PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

HOLMENKOLLVEIEN 106

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Attester og byggetegninger

Servitutter

Reguleringskart og bestemmelser

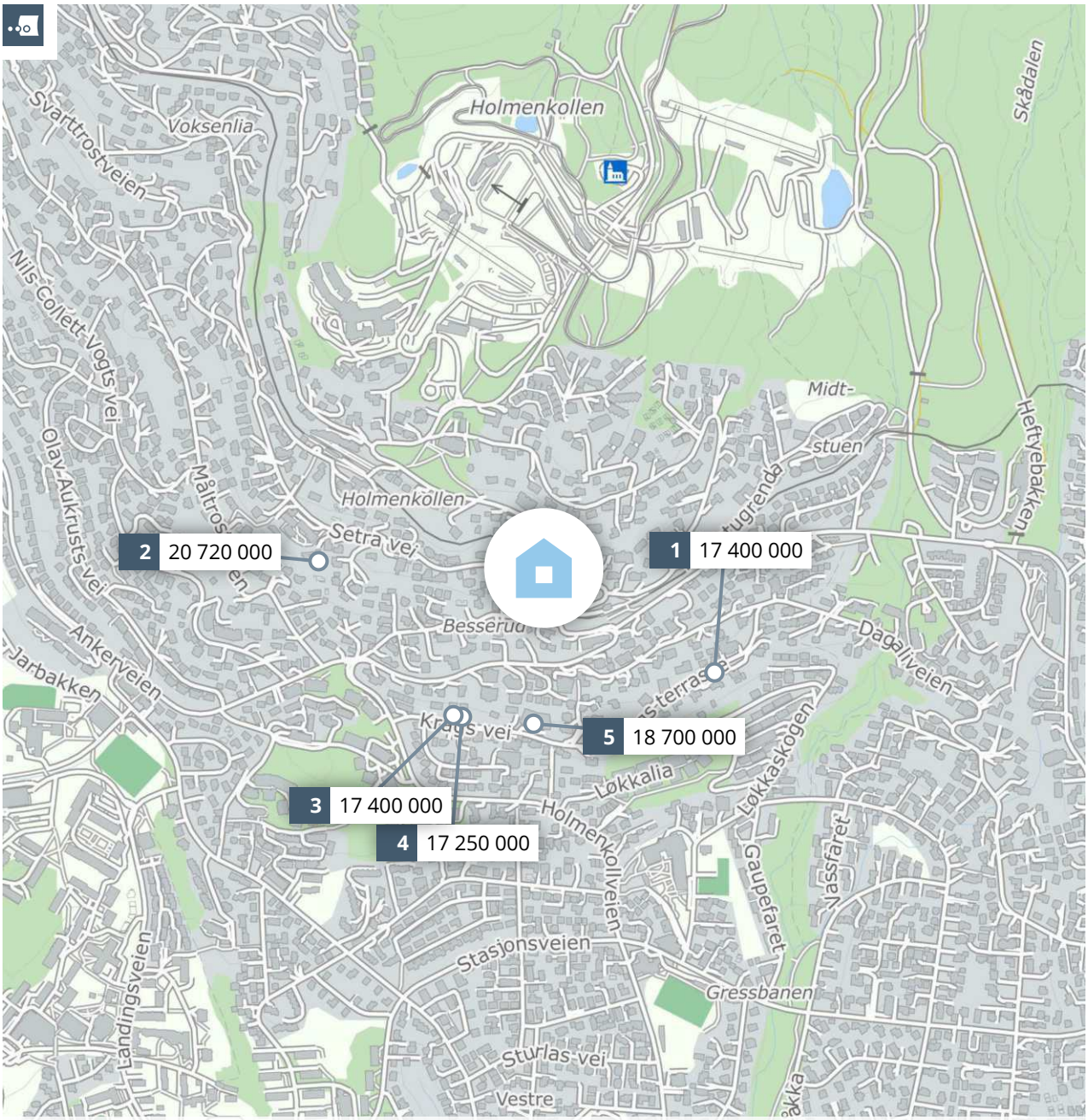
Arealbekreftelse

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HOLMENKOLLVEIEN 106

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 29.08.2026

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: Lillian Ch. Nerlinger.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Holmenkollveien 106, 0784 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1984

GNR 33 BNR 216 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BESSERUD

Verdivurdert til

17 450 000

-	17 450 000	88 579
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	197 m²	43 m²	- m²	110 m²	- m²	- m²
Tomt						1 740 m²
Byggeår						1984

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Krags terrasse 9 B 194 m² 1984 2 272 m² 4 sov	30.04.2026	17 900 000	**17 400 000**	0	17 400 000	**89 691**
2	Setra vei 16 A 0 m² 1985 955 m² - sov	02.04.2024	-	**20 720 000**	-	20 720 000	**-**
3	Krags vei 4 A 197 m² 2020 144 m² 4 sov	17.06.2026	17 900 000	**17 400 000**	0	17 400 000	**88 325**
4	Krags vei 4 H 191 m² 2020 173 m² 4 sov	05.09.2025	17 950 000	**17 250 000**	0	17 250 000	**90 314**
5	Krags vei 10 175 m² 1997 4. etg 3 sov	22.11.2021	20 000 000	**18 700 000**	0	18 700 000	**106 857**

Tilbaketrukket og innholdsrik enebolig med nydelig fjordutsikt. Her kan solen nytes fra morgen til sen kveld. Store terrasser og vakker hage.

