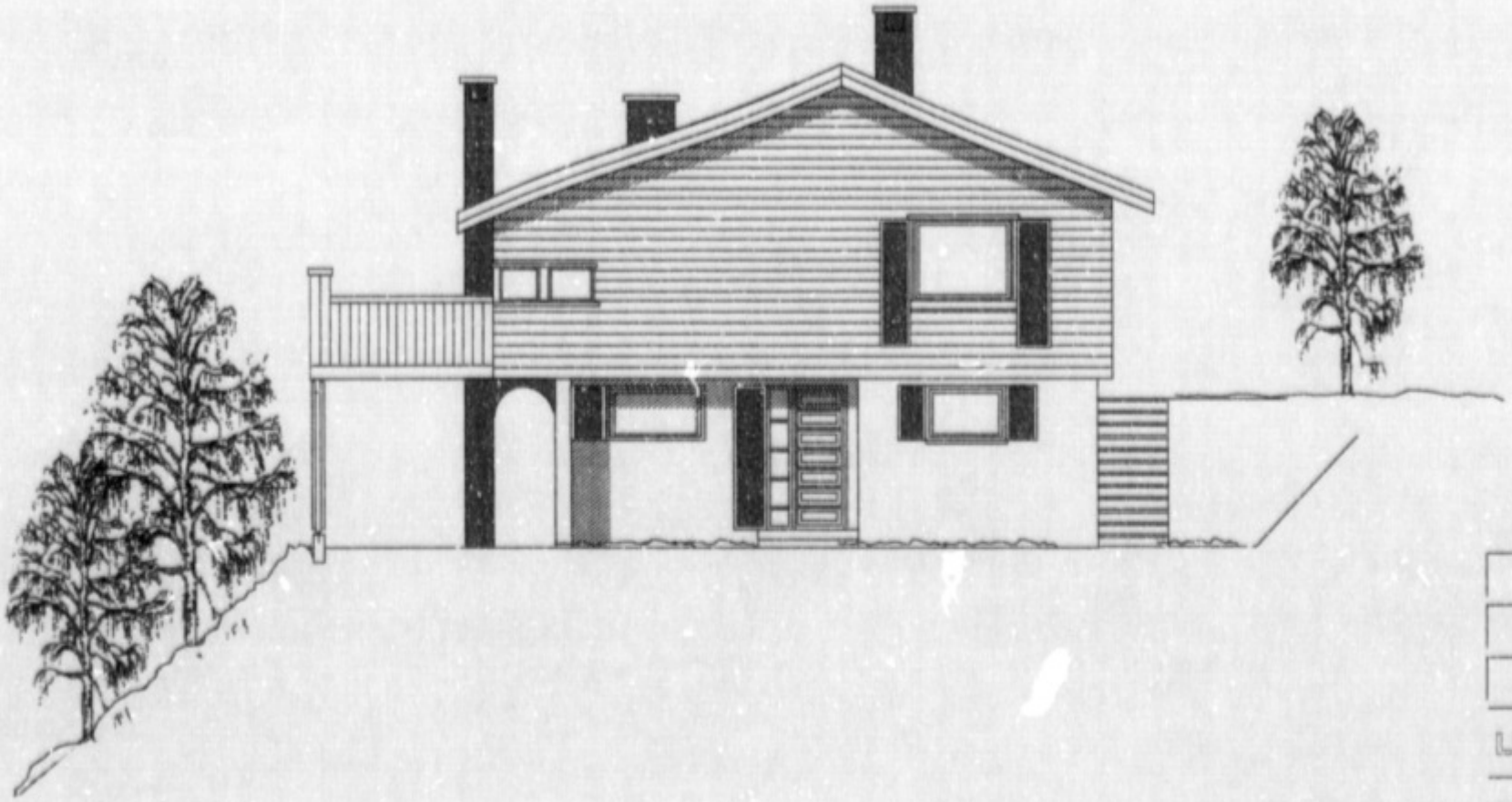
Kommune: Oslo

Dato: 8-5-94

Måleetokk: 1:100

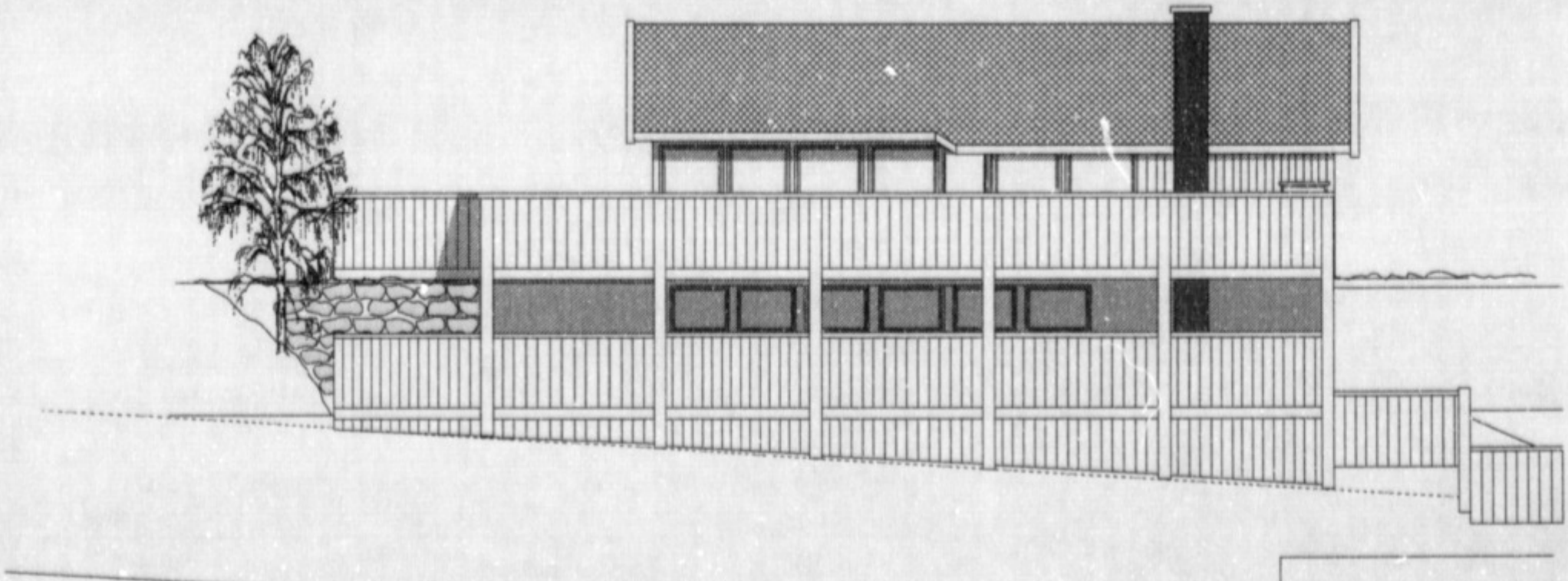
Tegning nr.: 01

Tegnet av: A Boysen



TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT 24X

Liv og Arne Boysen	
Holmenkollvn. 73	
Gnr. 33	B.nr 440
Fremdeles med tilbygg	
Kommune: Oslo	
Dato: 8-5-94	
Målestokk: 1:100	
Tegning nr.:	
Tegnet av: A Boysen	



Liv og Arne Boysen

Holmenkollvn. 73

Gnr. 33 | B.nr. 440

Fasade mot tilbygg

Kommune: Oslo

Dato: 8-5-94

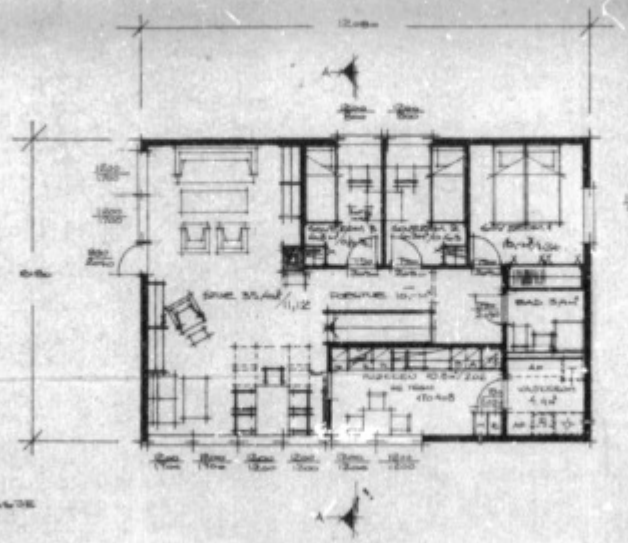
Målestokk: 1:100

Tegning nr.: 01

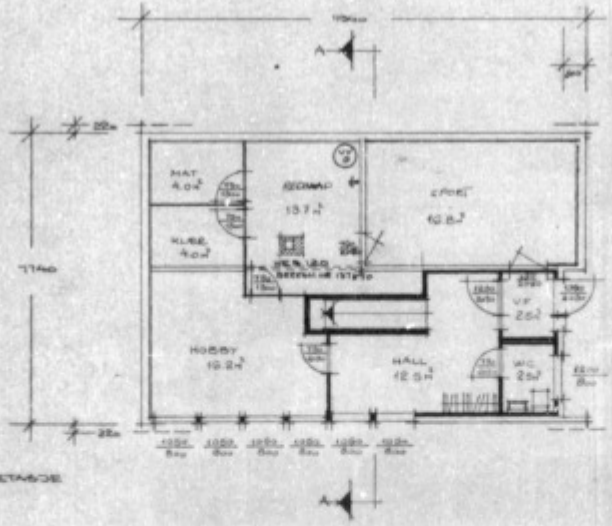
Tegnet av: A Boysen

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT 24X

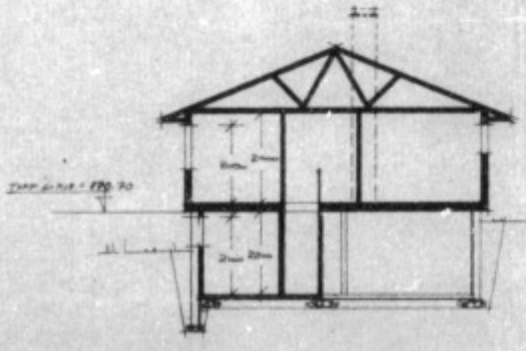
ORIGINALE BYGGETEGNINGER



1. ETASJE



UNDERETASJE



SNITT A-A

Alt 2 er beregnet for skrått terreng, og er en bolig i en etasje med kjeller.

Boligens hovedmål er 6,18 m x 12,08 m, som gir et netto leieareal på 99,32 m². Boligen er planlagt i 30 cm modul.

Den består av kjøkken, baderom og WC, 4 soverom med 5 sengeplasser på gulv, samt en stor stue. Stuen er plassert langs den ene gavlveggen og har direkte forbindelse med kjøkken som er plassert i front. Fra forstue som er en sentral kjerne i huset fører det derav til 3 av soverommene samt til bad. Det 4de soverommet er plassert i kjelleretasjen ved siden av husets inngang. Et ekstra WC med vask er plassert ved vindfang.

Stuen er gjennomgående slik at det er muligheter for vinduer eller terrassedører i begge langsidene alt etter sol og utsiktsforhold. Adkomsttrappen er plassert i forstue. Videre er det åpen forbindelse mellom stue og forstue, slik at vi få en stor og luftig romvirkning. På kjøkkenet er det beregnet spiseplass eller arbeidsbenk. Videre er det plass for vaskemaskin og skyllekar. Fra kjøkkenet fører det en dør inn til matbod og en annen ut til en liten luftegang, som er plassert rett over inngangen.

Boligen er planlagt med tette gavler, har høytsittende vinduer i soverom og egner seg dermed for sammenkjeding i konsentrert bebyggelse.

Utregning av leiearealet:

11,70 m x 7,80 m	= 91,26 m²
+ inntr. 1,60 m x 0,75 m	= 2,70 m²
+ vask 1,50 m x 1,75 m	= 2,62 m²
	= 85,94 m²
+ underetasje	= 16,83 m²
Netto leieareal	= 101,62 m²

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 23 OKT 1975

TYPE 78 alt. 2 m/inng.

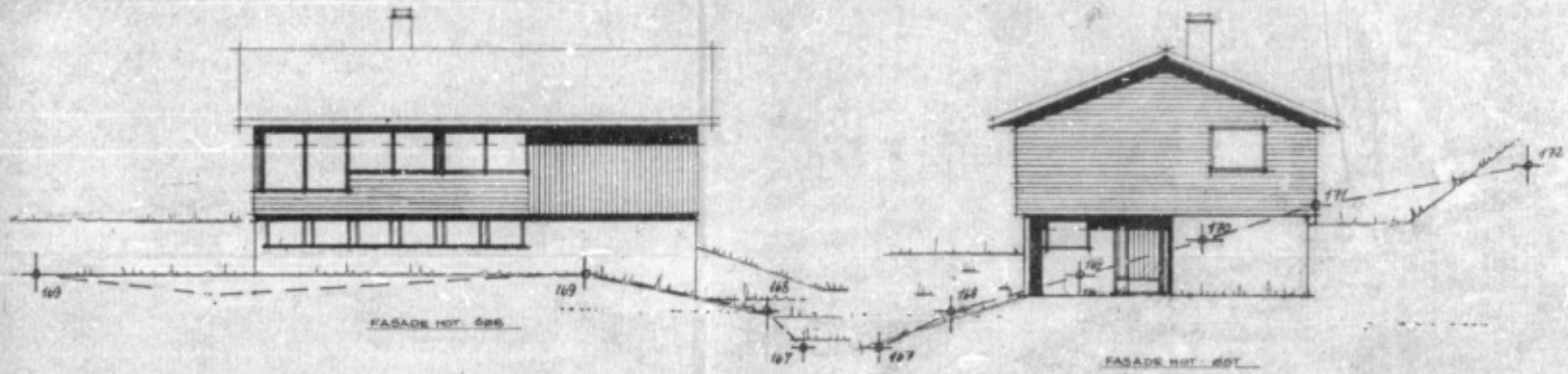
DIR. GUNNAR HENRIKSEN

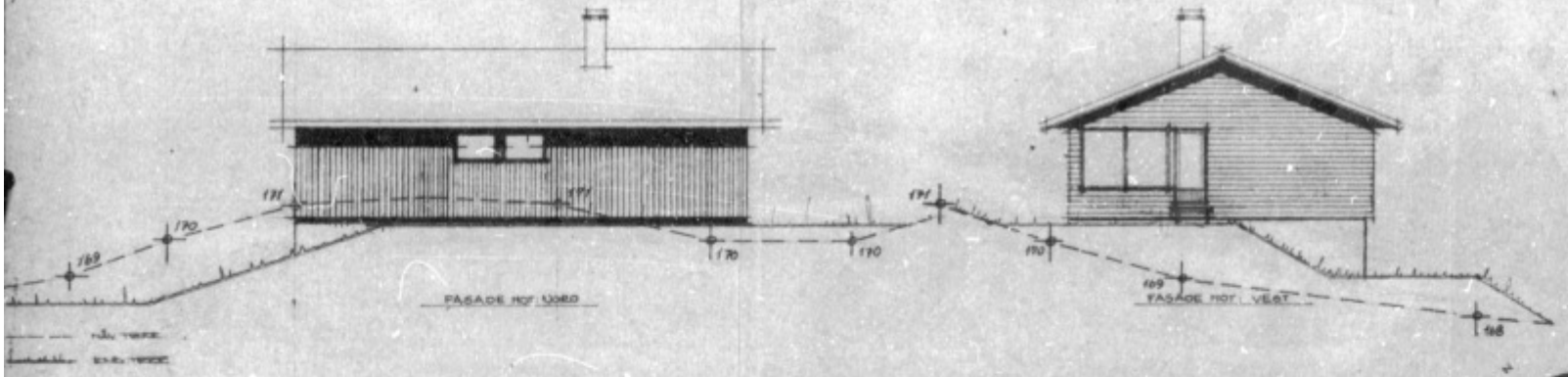
HOLMENKOLLVN. 73

G. BLOCK WATNE AKSJESELSKAP

1:100

4








1 m/kjeller | flatt terreng


2 m/inng.i underetg. | skrått terreng


3 m/boder | flatt terreng

Reguleringsbeskrivelse:

Området er tenkt som en del av et større felt. Tomtene er gjort små for å oppnå en høy utnyttelse. I dette tilfelle U=0,20. Tomtestørrelsen er her svært liten ca. 328 m². Garasje/parkering skjer langs ved boligområdets samleveg, mens boligområdet gjennomskjæres av 3 - 3,5 m brede kjørbare gangveger. Disse skal kun trafikeres av fotgjenger, syklister og nødtrafikk. Det er og lagt opp til en lekeplass mitt i området.

Orientering:

Huset er best orientert med inngangen mot sør-vest. Hvis der settes vinduer inn i stuens bakvegg, kan huset og orienteres med inngangen mot nord eller øst.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
23 OKT 1975

TYPE 78 alt. 2 m/inng.

BYGGHERR: DIR. GUNNAR HENRIKSEN

BYGGESTED: HOLMENKOLLVN. 73

G. BLOCK WATNE
ARKITEKTSELSKAP

5

SERVITUTTER

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Holmenkollveien 73A (Carl Erik Kraabøl)
Vår referanse: 3806900/26883840
Bestilling: C3 2025-08-13 (5) 10

Dato
13.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6684	105	4.6.1962	SKJØNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	27	445	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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1962/6684/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-13 09:08

5 JUNI 1962
6684/97

U t s k r i f t av rettsboken
for

Oslo Skjönnskommisjon II

År 1954 den 29.november holdtes möte i Oslo Skjönnskommisjon II.
Kommisjonens sammensetning:
H.r.advokat Ragnar Christophersen, formann,
Ingeniör Asbjörn Aass,
Arkitekt Hj.S.Bakstad,
Driftsbestyrer Thor Jörgensen - varamann for murmester Erik B.Hansen,
Sementstöper Jacob Eliassen - varamann for Bernhard Öien.

Efter fremmöte ved Gressbanan - i krysset av Holmenkollveien og Stasjonsveien - foretokes
Sak nr. 40/51, refusjonsskjönn og fravikingskjennelse vedkommende regulering av Holmenkollveien mellom Stasjonsveien og Heimdalsveien.

Formannen fremla sakens dokumenter.
Saksökeren, Oslo kommune, mötte ved hjelpeadvokat Römcke, sekretær Brække, fröken Aarstrand og ingeniör Midthjell.
De saksökte påroptes.
Nr. 1 ,A/S Gressbanen - mötte ikke.
" 1b , Norsk Caltex Oil A/S - mötte ikke.
" 2 , Tor Walstad - mötte ved faren T.S.Walstad.
" 14 , Fru Ragnhild Wetlesen - mötte personlig.
" 17 , fröken Emma Krag m.fl. - mötte ikke.
Advokat Knut Heber mötte for de saksökte nr. 3 - 13, 15 og 16.. Sammen med ham mötte nr. 5 Rasmussen, nr. 4, fru Thronsen, nr. 8, Wictor Johansen og 9 , Sverre Ekjord.
Advokat Heber meddelte at han nu også representerte saksökte nr. 2, Walstad.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1962/6684/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-13 09:08

Befaring ble foretatt. Partene foretok påvisninger og fremkom med bemerkninger,

Etter endt befaring fortsattes forhandlingene i gruppeværelse C, Oslo Rådhus. Tilstede: Kommunens representanter, og for de saksökte nr. 2 - 13, 15 og 16 advokat Knut Heber. Ellers ingen representanter for de saksökte.

Hjelpeadvokat Römcke hadde ordet. Han ba supplerende erstatningsskjönn avsagt vedkommende 97.8 m^2 gammel veigrunn av takst nr. 8, gnr. 27, bnr. 512, Johanssen. Vedkommende t.nr.5, Rasmussen, samtykket kommunen i at trer og busker takseres om igjen. I anledning av motpartens anförsel vedrörende t.nr. 3,4,5,6 og 8 om at grunn for Holmenkollveien tidligere er lagt ut uten erstatning -, for t.nr. 3, H. Thronsen + også Stasjonsveien -, bemerket Römcke at ifölge opplysninger fra Oppmålingssjefen datert 25/11-1954 er ekspropriasjonsarealene målt mot veien til den grense som ble fastsatt ved tomtenes utskillelse. Det må derfor antas at arealer som eventuelt er utlagt tidligere, er kommet med i ekspropriasjonsarealene. Skulde det allikevel vise sig å være lagt ut grunn tidligere utenom disse arealer, får dette bli en sak som ordnes opp særskilt senere.

Vedr. t.nr.9, Ekjord, fremla Römcke et riss som viser areal som går med til avrunding av hjörnet på östsiden mellom ny og gammel vei, idet sistnevnte på dette stykke bibeholdes som del av vei 1028. Det beregnede refusjonsbelöp, kr. 2600.08, for fasade på östsiden, reduseres derved til kr. 1557.86.

Römcke ba refusjonsskjönn fremmet og fravikingskjennelse avsagt. Advokat Heber hadde ordet på vegne av sine parter. Han fremla påstandsskrift av 29/11-1954 og "notat" av 25/11-1954.

Römcke og Heber hadde ordet til avsluttende bemerkninger.

Saken ble optatt til skjönn. De videre forhandlinger ble utsatt til onsdag 1.desember 1954 kl. 11 på formannens kontor. -Det protokollerte opplestes.

Retten hevet.

Ragnar Christophersen (s.)
Hj.S.Bakstad(s.) Thor Jörgensen (s.) Asbjörn Aass (s.)
Jacob Eliassen(s.)

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1962/6684/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-13 09:08

År 1954 den 1. desember holdtes möte i Oslo Skjönnskommisjon II på formannens kontor.

I foranstående sak, nr. 40/51, refusjonsskjönn vedrörende Holmenkollveien mellom Stasjonsveien og Heimdalsveien, ble foretatt rådslagning.

Til fortsatt behandling ble saken utsatt til lördag 4.desember kl. 10.30 på formannens kontor.

Retten hevet.

Ragnar Christophersen (s.)

Åsbjörn Aass(s.) Hj.S. Bakstad(s.)

Thor Jörgensen (s.) Jacob Eliassen (s.)

År 1954 den 4.desember holdtes möte i Oslo Skjönnskommisjon II på formannens kontor.

I foranstående sak, nr. 40/51, regulering av Holmenkollveien mellom Stasjonsveien og Heimdalsveien, ble etter forutgående rådslagning og stemmegivning for lukkede dörer först avsagt sådant

T i l l e g g s - erstatningsskjönn:

Takst nr. 8 , gnr. 27, bnr. 512, W. Johansen.

97.8 m^2 taksertes til 0 som gammel veigrunn.

Takst nr. 5, gnr. 27, bnr. 497, A. Rasmussen.

Eieren har fremsatt anmodning til Skjönnskommisjonen om å gjenoppta erstatningsskjönnet av 4.novbr.1952, forsåvidt angår fastsettelsen av erstatning for trer og busker. Kommunen har samtykket i at anmodningen tas tilfölge.

Kommisjonen har etter omstendighetene funnet å kunne imötekomme anmodningen.

Idet Skjönnskommisjonen forutsetter at frukttreet nærmest porten blir stående etter reguleringens gjennomförelse, og at Veivesenet bygger opp fyllingen slik at treet kan bevares, fastsettes erstatningen for de övrige trer og busker samt beskjæring av trer som blir stående, til kr. 1 000.-.