Tomten er et eldorado for barn og voksne. Her finnes drivhus, trehytte, bærbusker, en liten potetåker og vakre blomsterbed med integrert vanningssystem.

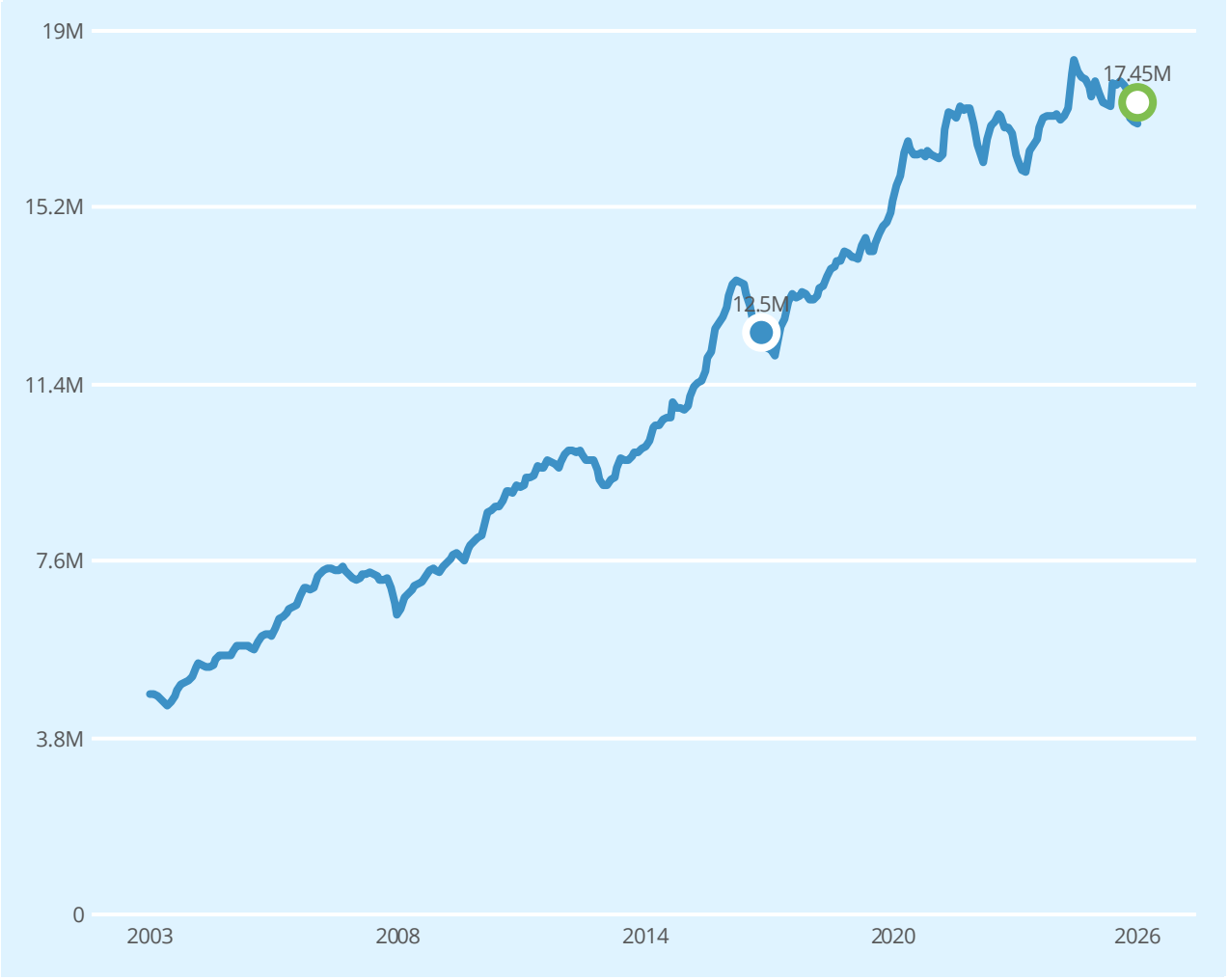
Boligen er fordelt over to plan + loftsetasje.