---oOo---

Derefter avsas sådant

R e f u s j o n s s k j ö n n :

Til grunn for skjönnet ligger erstatningsskjönn av 4. november 1952 og foranstående tilleggsskjönn.

Kommunen har begrenset sin påstand om refusjon til å gjelde de tilkjente erstatninger for avstått grunn og har altså ikke påstått repartert på grunneierne de ovrige tilkjente erstatningsbelöp - for beplantninger, ulempe osv., hvilket kommunen etter bygningsloven og bygningsvedtektene vilde hatt full anledning til.

De av de saksökte som har vært representert ved prosessfullmektig har protestert mot refusjonsutligningen.

Prinsipalt er påstått full fritagelse for refusjonsplikt med den begrunnelse at det dreier sig om fullt utbyggede villa-eiendommer, som i den eksisterende Holmenkollvei har en fullt tilstrekkelig veiadkomst fra för. Den foreliggende regulering påstås derfor ikke å tilföre eiendommene noen fordel eller verdiökning. I denne forbindelse anföres det at reguleringen först og fremst er diktert av hensynet til gjennomgangstrafikken.

Subsidiært har disse saksökte gjort gjeldende at om en verdiökning skulde antas å resultere av den besluttede utvidelse og delvise utretting av Holmenkollveien, vil denne verdiökning först bli aktuell hvis og når de omhandlede eiendommer i fremtiden blir utnyttet til forretningsmessig bebyggelse.

De saksökte har videre reist innvending mot den inndeling i refusjonsenheter som kommunen har foreslått, og har dessuten gjort oppmerksom på at ved enkelte av de saksöktes eiendommer blir det liggende igjen stykker av den gamle veigrunn mellom vedkommende eiendoms grenser og reguleringslinjen. Refusjonsplikten påstås begrenset til de deler av eiendommenen som stöter umiddelbart opp til den regulerte veibane.

Skjönnskommisjonen finner at den foreliggende regulering vil tilföre de berörte eiendommer aktuelle fordeler

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1962/6684/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-13 09:08

og verdiökning, som for de fleste eiendommers vedkommende vil iallfall tilsvare de respektive utlignede refusjonsbelöp. Også i villaströk ligger det vekt på at veinettet holdes oppe på den veitekniske standard som den moderne samferdsel krever, og utbedring av eksisterende veier med dette formål for öye antas å bringe de berörte eiendommer både direkte og indirekte fordeler.

Betingelsenefor refusjon antas derfor å foreligge. Kommisjonen henviser her også til tidligere skjönn vedkommende samme vei (refusjonsskjönn av 8/9 1953 vedk. Holmenkollveien) samt til refusjonsskjönn av 4/9 1953 vedk. Voksenkollveien. De enkelte undtak som Kommisjonen har funnet å burde gjöre fra reglen om full refusjonsplikt, kommer man tilbake til under de respektive takstnummer.

Med hensyn til oppdelingen i refusjonsenheter er kommijsonen enig i kommunens forslag. Hverken i bygningslovens ordlyd eller i sin skjönnsmessige bedömmelse av de faktiske forhold i denne sak har Kommisjonen funnet noe holdepunkt for å dele opp den av kommunen foreslåtte förste enhet i 3 forskjellige enheter, slik som påstått av de saksökte.

Forsåvidt angår ledigblevne, gjenliggende grunnstykker av den gamle vei mellom enkelte av de saksöktes eiendommer og den nyregulerte vei, er Kommisjonen enig med de saksökte i at refusjonen for den fasadelinje disse grunnstrimler representerer, ikke kan utlignes på de saksöktes bakenforliggende eiendommer, - iallfall ikke i denne omgang.

I henhold til det som her er anfört, fastsettes:

Takst nr.1,gnr. 27, bnr. 332, eier A/S Gressbanen,
(leier Norsk Caltex Oil A/S),
refunderer kr. 525.75 under 1ste enhet og
kr. 404.16 under 2nen enhet.

Takst nr.2,gnr. 27, bnr. 496, Tor Walstad,
refunderer kr. 997.76 under 1ste enhet
og kr. 2667.75 under 3dje enhet.
begge belöp er forfalt.

Takst nr.3,gnr. 33, bnr. 305, H. Thronsen
refunderer kr. 488.97 (2nen enhet),
som er forfalt.

Takst nr.4,gnr. 33, bnr. 1264, Fritz Thronsen
refunderer kr. 2880.53 under 1ste enhet
og kr. 344.82 under 2nen enhet.
Begge belöp er forfalt.

Takst nr.5,gnr. 27,bnr. 497,A.Rasmussen
refunderer kr. 1493,20 i 1ste enhet
og kr. 1562.25 i 3dje enhet.
Begge belöp er forfalt.

Takst nr.6,gnr. 27,bnr. 503, Johs. Asbjörnsen
refunderer kr. 1675.86 under 1ste enhet
og kr. 1318.96 under 4de enhet.
Begge belöp er forfalt.

Takst nr.7,gnr. 33, bnr. 203, Sig. Kristiansen
refunderer kr. 2414.59, som er forfalt.

Takst nr.8,gnr. 27,bnr. 512, W.Johansen
refunderer kr. 2609.77 under 1ste enhet
og kr. 1139.54 under 4de enhet.
Begge belöp er forfalt.

Takst nr.9,gnr. 27,bnr. 511, Sverre Ekjord,
refunderer 2/3 (to tredjedeler) av det belöp
som på sydsiden av veien faller på en fasadelinje
av 79.23, og 2/3(to tredjedeler) av det belöp som
på nordsiden av veien faller på en fasadelinje av
38.55m. Den förste refusjon er forfalt, den annen
(på nordsiden) forfaller ved bebyggelse.
Refusjon på stykker som grenser til den nedleggendes
vei:
A. 36.86 m - kr. 1489.57.
B. 11.54 m - kr. 466.35.
C. 25.79 m - kr. 1042.21.
Belöpene forfaller ved eventuell bebyggelse.

Takst nr.10,gnr. 33, bnr. 304, B.H. Nyegaard
refunderer kr. 2370.94, som er forfalt.

Takst nr.11,gnr. 27, bnr. 446 og 494, Josef Torgersen
refunderer kr. 1864.18 og
kr. 540.71, som er forfalt.

Takst nr.12,gnr. 35, bnr. 500 og 1262, H.Braadland
refunderer det beløp som faller på en fasadelinje
av 3.12 m (2.74 m + 038). Beløpet er forfalt.

Takst nr.13,gnr. 27, bnr. 445, B.M.Olsen (Olsen Ly)
refunderer det beløp som faller på en fasadelinje
av 17.19 m. Beløpet er forfalt.

Takst nr.14,gnr. 33, bnr. 441, fru Ragnhild Wetlesen
refunderer det beløp som faller på en fasadelinje
av 49.01 m. Beløpet er forfalt.

Takst nr.15,gnr. 33, bnr. 440, Dagfin Henriksen
refunderer kr. 2767.38, som forfaller ved bebyggelse

Takst nr.16,gnr. 27,bnr. 439, frk. Augusta Sofie Bratt
refunderer kr. 2372,15, som er forfalt.

Takst nr.17,gnr. 27, bnr. 327, frk. Emma Krag m.fl.
refunderer kr. 268.74, som forfaller ved bebyggelse.

---oOo---

Det ble deretter avsagt sådan

F r a v i k i n g s k j e n n e l s e :

Oslo Kommune kjennes berettiget til mot å betale, eventuelt deponere, de fastsatte erstatningsbeløp å overta de ved erstatningsskjönn av 4.november 1952 og foranstående tilleggsskjönn takserte arealer av takstnummer 1 - 15.

Overtagelse kan skje 14 dager fra forkynning av kjennelsen.

---oOo---

I erstatning for utlegg til juridisk bistand betaler

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1962/6684/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-13 09:08

- 8 -

Oslo Kommune til eierne av takstnr. 2 - 13, 15 og 16 kr.700,- under ett, - innen 14 dager fra forkynning av skjönnet.

Samtlige avgjörelser i skjönn og kjennelse er enstemmige

Det protokollerte opplestes.

Retten hevet.

Ragnar Christophersen (s.)

Hj. S. Bakstad (s.) Asbjörn Aass (s.)

Thor Jörgensen (s.) Jacob Eliassen (s.)

Rett utskrift bekreftes:

R. Christophersen

H. r. advokat.

Avskriftens riktighet bekreftes:

Avskrift.

Utskrift av rettsbok
for
Oslo Skjønnskommisjon II.

Aar 1952 den 3. nov.holdtes møte i Oslo Skjønnskommisjon II.

Til behandling forelå sak nr. 40/51. Forsøkstakst Holmenkollveien.

Retten sattes ved Gresbanen.

Formannen fremla sakens dokumenter.

Tilstede for kommunen o.r.sakf.Rømcke og ingeniør Vogt-Nielsen.

For A/S Gresbanen møtte Nicolai Johanson og Torger Bjørstad, for H. og Fritz Thronsen møtte fru Throndsen, Johs. Asbjørnsen, Sig. Kristiansen, W. Johansen og for frk. Krag m.fl. Lyder Bjerke og D. Kierulf samt Tor Walstad. Videre møtte adv. Knut Heber for nr. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15 og 16.

Ø.r.sakf. Rømcke hadde ordet og redegjorde for saken. Han fremla alm. og spes. forutsetninger, oppgave over skattetakster og et riss visende plan for arrondering av Ekjords eiendom.

Advokat Heber hadde ordet og fremla gartner Aas og Jacobsens skr. av 31/10 d.å.

Befaring foretokes, hvorunder partene og adv.Heber redegjorde for de forskjellige krav og påstod saksomkostninger fastsatt under et.

Efter befaring fortsatte hovedforhandlingen på Rådhuset, hvor Rømcke, Vogt-Nielsen og Børgund, Heber, Ekjord samt Walstad var tilstede. Likeså Nicolai Johansen.

Rømcke bemerket, at matjorden legges opp på eiendommene og stilles til vedk.grunneiers disposisjon i den utstrekning jorden ikke benyttes til veianlegget.

Nye gjerder blir å oppføre som nettinggjerder 1,20 m høie med vinkeljern i overkant.

Bjørstad innfant seg nu.

Efter overenskomst mellom eier og leier (takst nr.1) blir erstatningene å utbetale til eieren, dog tilfaller erstatning for gjerdeflytning leieren. Forøvrig ordner eier og leier erstatningsfordelingen sig imellem.

Rømcke gjennemgikk de enkelte takstnumre.
Walstad hadde ordet og forbeholdt sig at det ikke blev skade

ved overvann fra veianlegget.

Heber hadde ordet og bad om at beplatning i gartnernes takst på H. Thronsen rettelig skal overføres til F.Thronse

Gartner Jacobsen forklarte sig om taksten.

Rømcke og Heber uttalte sig om de resp. takster.

Til takst nr. 9 bemerket Rømcke, at det må tilkjennes erstatning for oppsetning av gjerder på begge sider av veien.

Heber bad tilføiet vedr. takst nr.13, at under henvisning til alm. forutsetninger så blir det nødvendig at kommunen anlegger privat vannledning fra brandkum i nuv. veitrace til stoppekran ved huset, idet denne ledning i praktisk talt hele lengden blir liggende i den nye vei. Rømcke kunne ikke ta standpunkt dertil idag.

Protokollen lestes.

Saken opptokes til skjønn.

Carl Kaas (sign.)

Erik B. Hansen (sign.) Hj. S. Bakstad (sign.)
Jacob Eliassen (sign.) Asbjørn Aass (sign.)

Aar 1952 den 4 nov. holdtes møte i Oslo Skjønnskommisjon II på formannens kontor.