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

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
17.04.2023		17.04.2023	-	7 950 000	-	7 950 000	3
13.06.2017	10.08.2017	09.03.2018	13 000 000	12 500 000	0	12 500 000	

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tinglyst halvpart.

Eneboliger til salgs i BESSERUD grunnkrets nå

6
eneboliger til salgs

26.7M
26.0M
25 090 000 Prisantydning i snitt
24.6M
23.9M
23.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
131
dager

Eneboliger solgt i BESSERUD grunnkrets siste 12 mnd

12
eneboliger solgt

21.6M
21 179 000 Salgspris i snitt
20 874 000 Prisantydning i snitt
20.4M
20.0M

Solgt i snitt i løpet av
91
dager

for 5.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

88 579 Holmenkollveien 106
Totalpris 17 450 000

76 647 Vestre Aker bydel i snitt siste 12 mnd

69 240 BESSERUD grunnkrets i snitt siste 12 mnd

Tilstandsrapport

ENEBOLIG
Holmenkollveien 106, 0784 OSLO
OSLO kommune
gnr. 33, bnr. 216

Sum areal alle bygg: BRA: 240 m² BRA-i: 197 m²



Befaringsdato: 07.05.2025 **Rapportdato:** 13.05.2025 **Oppdragsnr.:** 18333-2071 **Referansenummer:** VT1323

Autorisert foretak: AB Taksering & Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Anders Jørgen Bryhn

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Anders Jørgen Bryhn

anders.bryhn@online.no

934 37 861

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig med dobbelgarasje.
Beliggende med innkjøring fra Holmenkollveien mellom Holmenkollen og Besserud t-bane stasjon. Det er et veletablert boligområde med kort vei til matbutikk med post på Besserud og Holmenkollen skianlegg med flotte treningsmuligheter og turområde året rundt. Det er gangavstand til Midtstuen skole og Svendstuen skole. Få minutters kjøring til bl.a. Slemdal, Voksen, Bogstad, Gressbanen, Tryvann skisenter, Frognerseteren og Øvresetertjern.

Boligen fremstår som lys og trivelig. Den er over tre plan. Hovedinngang på midterste plan inn fra gårdsplass. Utgang til bakkeplan fra nederste etasje.

Frittliggende garasje med bod i bakkant.

Opplysninger om opprinnelig/gammel bygningskonstruksjon (grunnmur m.m.) som dagens hus er bygget på/rundt er ukjent for takstmann, det gjøres det oppmerksom på.

Flott utsikt til store deler av byen og indre Oslofjord og mot vest og syd i tillegg til store deler av Nordmarka og Bærumsmarka.

Pent opparbeidet tomt med hage/gressplen, terrasseplatting, beplantning og asfaltert gårdsplass med kantstein. Drivhus er ikke vurdert.

Parkering på egen gårdsplass og i dobbelgarasje. Parkering for øvrig i offentlig gate etter gjeldende regler.

Norges Eiendommer opplyser:
Kirkesogn: Ris
Grunnkrets: Besserud
Valgkrets: Svendstuen skole
Skolekrets: Svendstuen

Takstmann er ikke kjent med bygningens vedlikeholdsplan eller historikk utover det som evt. er nevnt i denne rapporten. Det presiseres at det i tilstandsvurderingen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner ble oppdaget. En tilstandbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

ENEBOLIG

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

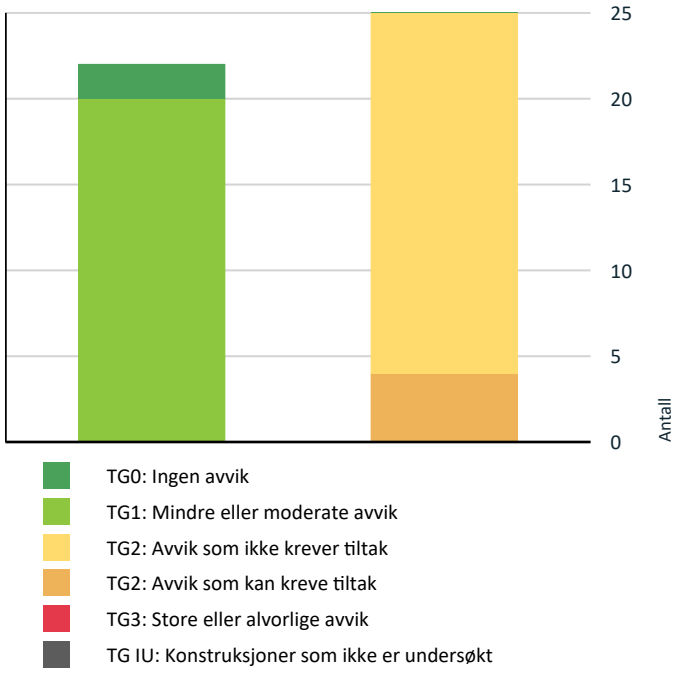
Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning. Dvs. takstmann er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