Der behandledes :

Sak nr. 40/51. Forsøkstakst Holmenkollveien.

Efter rådslagning for lukkede døror avsas sådant

s k j ø n n :

Takst nr. 1. Gnr. 27, bnr. 332 - A/S Gressbanen.

43,2 m2 og 44 m2 taksertes til 25 kr. pr. m2 inkl. beplantning og flytning av gjerde og ubetydelig skråningsulempe.

Takst nr. 2. Gnr. 27, bnr. 496 - Walstad.

31 m2 og 28,5 m2 taksertes til 15 kr. pr. m2.
117,3 m2 taksertes til 0.
Skråningserstatning 7,50 kr. pr. m2.
For flytning av gjerde 15 kr. pr. m og for flytning av port 400 kr.
For trær og busker 150 kr.

Takst nr. 3. Gnr. 33, bnr. 305 - H. Thronsen.

0,13 m2 taksertes til 15 kr. pr. m2.

Takst nr. 4. Gnr. 33, bnr. 1264 - F. Thronsen.

74,2 m2 og 10,4 m2 taksertes til 15 kr. pr. m2.
Skråningserstatning 7,50 kr. pr. m2.
For nytt gjerde 25 kr. pr. m.
For flytning av gjerde 15 kr. pr. m.
For trær og hekk 200 kr.

Takst nr. 5. Gnr. 27, bnr. 497 - Rasmussen.

145 m2 og 44 m2 taksertes til 15 kr. pr. m2.
Skråningserstatning 7,50 kr. pr. m2.
103,1 m2 taksertes til 0.
For flytning av gjerde 15 kr. pr. m. og
for flytning av port 1.000 kr.
For trær og busker 300 kr.
Forøvrig ingen ulempeerstatning.

Takst nr. 6. Gnr. 27, bnr. 503 - Asbjørnsen.

16,2 m2 taksertes til 15 kr. pr. m2 likeså areal
til Holmenkollveien.
46,6 m2 taksertes til 0.
Skråningserstatning til 7,50 kr. pr. m2.
For flytning av gjerde 15 kr. pr. m.
Forøvrig ingen erstatning.

Takst nr. 7. Gnr. 33, bnr. 203 - Kristiansen.

51,1 m2 taksertes til 15 kr. pr. m2.
Skråningserstatning 7,50 kr. pr. m2.
For flytning av gjerde 15 kr. pr. m og
for port 400 kr.
For trær og busker 150 kr.

Takst nr. 8. Gnr. 27, bnr. 512 - Johansen.

227,1 m2 taksertes til 15 kr. pr. m2.
Skråningserstatning 7,50 kr. pr. m2.
For nytt gjerde 25 kr. pr. m.
For trær og busker 6.000 kr.
Forøvrig ingen ulempeerstatning.

Takst nr. 9. Gnr. 27, bnr. 511 - Ekjord.

962,3 m2 taksertes til 15 kr. pr. m2.
Skråningserstatning 7,50 kr. pr. m2.
988,8 m2 taksertes til 20 kr. pr. m2.
Da dette areal blir ubebyggelig fastsettes
ulempeerstatningen til grunnverdien 20 kr. pr. m2.
Den gamle veigrunn som frigjøres ved den nye vei
taksertes til 8 kr. pr. m2.
For nytt gjerde på begge sider av den nye vei 25 kr.
pr. m.
For flytning av den nedre port 1.000 kr. og for
flytning av den øvre port 1.000 kr.
For flytning av uthus 3.000 kr.
For trær og busker 500 kr.
Ulempeerstatning 7.500 kr.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1962/6684/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-13 09:08

Takst nr. 10. Gnr. 33, bnr. 304 - Nyegaard.

244,2 m2 taksertes til 15 kr. pr. m2.
Skråningserstatning 7,50 kr. pr. m2.
For flytning av gjerde 15 kr. pr. m.
For flytning av port 1.500 kr.
For trær og busker og ulemper 2.000 kr.

Takst nr. 11. Gnr. 27 bnr. 446 og 494 - Torgersen.

134,2 m2 og 159,5 m2 sattes til 15 kr. pr. m2.
Skråningserstatning 7,50 kr. pr. m2.
For flytning av gjerde 15 kr. pr. m og for flytning av port 1.000 kr.
Trær er inkludert.
Forøvrig ingen erstatning.

Takst nr. 12. Gnr. 33 bnr. 500 - Braadland.

0,8 m2 taksertes til 15 kr. pr. m2.
Likeså 0,1 m2 av bnr. 1262.
Skråningserstatning 7,50 kr. pr. m2.
For flytning av gjerde 15 kr. pr. m.
Forøvrig ingen erstatning.

Takst nr. 13. Gnr. 27, bnr. 445 - Olsen.

22,6 m2 taksertes til 15 kr. pr. m2.
Skråningserstatning 7,50 kr. pr. m2.
For flytning av gjerde 15 kr. pr. m.
For flytning av porten 1.000 kr.
Trær og beplantning er inkludert.

Takst nr. 14. Gnr. 33, bnr. 441 - Fru Wetlesen.

145,1 m2 taksertes til 15 kr. pr. m2.
Skråningserstatning 7,50 kr. pr. m2.
For flytning av gjerde 15 kr. pr. m.
For flytning av port 300 kr.
Trær og hekk er inkludert.

Takst nr. 15. Gnr. 33, bnr. 440 - Henriksen.

306,9 m2 taksertes til 12 kr. pr. m2.
Skråningserstatning 6 kr. pr. m2.
For nytt gjerde 25 kr. pr. m.
For flytning av gangport 200 kr.

Skjønnene var enstemmige.

I omkostninger betaler Oslo Kommune til de grunneiere som xxx har hatt juridisk og teknisk bistand 1.200 kr. å betale 14 dager efter forkynnelsen.

Protokollen opplestes.

Carl Kaas (sign.)
Hj. S. Bakstad (sign.)
Jacob Eliassen (sign.)
Asbjørn Aass (sign.)
Erik B. Hansen (sign.)

Riktig utskrift bekreftes:
Carl Kaas (sign.)

Riktig avskrift bekreftes:
F. Gjelsvandsen

Begjæring om tinglysning frafalles for takst nr. 14, gnr. 33, bnr. 441.

Oslo kommune, kommunikasjonsrådmannen, den 30.mars 1962.

Fredrik Schreiner.

E R K L Æ R I N G .

Som medeier av eiendommen gnr. 27, bnr. 497 samtykker jeg i at Oslo skjønnskommisjons skjønn av 4/11 1952 og 4/12 1954 tinglyses på eiendommen. Likeledes samtykker jeg i at de tilkjente erstatninger utbetales til Arne H. Rasmussen.

Oslo, den 6/4 1961

Astrid Rasmussen. (sign)

.....

Astrid Rasmussen.

E R K L Æ R I N G .

Som nåværende hjemmelsinnehaver til eiendommen gnr. 27, bnr. 503 samtykker jeg i at Oslo skjønnskommisjons skjønn av 4/11 1952 og 4/12 1954 tinglyses på eiendommen.

Oslo, den 9. april 1961.

Thoralf Knudsen (sign.)

Thoralf Knudsen.

E R K L Æ R I N G .

Som nåværende hjemmelsinnehaver til eiendommen gnr. 27, bnr. 512 samtykker jeg i at Oslo skjønnskommisjons skjønn av 4/11 1952 og 4/12 1954 tinglyses på eiendommen.

Oslo, den 6/11 1961.

Kristian Fredrik Johansen (sign.)

Kristian Fredrik Johansen.

E R K L Æ R I N G .

Som nåværende hjemmelsinnehaver til eiendommen gnr. 33, bnr. 304 samtykker jeg i at Oslo skjønnskommisjons skjønn av 4/11 1952 og 4/12 1954 tinglyses på eiendommen.

Oslo, den 9/11 1961.

Hilda Heyerdahl Nyegaard (sign.)

Hilda Heyerdahl Nyegaard.

E R K L Æ R I N G .

Som nåværende hjemmelsinnehaver til eiendommen gnr. 33, bnr. 500 og bnr. 1262 samtykker jeg i at Oslo skjønnskommisjons skjønn av 4/11 1952 og 4/12 1954 tinglyses på eiendommen.

Oslo, den 19/2 1962.

Nanna Braadland (sign.)

Nanna Braadland.

Oslo kommune
Kommunikasjonsrådmannen,
Trondhjemsveien 5 II,
O s l o .

Som hjemmelsinnehaver til gnr. 33 - bnr. 440 Oslo (tidligere Aker) samtykker jeg i at Oslo Kommunes Ekspropriasjonsskjønn av 4. november 1952 og Refusjonsskjønn av 4. desember 1954 (forandret ved formannskapsbeslutning 17. januar 1957) tinglyses på eiendommen.

Oslo, 7. februar 1957.

GUNNAR HENRIKSEN (sign.)

I henhold til Oslo skjønnskommisjons skjønn av 4/11 1952 og tilleggsskjønn og fravikingskjennelse av 4/12 1954 har Oslo kommune ekspropriert følgende arealer:

			Erstatning:
Tnr. 1. Gnr. 27, bnr. 1294 (av bnr. 332)			
87,2 m2 grunn å kr. 25,-		kr. 2.180,-	
+ refusjon		" 929,91	kr. 1.250,09
Tnr. 2. Gnr. 27, bnr. 496,			
59,5 m2 grunn å kr. 15,-		kr. 892,50	
117,3 " " " " 0,-		" 0,-	
176,8 m2			
Trær og busker		" 150,-	
		kr. 1.042,50	
Refusjon	kr. 3.665,51		
+ verdien av 117,3 m2 grunn	" 1.759,50	" 1.906,01	
	Netto refusjon	kr. 863,51	" 0,-
Tnr. 3. Gnr. 33, bnr. 305.			
0,13 m2 grunn å kr. 15,-		kr. 1.95	
Refusjon		" 488,97	
	Netto refusjon	kr. 487,02	" 0,-
Tnr. 4. Gnr. 33, bnr. 1264.			
84,6 m2 grunn å kr. 15,-		kr. 1.269,-	
Trær og hekk		" 200,-	
		kr. 1.469,-	
Refusjon		" 2.175,35	
Netto refusjon		kr. 706,35	" 0,-
Tnr. 5. Gnr. 27, bnr. 497.			
189,0 m2 grunn å kr. 15,-		kr. 2.835,-	
103,1 " " " " 0,-		" 0,-	
292,1 m2			
Trær og busker (tilleggsskjønn)		" 1.000,-	
		kr. 3.835,-	
Refusjon	kr.3.055,45		
+ verdien av 103,1 m2	" 1.546,50	" 1.508,95	" 2.326,05

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1962/6684/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-13 09:08

Erstatning:

Tnr. 6, Gnr. 27, bnr. 503.

30,2 m2 grunn á kr. 15,-		kr. 453,-	
46,6 " " " " 0,-		" 0,-	
76,8 m2		kr. 453,-	
Refusjon	kr. 2.994,82		
÷ verdien av 46,6 m2	" 699,-	" 2.295,82	
Netto refusjon		kr. 1.842,82	kr. 0,-

Tnr. 7, Gnr. 33, bnr. 203.

51,1 m2 grunn á kr. 15,-		kr. 766,50	
Trær og busker		" 150,-	
		kr. 916,50	
Refusjon		" 2.414,59	
Netto refusjon		kr. 1.498,09	" 0,-

Tnr. 8, Gnr. 27, bnr. 512.

227,1 m2 grunn á kr. 15,-		kr. 3.406,50	
97,8 " " " " 0,-		" 0,-	
324,9 m2			
Trær og busker		" 6.000,-	
		kr. 9.406,50	
Refusjon	kr.3.749,31		
÷ verdien av 97,8 m2	" 1.467,-	" 2.282,31	" 7.124,19

Tnr. 9, Gnr. 27, bnr. 511.

962,3 m2 grunn á kr. 15,-		kr.14.434,50	
988,8 " " " " 20,-		" 19.776,-	
1951,1 m2			
Trær og busker		" 500,-	
Flytning av uthus		" 3.000,-	
Ulempeerstatning		" 7.500,-	
		kr.45.210,50	
÷ refusjon		" 2.134,53	" 43.075,97

Tnr. 10, Gnr. 33, bnr. 304.

244,2 m2 grunn á kr. 15,-		kr. 3.663,-	
Trær, busker og ulemper		" 2.000,-	
		kr. 5.663,-	
÷ refusjon		" 1.500,94	" 4.162,06

Erstatning:

Tnr. 11, Gnr. 27, bnr. 446 og 494.

134,2 m2 grunn á kr. 15,-(bnr.446)	kr. 2.013,-		
159,5 " " " " 15,-(" 494)	" 2.392,50		
	kr. 4.405,50		
+ refusjon (bnr.446) kr.1.864,18			
" (" 494) " 540,71	" 2.404,89	kr.	2.000,61

Tnr. 12, Gnr. 33, bnr. 500 og 1212.

0,8 m2 grunn á kr. 15,- (bnr.500)	kr.	12,00	
0,1 " " " " 15,- (" 1262)	"	1,50	
0,9 m2	kr.	13,50	
+ refusjon (bnr.500) kr. 110,73			
" (" 1262) " 15,36	"	126,09	
Netto erstatning	kr.	112,59	" 0,-

Tnr. 13, Gnr. 27, bnr. 445.

22,6 m2 grunn á kr. 15,-	"	339,-

Tnr. 15, Gnr. 33, bnr. 440.

306,9 m2 grunn á kr. 12,-	"	3.682,80

De tilkjente erstatninger er betalt og kommunen innestår for at riktig oppgjør har funnet sted.

OSLO KOMMUNE
Kommunikasjonsrådmannen

den 30. mars 1962.

Fredrik Schreiner.

F. Gulbrandsen.

B. Aarstrand.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Holmenkollveien 73A (Carl Erik Kraabøl)
Vår referanse: 3806902/26883850
Bestilling: C3 2025-08-13 (5) 7

Dato
13.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6798	105	20.5.1965	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	33	440	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

6798
21 MAI

33/440

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 73 f/s menkveien

.....gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakkavgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e.l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o.l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 21/5 19....

Skjøteinnehaver

Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt,..../.... 19....

.....

Avskriftens riktighet bekreftes:

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Holmenkollveien 73A (Carl Erik Kraabøl)
Vår referanse: 3806903/26883855
Bestilling: C3 2025-08-13 (4) 159

Dato
13.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6799	105	20.5.1965	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	33	440	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1965/6799/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-13 12:52

6799 33/446

21 MAI ...

Erklæring nr.4.

(For framtidig tilknytting til offentlig overvannskloakk.)

Undertegnede, som eier av matr.nr.73, Holmenkollveien, avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen og som ikke kan avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede, som eier av matr.nr.73, Holmenkollveien, forplikter seg til å forbinde eiendommens overvannsavløp til offentlig overvannskloakk når som helst kommunen måtte forlange det

2/-65

.....

Eier av matr.nr.73, Holmenkollveien.

Gnr 33 bnr 446

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ....distrikt, .../.... 1965.

.....

a.p.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Holmenkollveien 73A (Carl Erik Kraabøl)
Vår referanse: 3806904/26883860
Bestilling: C3 2025-08-13 (4) 160

Dato
13.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
12176	105	12.7.1971	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	33	440	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1971/12176/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-13 12:53

/2176

12 JUL 1971

E R K L Æ R I N G.

Undertegnede, som eiere av gnr. 33 bnr. 435 og gnr. 33 bnr. 440 avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på hver enkelt eiendom og som ikke kan avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede, som eier av gnr. 33 bnr. 440 gir eier av gnr. 33 bnr. 435 rett til å føre kloakkledning fra sin eiendom over gnr. 33 bnr. 440 samt adgang til nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningen samme sted når dette er påkrevd. For [illegible] forvoldt skade og ulempe i den anledning kan der kreves ertsatning etter skjønn.

Eierne er solidarisk ansvarlig for reparasjon og vedlikehold av de ledninger som er felles.

Oslo, den 12/7-1971

....

Skjøteinnhaver av gnr.33 bnr.435
Gunnar Henriksen

Skjøteinnhaver av gnr.33 bnr. 440.
Gunnar Henriksen

Likelydende erklæring er idag levert til tinglysing og gebyr kr. .....betalt.

Avskriftens rikdighet bekreftes.

Oslo byskriverembete.....distrikt...../.../...19.....

.....

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Holmenkollveien 73A (Carl Erik Kraabøl)
Vår referanse: 3806905/26883865
Bestilling: C3 2025-08-13 (5) 3

Dato
13.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
11927	105	30.5.1980	BEST. OM ADKOMSTRETT HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	33	440	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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1980/11927/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-13 09:01

11927

30 MAI 1980
RETT AVSKRIFT BEKREFTES
ADVOKAT

Dokumentavgift betalt med kr.

Skjøte [1]

Avskriftens riktighet bekreftes.

EIENDOMMEN(E)

Matrikkelnummer [2]	Kommune
Gnr. 33 bnr. 440, Holmenkollv. 73	Oslo

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer [3] Dag - mnd. - år - personnr.
Salong Animer A/S ~~v/Gunnar Henriksen~~	

TIL

Navn	Fødselsnummer [3] Dag - mnd. - år - personnr.
~~Peter Mjøvelseng~~	~~28 01 47~~ [redacted]
Per M. Bredal	19 09 44 [redacted]

KJØPESUMMEN KR. ~~850.000,-~~ **er oppgjort på avtalt måte.**

Det er gjort særskilt avtale om: [4]

Eier av gnr. 33 bnr. 440 er forpliktet til å delta i vedlikehold, snemåking etc. av felles atkomstvei med forholdsmessig andel.

Nr. 47a På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-75

Fortsatt

Avskriftens riktighet bekreftes:

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

☐ Jeg er ugift.

☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Oslo
Sted

1. febr. 1980.
Dato

Salong Animer A/S
Gunnar Henriksen
Utstederens underskrift

Ektefellens underskrift[5]

Fødselsnr.[6]

Jeg/vi[x] bekrefter[7] at utstederen og ektefellen er over 20 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt[x] nærvær. Jeg/vi[x] er myndig(e) og bosatt i Norge.

CARL MARTENS
ADVOKAT

Vitneunderskrift

Vitneunderskrift

Gjentas med blokkbokstaver

Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Holmenkollveien 73A (Carl Erik Kraabøl)
Vår referanse: 3806906/26883870
Bestilling: C3 2025-08-13 (4) 156

Dato
13.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3403	105	5.2.1981	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	33	440	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1981/3403/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-13 12:51

DAGBOKFØRT

05. FEB. 81 03403

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

Overenskomst.

Mellem eierne av g.nr. 33 b.nr.440. adr. nr. 79.Holmenkolveien. og ~~hus no.1.no.2.no.3.og no.4,~~ på gnr. 33, bnr. 2055, 2056 og 2057 er det inngodt følgende overenskomst.

Unnertegnede eiere anlegger felles ledninger for vann og avløp fra hovedledninger i Holmenkollveien og etter følgende trase. I fra hovedledninger i Holmenkollveien østover til kum ved hus no.4, ca. 25,0 m. og videre nordover til stakekumm mellem hus nr.3 og hus nr.2. ca. 28,0 m. Ledningsanlegget utføres etter planer som er godkjent av Oslo vann-og kloakvesen.

Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.
De grunneiere som får felles ledninger gjennom sin eiendom forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade elle gjøre ledningene utilgjengelige,likeledes gis det fri adgang for nødvendige vedlikeholds- og reperasjonsarbeider.
De økonomiske forplitigelser fordeles etter følgende fordelingsnøkkel! .....

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

Denne overenskomst tinglyses på samtlige av de berørte eiendommer.Overenskomsten tinglyses på samtlige berørte eiendommer.Overenskomsten kan ikke avlyses uten etter skriftlig. samtykke fra Oslo vann-og kloakvesen.
Ledningene kan legges omkostningsfritt og vedlikeholdsfritt for eiere av gnr. 33, bnr. 440.

Oslo, 4-2-81
g.nr. 33 b.nr.2055.
sign.

Oslo,.....
g.nr. 33 b.nr. 2056
sign.

Oslo,.....
g.nr 33 b.nr.2057
sign.

Oslo. 4.2.81
g.nr.33 b.nr.440
Per Hogenbrekke
sign.

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Holmenkollveien 73A (Carl Erik Kraabøl)
Vår referanse: 3806907/26883875
Bestilling: C3 2025-08-13 (4) 158

Dato
13.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
20414	105	16.4.1985	BEST OM GARASJE/PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	33	440	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/20414/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-13 12:52

E R K L Æ R I N G

vedrørende

Gnr.33, bnr.440 Holmenkollveien 73 A
eiendom

Carport — Arbeidets art

84/2739 — Bygningskontr. jnr.

Den 16.8.84 har Oslo veisjef i henhold til veilovens § 30 meddelt midlertidig unntak fra samme lovs § 29 i anledning bygningens avstand til regulert senterlinje Holmenkollveien på 6,75 m.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst veisjefen måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo veisjefs samtykke.

Oslo den 20.3.85

Per Mogens Bredal
.....
Eiers underskrift

DAGBOKFØRT

16.APR.85 020414

BYSKRIVEREN I OSLO

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Holmenkollveien 73A (Carl Erik Kraabøl)
Vår referanse: 3806908/26883880
Bestilling: C3 2025-08-13 (5) 11

Dato
13.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3915	105	2.2.1979	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	33	2055	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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1979/3915/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-13 09:08

Salong Animer A/S v/ dir. Gunnar Henriksen.Akersgt. 16. Oslo 1.

- 2 FEB. 1979

3915

ERKLÆRING

GNR. 33 BNR. 440,BNR. 2055,BNR. 2056,BNR. 2057, AKER DISTRIKT.

ATKOMST

Gnr. 33 bnr. 440, bnr. 2055, bnr. 2056 bnr. 2057 skal ha bruksrett i felles kjørbar atkomstvei (min. 6 meter bred) nordover langs grenselinjen mellom gnr. 33 bnr. 2055 og bnr. 2056 på vestsiden og bnr. 2057 på østsiden, videre vestover langs nordgrensen av gnr. 33 bnr. 2055, fram til felles avkjørsel,
stadfestet 8.9.1978 (S - 2346).

Denne erklæring tinglyses på egne og framtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 33 bnr. 2055, bnr. 2056, bnr. 2057 og kan ikke avlyses eller endres uten samtykke fra Oslo bygningsråd.

Oslo, den 30/1 - 1979

Heimelshaver: Salong Animer A/S

HF

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Holmenkollveien 73A (Carl Erik Kraabøl)
Vår referanse: 3806909/26883885
Bestilling: C3 2025-08-13 (5) 5

Dato
13.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3166	105	3.2.1981	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	33	2057	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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1981/3166/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-13 09:03

DAGBOKFØRT
03.FEB.81 03166
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

S k j ø t e

Vi, undertegnede

Torger Ingar Leidal og Gerhard Fritsch, Oslo,

skjøter og overdrar herved vår eiendom

Ideell halvpart av gnr. 33, bnr. 2057, ~~hus 3~~, Oslo,
(den vestre parsell)

til

Jan Chr. von Koss, Elisenbergveien 32, Oslo 2,
260945 [redacted]

for en kjøpesum stor -

kr. 62.500,- kronersekstitotusenfemhundre 00/00,

som er avgjort på omforenet måte.