DOBBELGARASJE

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

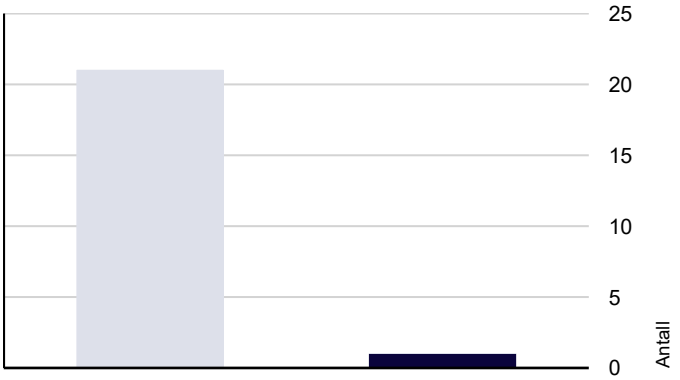
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i
kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og rømningsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten.
Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglerverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600:2018.
MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

ENEBOLIG

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

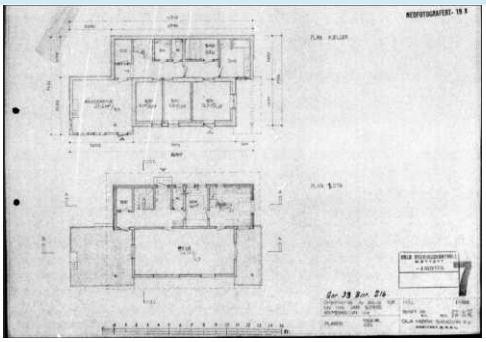
Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Hovedinngangsdør	Gå til side
Utvendig > Terrassedør i stue/sov nede	Gå til side
Utvendig > Terrasse utenfor kjøkken/stue	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Utvendig > Terrasse over kjeller**	Gå til side
!	**Innvendig > Etasjeskille loft**	Gå til side
!	**Innvendig > Etasjeskille 1.etg.**	Gå til side
!	**Innvendig > Radon**	Gå til side
!	**Innvendig > Pipe og ildsted**	Gå til side
!	**Innvendig > Rom Under Terreng**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige trapper**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Forstøtningsmurer**	Gå til side
!	**Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom 1.etg. > Overflater og konstruksjon**	Gå til side
!	**Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom 1.etg. > Ventilasjon toalettrom 1.etg.**	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1977

Kommentar
Iflg. Kartverket

Standard
Bygningstype: Enebolig
Bygningsstatus: Ferdigattest
Næringsgruppe: Bolig
Godkjent dato: 15.04.1975
Igangsatt dato: 01.09.1975
Tatt i bruk dato: 01.07.1976
Kilde: Kartverket

Vedlikehold
Det må påregnes jevnlig vedlikehold.

Eier opplyser:
Fuktinnsig mot kjellermur i nordre hjørne oppdaget ifm. styrtregn i 27. juni 2022. Drenering herunder utskifting av skadede materialer utført av Einar A. Børsheim (org. nr. 962091504) i august 2023.

Ved riving og gjenoppbygging av bad i 2018 ble det avdekket fuktproblematikk i yttervegg (ikke på bad). Årsak var antatt å være knyttet til takrenne som ledet vann inn mot vegg. Materialer ble skiftet, og takrenne ble lagt ut fra vegg. Tidligere eier hadde ikke sikret huset mot mus. Det ble av preventive årsaker i 2020 lagt musebørste rundt huset, sikret utluftinger med netting og sikret rørgjennomføring.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak er tekket med tegltakstein. Fra byggeåret.

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

Levetid | Undertak over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Teglsteinstak over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Taktekking



Taktekking

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og taknedløp i blikk er fra byggeåret. Det er snefangere på takflaten som vender mot garasjen.

Byggeforskrifter av 1. august 1969, med endringer sist av 7. oktober 1983:
Kap. 45 - Tak, takrenner og nedfallsrør: "Hvor det er fare for at snøras og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfanger e.l."

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er kun snøfangere på én side av yttertaket.

Takrenner og nedløp er værslitte.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Takrenne og taknedløp.



Rust i taknedløp.

TG 2 Veggkonstruksjon

Bærende konstruksjon i isolert bindingsverk. Sponplate, dampsperre, 15cm mineralull, 48x48 + 48x98, 12.5mm asfaltimpregnert plate, luftet liggende panel. Iflg. opprinnelig byggemelding datert 1974.

Oppbygging av veggkonstruksjon fra før 1976 er ukjent for takstmann.

Det er ikke observert synlige tegn på råteskader e.l. inni selve veggkonstruksjonen da det ikke er gjort inngrep i veggkonstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det mangler opprinnelig musebånd men det er lagt inn musebørste innunder bunn av utvendig kledning for få år siden.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det må påregnes utskifting av deler av utvendig kledning.
Det anbefales å montere permanent musebånd da musebørste har en tendens til å løsne/skli ned slik at funksjonen opphører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Sprekkdannelser/tørr råte i den mest utsatte kledningen.



Sprekkdannelser/tørr råte i den mest utsatte kledningen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertak i saltakskonstruksjon. Bærende limtredragere.

Kryssfinér, damsperre 10cm + 5cm sydd matte, lufting, 48x148mm sperrer cc 60cm, 21mm bordtak, magnani lekter. 22.5grader. Iflg. opprinnelig byggemelding datert 1974.

Kneloft på begge sider av taket med adkomst via luker i knevegger. Kneloft er uisolert. Det er synlig isolasjon i vegger og tak over loftsrommet.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Svertesopp (sorte små prikker) og mugg (hvitt) på undertak på deler av kneloft. Stedvise fuktskjolder i takbjelker og ved isolasjonen i yttertaket.
Ikke synlig lufting mellom isolasjon og takflaten.
Det er vanskelig å konstatere om det skyldes kondensproblematikk eller utettheter i takflaten.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Tiltak:

Det må påregnes å legge om yttertaket innen kort tid grunnet avvikene. Der undertaket er i for dårlig stand må det utskiftes.
Rotete isolasjon på kneloftet i området ved ventilasjonskanaler må ryddes og legges på nytt på en tilfredstillende måte.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Svertesopp. Mugg. Fuktskjolder.



Svertesopp. Mugg. Fuktskjolder.



Loft



Rotete og mangelfull isolasjon.

TG 2 Vinduer

Vinduer i treverk fra byggeåret. Flere vindusglass er fra 2008, øvrige er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Generell elde og slitasje. Malingsavskalling. Sprekkdannelse i treverket utendørs.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes utskifting av vinduer innen kort tid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vindustype



Utvendig

TG 1 Terrassedør i gang

Terrassedør med isolérglass datert 2009.

Årstall: 2009

Tilstandsrapport



Terrassedør fra 2009.

TG 2 Hovedinngangsdør

Hovedinngangsdør i treverk fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Inngangsdør med generell elde, bruks- og værslitasje.
Værslitte fuger og omramming.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Hovedinngangsdør

TG 2 Terrassedør i stue/sov nede

Terrassedører nede med isolérglass datert 75.

Årstall: 1975

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Generell elde og slitasje. Avskalling.
Defekt beslag ved én dør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Samtlige terrassedører fra 1975 må påregnes å utskifte innen kort tid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Terrassedør i stue.



Terrassedør nede.



Avskalling. Spre



Defekt beslag.

TG 2 Terrasse utenfor kjøkken/stue

Terrasse i treverk utenfor kjøkken/stue. Bygget med bærende trestolpe (forankring til trestolpen er ikke synlig pga. terrassegulv inntil på bakkeplan).
Rekkverk i treverk.

Rekkverkshøyde: 91 cm

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Stedvis avskalling og sprekkdannelser i treverk. Rekkverk er noe løs på venstre side.
Værslitt tregulv.

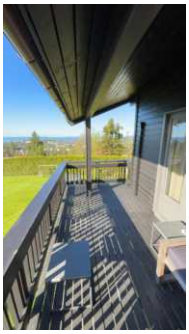
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det må påregnes oppgraderinger/utskifting av noe treverk.
Det anbefales å øke rekkverkshøyden mht. sikkerhet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Terrasse ved kjøkken/stue.



Rekkverkshøyde



Værslitt tregulv.

TG 2 Terrasse over kjeller

Terrasse bygget treverk. Nyere tregulv i impregnert treverk. Rekkverk i treverk.

"Membran, tilfarere og gulv på terrasse ble byttet i 2020" iflg. Skaderapport datert 30.06.2022 fra Rambøll.

Rekkverkshøyde: 91 cm

Eier opplyser at dukmembranen/tettesjiktet under terrassegulvet ble sjekket i 2022 av fagfolk som anså det som "ok".
Alder på tettesjiktet er ukjent for takstmann.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Noe råte i liten del av rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Noe råte i rekkverk må utskiftes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Terrasse over kjeller.