Gnr. 33, bnr. 440 og gnr. 33, bnr. 2056, ~~samt hus 4 på gnr. 33, bnr. 2057~~, har veirett over bnr. 2057, ~~parsell~~ 3.

Oslo, den 2. feb. -81

Eiendommen tjener ikke til fellas bolig og er ikke knyttet til min ektefelles erverysvirksomhet.

Torger Ingar Leidal
191137 [redacted]

Gerhard Fritsch
010532 [redacted]

Vi bekrefter herved at sjømennene Leidal og Fritsch har undertegnet dette skjøtet i vårt nærvær og at de begge er over 18 år.

Gunnar Berger
Johnny Svorkmosv. 216
OSLO 9

Avskriftens riktighet bekreftes : AK

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Holmenkollveien 73A (Carl Erik Kraabøl)
Vår referanse: 3806910/26883890
Bestilling: C3 2025-08-13 (5) 6

Dato
13.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
51128	105	20.8.1986	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	33	19	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

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR. 33 BNR. 19, BNR. 435, BNR. 437, BNR. 440 BNR. 1708, BNR. 1709, BNR. 1932, BNR. 2055, BNR. 2056, BNR. 2057, BNR. 2293, OG FRA OG MED BNR. 2483 TIL OG MED BNR. 2498.

ATKOMSTVEI

Gnr. 33 bnr. 435, bnr. 437, bnr. 440, bnr. 1708, bnr. 1709, bnr. 1932, bnr. 2055, bnr. 2056, bnr. 2057 og bnr. 2293, skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei
fra Krags vei
over gnr. 33 bnr. 19
i den regulerte felles avkjørsel
del av Kragstubben,
som vist med rød farge på kart på baksiden.

FELLESAREAL

Fra og med gnr. 33 bnr. 2483 til og med bnr. 2498 skal ha like bruksrettigheter til fellesareal gnr. 33 bnr. 19
Den delen av fellesarealet som er farget rødt og gult er gang - og kjøreatkomst,
den delen som er farget grønt er lek- og oppholdsarealet .

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 33 bnr. 19 og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo bygningsråd.

Oslo, den 1/4-86

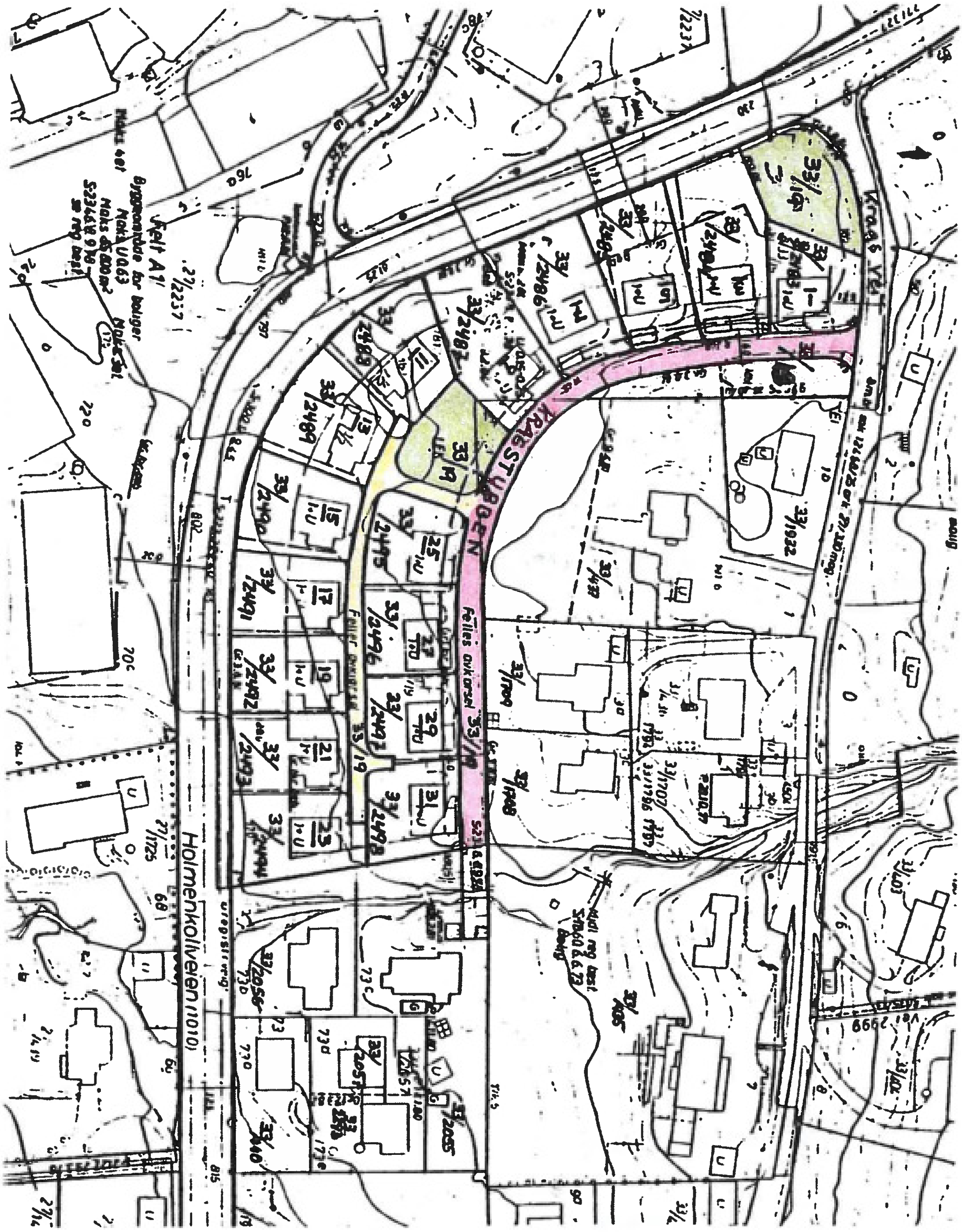
For gnr. 33 bnr. 19:.....

(Hjemmelsinnehaver)
DAN HELMER.

RETT KOPI BEKREFTES
DAGBOKFØRT
JOSTEIN RAMSE
ADVOKAT

20.AUG.86 051128

BYSKRIVEREN I OSLO


Holmenkollveien (1010)
Felles avkjørsel 33/19
Felt A1

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Holmenkollveien 73A (Carl Erik Kraabøl)
Vår referanse: 3806911/26883895
Bestilling: C3 2025-08-13 (4) 155

Dato
13.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
77431	105	27.11.1986	BEST. OM ADKOMSTRETT ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	33	2556	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

A/S Moelven Brug v/ Aalerud. 2390 Moelv.

DAGBOKFØRT

Oslo kommune
Oppmålingsvesenet

27.NOV.86 077431

YSKRIVEREN I OSLO

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR.33 BNR.435, BNR.437, BNR.440, BNR.1708, BNR.1709, BNR.1932, BNR.2055, BNR.2056, BNR.2057, BNR.2293, FRA BNR.2483 TIL OG MED BNR.2498, BNR.2556 OG BNR.2557.

ATKOMSTVEI

Gnr.33 bnr.435, bnr.437, bnr.440, bnr.1708, bnr.1709, bnr.1932, bnr.2055, bnr.2056, bnr.2057, bnr.2293 og bnr.2483 til og med bnr.2498
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei
over gnr.33 bnr.2556 (Kragstubben)
som vist med rød farge på kart på baksiden.

FELLESAREAL.

Gnr.33 bnr.2483 til og med bnr.2498
skal ha samme rettigheter og plikter til fellesarealet,
på gnr.33 bnr.2557
som vist med gul farge på kart på baksiden.

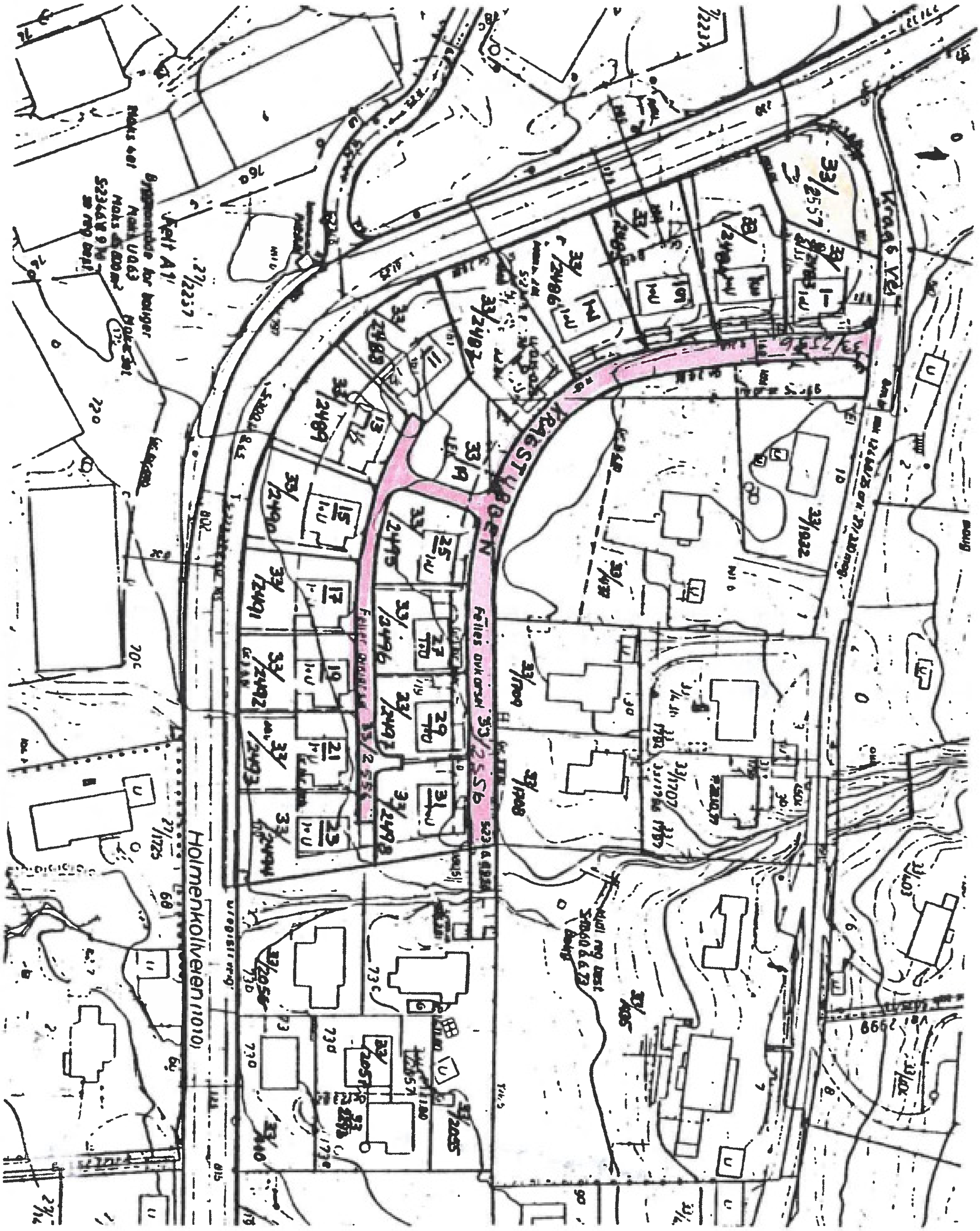
Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 33 bnr. 2556 og bnr. 2557
og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra
Oslo bygningsråd.