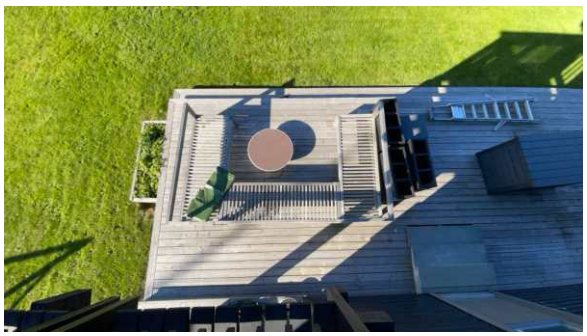
Tettesjikt/dukmembran er kun besiktiget som vist på bildet.



Råte i treverk.

TG 1 Terrasse nede (bakkeplan)

Terrasseplatting i impregnert treverk. Ikke behov for rekkverk da den er på bakkeplan. Fundamenter er ikke besiktiget da det krever inngrep i plattingen.



Terrasseplatting på bakkeplan.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater består av: Heltre, slipt i 2018. Parkett fra 2008/2009. Fliser på baderom og vaskerom. Heldekkende teppe. Alle vegg til vegg tepper ble fjernet og lagt nye i 2018/2019.
Veggflater består av: Malte plater. Malt mur. Fliser. Upusset mur.
Himlinger består av: Malte plater. Malt panel. Skråtak på øverste plan.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte riss i himling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over forholdet.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt plate på mark. 7cm påstøp iflg. opprinnelig byggemelding.

Nivåforskjeller gulv i rom: Ja

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: GANG I KJELLER

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:
Størst avvik: 7 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:
Størst avvik: 11 mm

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: HOVEDSOVEROM

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:
Størst avvik: 3 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:
Størst avvik: 3 mm

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.

TG 2 Etasjeskille loft

Originalt trebjelkelag som etasjeskillere.
Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: LOFT

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:
Størst avvik: 4 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:
Størst avvik: 21 mm

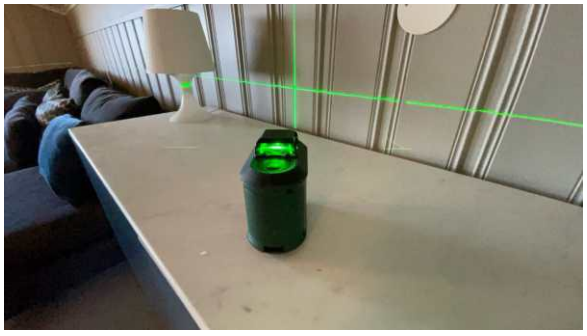
Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.

TG 2 Etasjeskille 1.etg.

Originalt trebjelkelag som etasjeskillere.
Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: GANG, KJØKKEN

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:
Størst avvik: 5 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:
Størst avvik: 23 mm

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: STUE

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:
Størst avvik: 8 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:
Størst avvik: 11 mm

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

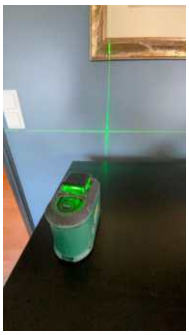
Gjelder GANG/KJØKKEN.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.

TG 2 Radon

Takstmann er ikke kjent med evt. dokumentasjon for radontiltak, forekomst av radon eller radonmålinger.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Pipeløp er fjernet fra terrassenivå oppe og ikke i bruk. Pipeløpet er tilstede i soverommet i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Det er sprekkdannelse mellom vegg og pipeløp på hovedsoverommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å tette sprekkdannelse.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Pipe på terrasse er fjernet med unntak av det som er synlig.



Pipeløp på soverom.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke foretatt. Rommene i kjeller som ble vurdert har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er avvik:

Synlige fuktskjolder og saltutslag på innsiden av grunnmur mot terreng særlig i boden under trappen og til venstre for trappen.

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

Ettersom det er gjort oppgradering av dreneringsforhold er det ikke behov for tiltak utenom å ha bedre lufting og temperatur i de aktuelle områdene. Salt-/fuktutslag kan variere med sesong og nedbørsmengde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Salt- og fuktutslag.



Salt- og fuktutslag.



Salt- og fuktutslag under trapp.



Salt- og fuktutslag under trapp.

TG 2 Innvendige trapper

Heltre trapper mellom etasjene.
Rekkverkshøyde skal være minimum 90cm. Åpninger i rekkverk og mellom opptrinn skal ikke være mer enn 10cm.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Det anbefales å utbedre avvik mht. sikkerhet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



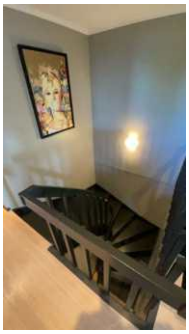
Trapp til loft.



Åpninger i rekkverk.



Rekkverkshøyde



Trapp til kjeller.