Oslo, den *

For gnr.33 bnr.2556 og bnr.2557

Hjemmelsinnehaver

Avskriftens riktighet bekreftes


Holmenkollveien (1010)

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Holmenkollveien 73A (Carl Erik Kraabøl)
Vår referanse: 3806912/26883900
Bestilling: C3 2025-08-13 (5) 9

Dato
13.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
22423	105	5.5.1999	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	33	435	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

TINGLYSINGEN

Denne forsiden tilhører dokument med følgende eiendomsbetegnelse:

Knr. Gnr. Bnr. Fnr. Snr.

Strekkode:

Doknr 22423 Tinglyst 05.05.1999 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

OSLO BYLIGNINGSRETT
DAGBOKNR. 22423

VEDR. FØLGENDE EIENDOMMER I OSLO KOMMUNE:

33/435, 33/440, 33/2055, 33/2056, 33/2057 OG 33/2293.

I anledning overføring av parsell - ca. 335 kvm stor - fra eiendommen 33/2055 til eiendommen 33/435, har Oslo kommune ved plan- og bygningsetaten krevet tinglysing av følgende heftelse:

FELLESAREAL FOR LEK OG UTEOPPHOLD
Eiendommene 33/440, 33/2055, 33/2056, 33/2057 og 33/2293 skal ha bruksrett til et fellesareal for lek og uteopphold - ca. 200 kvm stort - på eiendommen 33/435 slik denne framstår etter overføring av tilleggsparsellen. Arealet er vist med skravur på kart inntatt på side 2 av denne erklæring.

****

Denne erklæring tinglyses på egne og framtidige eieres vegne som heftelse på 33/435. Erklæringen kan - på bruksrettshavernes vegne - ensidig avlyses av advokat Jan Tennøe (120249-43565) hvoretter rettighetene i h.h.t. erklæringen bortfaller. Forøvrig kan bortfall av rettigheter også skje etter de bruksberettigedes begjæring. For alle tilfelle gjelder at Oslo kommune (v/plan- og bygningsetaten) som bygningslovsmyndighet må samtykke i endring eller sletting.

Oslo, den .....

Erik Solén ..... 060860 [redacted]

For 33/435 seksjon 1: MARIT SOLÉE ..... (Navn med blokkbokstaver) ..... (Underskrift) ..... 060856 [redacted] (Personnr)

For 33/435 seksjon 2: Marit Bjerkely ..... (Underskrift) ..... 230539 [redacted] (Personnr)

For 33/435 seksjon 3: Egil Nickstrøm ..... (Underskrift) ..... 260140 [redacted] (Personnr)

For 33/435 seksjon 4: Svein Gjennestad ..... (Underskrift) ..... 280543 [redacted] (Personnr)

Tove Gjennestad ..... (Underskrift) ..... 260150 [redacted] (Personnr)

For 33/435 seksjon 5:
Thomas v. Westen Engelhart ..... (Underskrift) ..... 180438 [redacted] (Personnr)

For 33/435 seksjon 6: Kjell Torseth ..... 280446 [redacted]
(Underskrift) (Personnr.)

For 33/435 seksjon 7:
Lage Sverdrup-Thygeson ..... 040146 [redacted]
(Underskrift) (Personnr.)

090228

For 33/435 seksjon 8: Anne-Lise Lie ..... [redacted]
(Underskrift) (Personnr.)

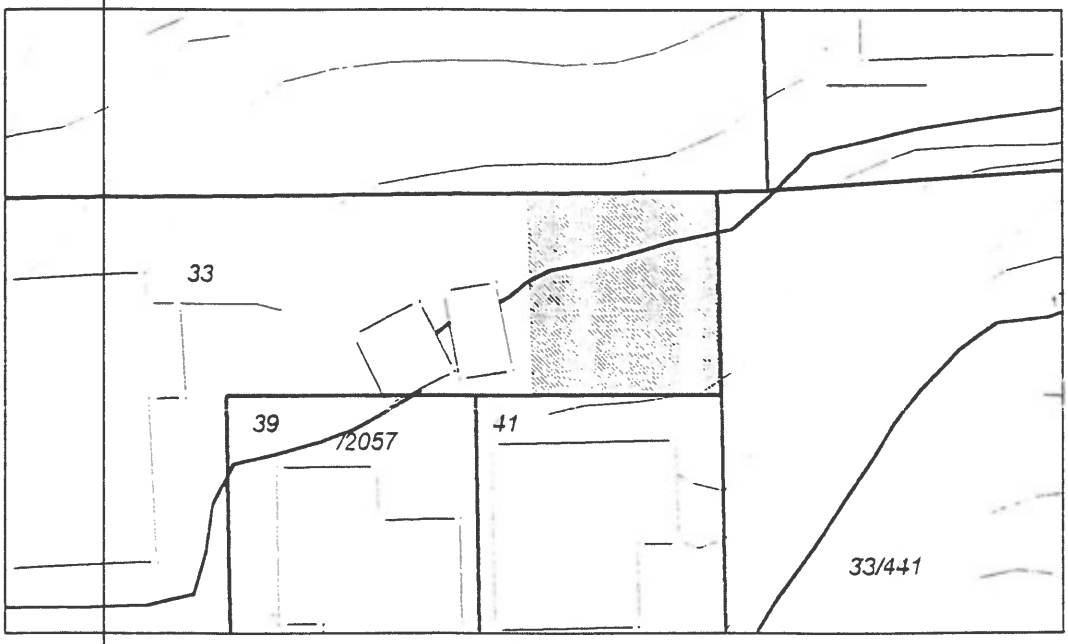
Erik Lie ..... [redacted]
(Underskrift) (Personnr.)

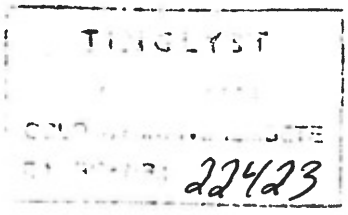
Bessrud Prosjekt AS

For 33/435 seksjon 9: TORLEIF SOLVANG 951414077
(Navn med blokkbokstaver) (Underskrift) (Personnr.)

Bessrud Prosjekt AS

For 33/435 seksjon 10: TORLEIF SOLVANG 951414077
(Navn med blokkbokstaver) (Underskrift) (Personnr.)




22423

KOMMUNALE AVGIFTER OG EIENDOMSSKATT

Oslo

Utskriftsdato: 26.08.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 26.08.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-33/440 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Holmenkollveien 73A 0784 OSLO
Fakturamottaker:	Boysen Arne Eugen Holmenkollveien 73 A 0784 OSLO
Eiernavn:	Boysen Arne Eugen

Kommunale avgifter	NOK 21 860,07
Eiendomsskatt	NOK 12 822,00
Totalt	NOK 34 682,07

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	3	**8 540,71**	**0,00**	25060001011013010	11622261	26.06.2025	25.08.2025
Totalt å betale			**8 540,71**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Eiendomsskatt	12 822,00
Feie- og tilsynsgebyr	243,00
Renovasjonsgebyr	7 647,25
Vann- og avløpsgebyr	13 969,82
Totale avgifter	**34 682,07**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

VANN OG AVLØP

Bestilling av arbeider/kontroll hos Oslo vann- og avløpsverk

440 - 2293 - 2057 J nr. Holmenkollveien 73 A

Gnr. 33 Bnr 2055 - 2056 Adr. Kragstubben 41: 89 - 33 - 35

eier (Priv anl - div.) ønsker følgende arbeider utført/kontrollert den ... / . 19 . kl. ....

i gate/vei Holmenkollveien.

På vannledning, dimensjon:

- Anboring ☐
- Stenging ☐
- Skifting av klammer ☒
- Rensing av klammer ☐
- Plugging ☐
- Innsetting av T-rør ☐
- Oppsetting av kum ☐
- Oppsetting, demontering av vannmåler ☐

På avløpsledning, dimensjon:

- Forgrening Inst. Hoffm. Hall ☒
- Hulltaing og påsetting av sadelstykke ... PEH/betong ☐
- Innsetting av mufferør ☐
- Oppsetting av kum ☐
- Plugging ☐
- Dimensjon: grenrør betong , grenrør plast , mufferør , sadelstykke .

For innsetting av T-rør og oppsetting av kum innsendes dessuten særskilt rekvisisjon.

Nederst på dette skjema skal beliggenhet for tilknytningspunkter, plugginger og stengeventil inntegnes og målsettes.

OBS! Grøfter skal være sikret i henhold til arbeidsmiljølovens bestemmelser.

Jan Olaf Hillestad
AUT. RØRLEGGERMESTER

Oslo, ...

Autorisert rørlegger

Aut. rørlegger holder deler og hjelpemannskap på arbeidsplassen til fastsatt tid. 23401040 v/GRETE

Arbeidet er utført/kontrollert av Oslo vann- og avløpsverk den ...

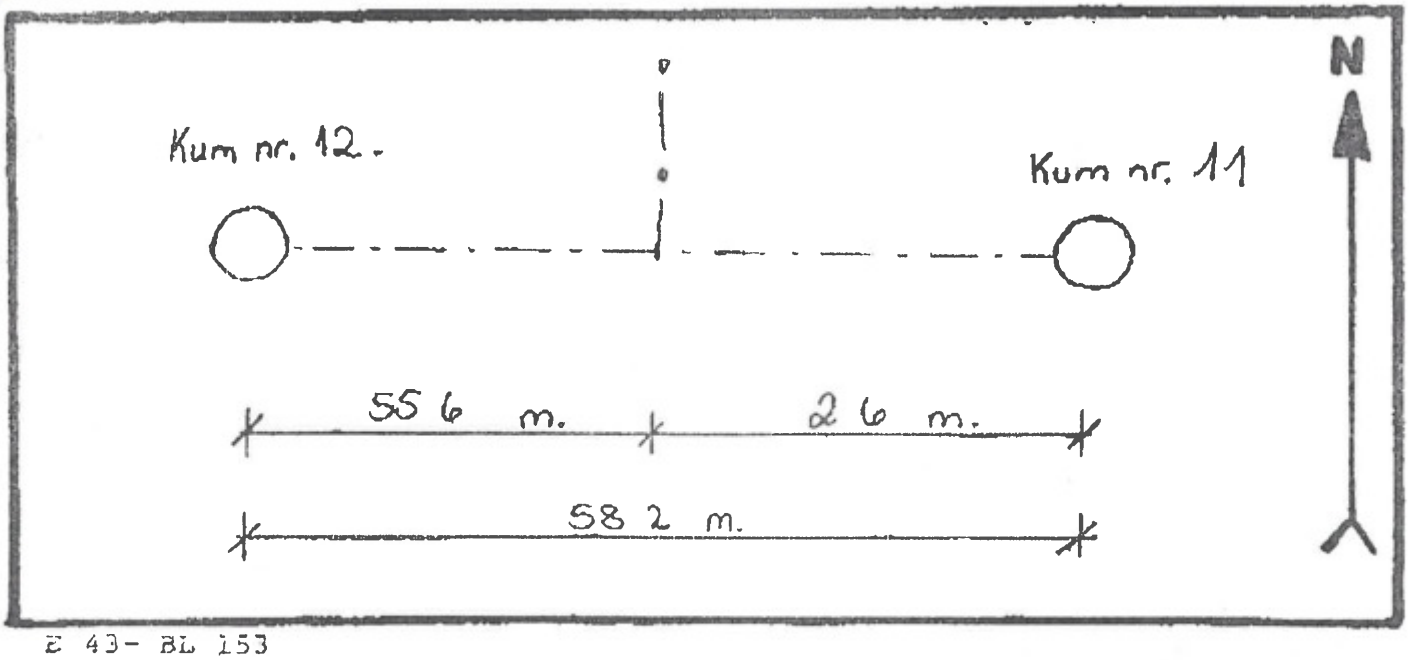
OVA's bemerkninger: ...