TG 2 Innvendige dører

Slagdører i treverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noen dørblad subber mot karm.
Noe manglende listverk/avslutninger ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dører som subber bør justeres for å unngå unødvendig slitasje.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innerdør

Andre innvendige forhold

Det var satt ut musefeller på kryploftene kun som preventivt tiltak. Takstmann observerte ikke muselort e.l. spor etter mus.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Vaskerommet er blitt oppusset i 2018. Utført av fagfolk.

Årstall: 2018



Vaskerom



Vaskerom

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggflater i murpuss/pusset leca. Malte gipsplater i himling. Det er overflater fra både 2018 og opprinnelig byggeår.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv. Følgende målinger av fall i retning sluk (høydeforskjeller) ble gjort på BADEROMMET:

Fra synlig topp dukmembran ved dørterskel til topp slukrist: 28 mm, tilfredstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser.

Membranoppkant ≥ 15mm ved dørterskel er synlig.

Det er fall til sluk i dusjsonen målt på flere tilfeldig valgte steder.
Det er fall på gulv ved dørterskel i retning sluk.
Det er fall på gulvet i rommet i retning sluk for øvrig målt på tilfeldig valgte steder.

Fall ≥ 1:50 målt 80cm ut fra senter sluk.

Fall nevnt over er målt med håndholdt vater og krysslaser. Oppmålingen er gjort ved tilfeldig valgte steder på baderomsgulvet.

Årstall: 2018

Tilstandsrapport



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.





KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Type sluk: Plastsluk med uttagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring.

Type membran: Synlig dukmembran ved dørterskel og i sluk. Smøremembran på vegger.

Protimeter fuktapparat: Gjorde ingen unormale utslag på innside av grunnmur i rommet.

Levetidsbetraktning:
Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Årstall: 2018



Sluk



Synlig dukmembran.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2018

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra rommet tilknyttet avtrekksvifte plassert på loftet. Luftespalte under baderomsdøren.



Avtrekksventil



Luftespalte under dørbladet.



Test med løst ark viste tilfredstillende avtrekk.

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det bl.a. ikke er fysisk mulig de fleste steder rundt vaskerommet pga. tilliggende konstruksjoner, murvegg og rørinstallasjoner integrert i veggkonstruksjoner som står i fare for å bli skadet ved evt. hulltaking. Der det var mulig å komme til var det rør- og elektroinstallasjoner som undertegnede anser for risikabelt å gjøre hulltaking ved.



Fuktsøk med Protimeter fuktapparat gjorde ikke utslag mot grunnmur.

KJELLER > BADEROM KJELLER

Generell

Baderommet ble bygget i regi av dagens eier.
Dokumentasjon for utførende er fremvist.

Årstall: 2018

Tilstandsrapport



Baderom

KJELLER > BADEROM KJELLER

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger. Malte plater i himling.

Årstall: 2018



Dusjhjørne



Dusjhjørne

KJELLER > BADEROM KJELLER

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv. Følgende målinger av fall i retning sluk (høydeforskjeller) ble gjort på BADEROMMET:

Fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 57 mm, tilfredstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser.

Fall ≥ 1:100 på gulvet utenfor dusj målt mellom dørterskel og dusj.

Membranoppkant ≥ 15mm ved dørterskel er synlig.

Det er fall til sluk i dusjsonen målt på flere tilfeldig valgte steder.
Det er fall på gulv ved dørterskel i retning sluk.
Det er fall på gulvet i rommet i retning sluk for øvrig målt på tilfeldig valgte steder.

Det er nedsenket dusjgrube.

Fall ≥ 1:50 målt 80cm ut fra senter sluk.
Fall i nedsenket (10mm) dusjgrube er ≥ 1:100.

Fall nevnt over er målt med håndholdt vater og krysslaser. Oppmålingen er gjort ved tilfeldig valgte steder på baderomsgulvet.

Årstall: 2018

Tilstandsrapport





Fallforhold målt i retning sluk.





Fallforhold målt i retning sluk.

KJELLER > BADEROM KJELLER

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Type sluk: Plastsluk med uttagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring.

Type membran: Synlig dukmembran i sluk og ved dørterskel. Smøremembran på vegger.

Protimeter fuktapparat: Gjorde ingen utslag ved fuktsøk i dusj.

Levetidsbetraktning:
Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Årstall: 2018



Synlig dukmembran.



Sluk. Jordingskabel må festes bedre til metallristen (slukristen).

KJELLER > BADEROM KJELLER

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert toalett med synlig drensspalte nederst på veggen til venstre for toalettet. Servantskap med to servanter og blandebatteri.
Dusjdøren subber mot gulvet i åpen posisjon, bør justeres noe for å unngå unødig skade/slitasje.

Tilstandsrapport

Årstall: 2018



Drensspalte for toalettet.



Dusjer



Servantskap og servanter.