Oslo, den 13/10-94

Ove Øverby
Oslo vann- og avløpsverk

MÅLSATT BELIGGENHET FOR:

☐ Stengeventil ☒ Forgrening ☐ Anboring ☐ Plugging



E 43 - BL 153

SITUASJONSKART

M. 1500 Ekvidistanse 1 m
over

GNR. 33 BNR. 440 PARSELL AV BNR. AREAL 4477,1 m²

NR. 73 Holmenkollveien KARTBLAD NV08 I

Opplatt av OSLO OPPMÅLINGSVESEN 19/10 1970 S.nr. 889/70 PAIALJ

Ajourført, / 19 S.nr.

16 JAN. 1974

AUT. RØRLEGGERBEDRIFT V.V.S.

OSLO VANN-OG KLOAKKVESEN J. 0103 17. JAN. 74 RØRLEGGERAVD. YTRE SONE VEST

OSLO VANN-OG KLOAKKVESEN J. 255 - 8. FEB. 79 RØRLEGGERAVD. YTRE SONE VEST

28.07.88 01813 TILSYNSFAKTOREN

33/436

33/435

33/19

177

175

170

165

163

120 B

SEPTIKTANK OMGJORT TIL STAKEKUM

Hus-Service Kong Tlf. 53 27 16

umatr veigr

Midt.reg. Holmenkollveien

Ref. telek. fra vannled. v/anbefr. 6/2-79.

Flytet kunst. mat. Vest 1870-93 NOH

NR. 152053

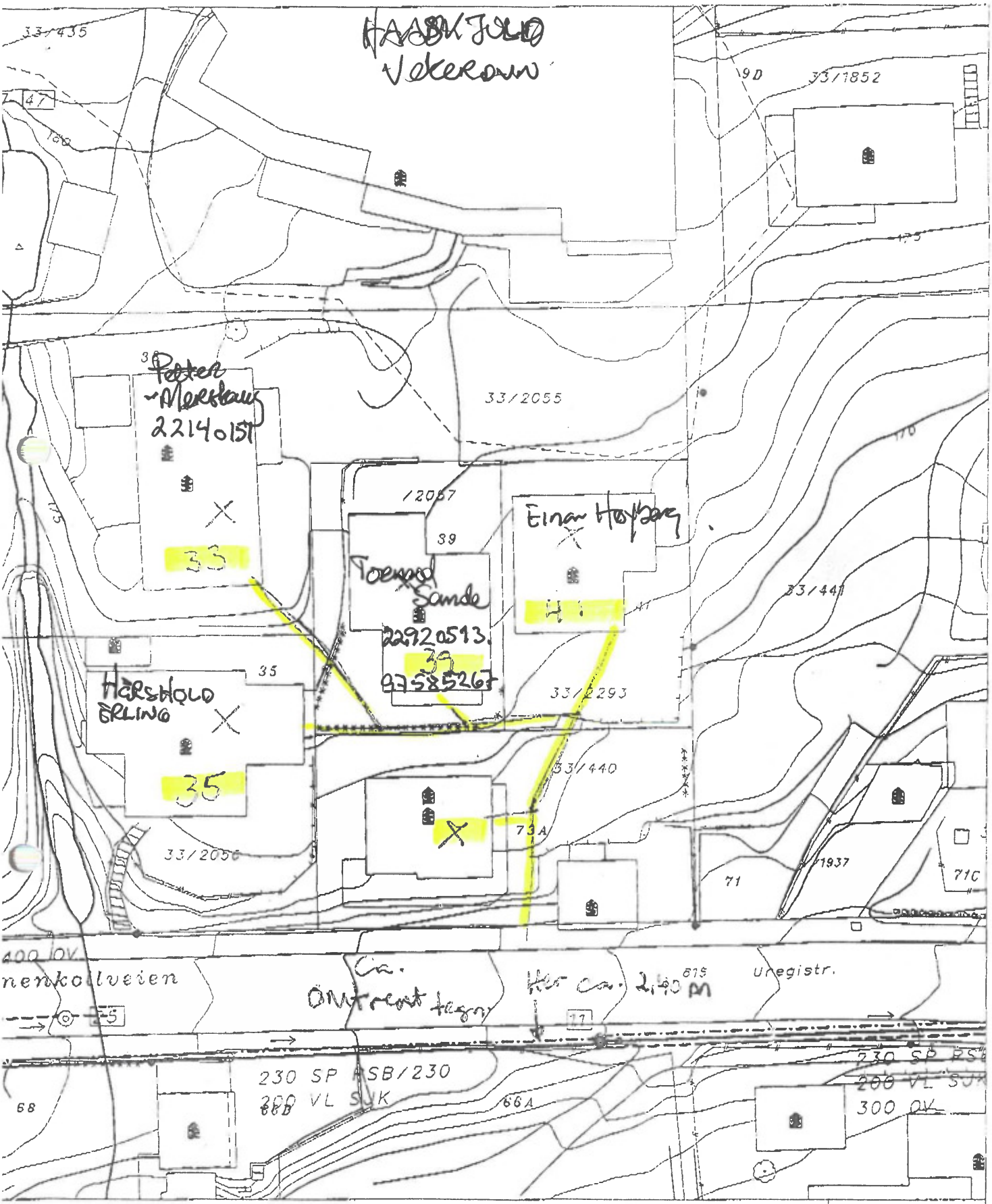
DIR. GUNNAR HENRIKSEN

GGEP: HOLMENKOLLVN. 73

KOMM: OSLO

G.NR. 33 BNR. 440 M. 1:500

Dette kart er et offentlig [illegible] for de angitte tall, linjer eller punkter ikke må tjenes, trekkes eller forandres. Kartet er [illegible] ajourføringsdato. Målebrevet, grensolengder og koordinater, må respekteres ved prosjektering.



yggverk må ikke plasseres nærmere hovedledning enn 2.0m. Andre arbeider over eller nær hovedledning må meldes til VAV.
eliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende. Det er ikke alltid ledningene går rettlinjet mellom kummene.
øvisning i marken utføres ved henvendelse til VAV.

Oslo kommune
vann- og avløpsetaten

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Dato: 6.3.2001	Målestokk 1:500
postboks 4704 Sofienberg 505 Oslo Norge	Hersleds gate 5 0561 Oslo	23 43 70 00	Sign: AJ	Kartplate: NVD08

SITUASJONSKART

M 1:500 Ekvidistanse 1 m

MATRIKKEL NR Gnr 33 Bnr 440 m fl AV BNR 19 AREAL 4477,5 m²

ADRESSENR 73 Holmenkollveien Hus 4. KARTBLAD NVD-8

Opptatt av OSLO OPPMÅLINGSVESEN 23 / 5 1978 Sim 575/78 PO/AN

Ajourført 23/9 1980 Sim 960/1980 AA/HS

8 leilighetene + Solvang

3700

1400 700 1225 ca. 400 1225 400

Felles lekeareal ca. 220 m²

Garasje

Grøntanlegg

1805 1099,6 m² 1405 530

170 52 Eksist. hus

Holmenkollveien

OSLO VANN OG KLOAKKVESEN

J.nr. 2364 07. OKT. 81

RØRLEGGERAVD. YTRE SØNE VEST

Innlegget etter prosj. tegn nr. 3384

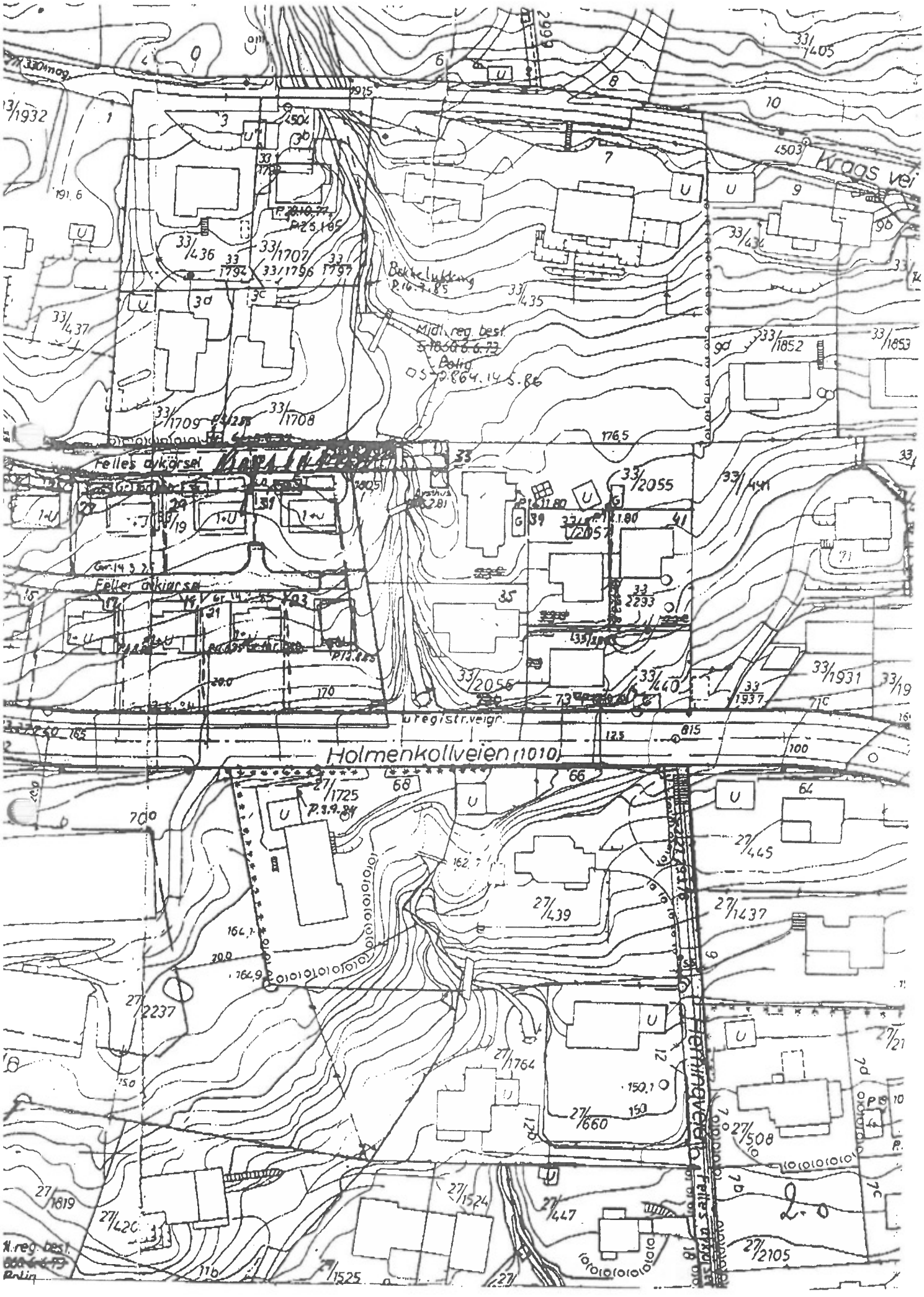
Justert garasjeplassering for hus 3 og 4 13/10-80

HUS 2, 3 og 4

1-10-80 HH

JENNING L. HANSEN

ARKITEKT MNAL


Kraas vei
Felles avkjørsel
Holmenkollveien (1010)
Midl. reg. best.
Bekkelukking
33/1932
33/1405
33/436
33/1707
33/1708
33/1709
33/437
33/435
33/1852
33/1853
33/2055
33/441
33/2293
33/2056
33/40
33/1937
33/1931
33/19
27/1725
27/445
27/439
27/1437
27/2237
27/1764
27/660
27/508
27/1819
27/1524
27/447
27/2105
27/1525
Fellesavkjørsel

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Holmenkollveien 73A
Gnr. 33 Bnr. 440 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
159-25-0567

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Monica Kristiansen

Telefon / Mobil: / 47 63 76 89

E-post: monica.kristiansen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Notater

Notater

Notater

Notater