KJELLER > BADEROM KJELLER

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra rommet tilknyttet avtrekksvifte plassert på loftet. Luftespalte under baderomsdøren.



Avtrekksventil



Test med løst ark viste tilfredstillende avtrekk.



Luftespalte under dørbladet.

Tilstandsrapport

KJELLER > BADEROM KJELLER

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt nederst på vegg på soverommet mot baderommet uten å påvise unormale forhold. Det er gitt TG0 grunnet ikke registrert fuktskader der hulltaking er foretatt ihht. NS 3600.



Hulltaking og fuktsøk med Protimeter piggelektrode ga ingen unormale utslag.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og metallknotter, Integrert koketopp, 2 stk. like stekeovner og 1 mikrobølgeovn. integrert kjøl/frys og oppvaskmaskin. Kum med blandebatteri.

Årstall: 2018



Kjøkken



Kjøkkenbenk.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekkskanal ført til over tak.

Årstall: 2018

Tilstandsrapport



Kjøkkenventilator

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM 1.ETG.

TG 2 Overflater og konstruksjon

Rommet ble oppusset i 2018. Det er heltre gulv og malte plater på vegger og himling.
Inneholder veggmontert toalett og servant med blandebatteri.

Merk: Det er ikke drensspalte eller lekkasjesensor i rommet.

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Dvs. det er ukjent for takstmann hvor evt. lekkasjevann fra toalettsisternen blir ledet i så tilfelle.

Glipper og merker i parketten.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Ingen umiddelbatre tiltak ansees som nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Toalett

1.ETASJE > TOALETTROM 1.ETG.

TG 2 Ventilasjon toalettrom 1.etg.

Det er mekanisk avtrekk fra rommet tilknyttet avtrekksvifte plassert på loftet. Luftespalte under døren. Det er vindu med luftespalter i rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Minimal avtrekkseffekt. Ved enkel test med løst ark viste det ingen avtrekkseffekt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes utbedringer av ventilasjonen slik at rommet får bedre avtrekk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Avtrekksventil



Luftespalte under dørbladet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger - nyere

Type rør: Rør-i-rør

Fordelerskap: Ja, i veggen på vaskerommet. Evt. lekkasjevann fra fordelerskap blir ledet til drensspalte i vegg på vaskerommet som har sluk i gulv.

Røranvisning: Nei, ikke utfylt, skal fylles ut av rørlegger.

Lekkasjestopper: På kjøkken. Anbefales å ha lekkasjestopper i alle rom med vanninstallasjoner som ikke har sluk i gulv.

Levetidsbetraktninger:
Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

TEK17
Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

Det er fremvist dokumentasjon fra:
Bygg og Rørleggerservice.
Beskrivelse: "Rørlegger arbeid på kjøkken,monering av lekkasje varsel,installasjon av vann og avløpsrør på kjøkkenet".
Beskrivelse: "Bytte av vannsystemet i hele huset , delvis modernisering av avløpsystemet."

Årstall: 2018



Fordelerskap



Drensspalte for fordelerskap.

TG 2 Vannledninger

Hovedstoppekran for boligen: Plassert i yttervegg, dekket til med løs finérplate. Ukjent alder. Det er ikke sluk i rommet eller annen form for lekkasjesikring av hovedstoppekranen.

Levetidsbetraktninger:

Tilstandsrapport

Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Årstall: 1977

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er avvik:

-Hovedstoppekranen er frostutsatt fordi den er plassert i en yttervegg. Uoversiktlig plassering og utførelse mht. isolasjon i hulrommet der stoppekranen er plassert.
-Noe lyd fra kranen da vannforsyningen var i bruk.
-Noe rust på vrideren, av den grunn ble hovedstoppekran ikke testet (risiko for å gjøre skade dersom stoppekranen er påvirket av rust).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Hovedstoppekranen bør vurderes av rørlegger mht. avvikene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Hovedstoppekran i kjeller. Rommet var tidligere baderom.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er fra byggeåret.
Det er gjort oppgradering av avløpsrør i forbindelse med vaskerom og baderom.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Dette gjelder den originale delen av hovedavløpsrøret i boligen.

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

TG 2 Ventilasjon

Det er en mekanisk avtrekksvifte (elektrisk drevet) på loftet som er tilknyttet toalettrommet, baderommet og vaskerommet.
Alder på avtrekksvifte er ukjent.
Det er luftespalter over flere vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
• Det er avvik:

-Elde og slitasje.
-Minimal avtrekkseffekt på toalettrommet.
-Uoversiktlig på loftet der avtrekksviften er plassert. Ventilasjonskanaler ligger rotete til, én ventilasjonskanal er frakoblet. Mangelfull isolasjon rundt metall ventilasjonskanaler.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson.
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Ventilasjonsanlegget må kontrolleres av ventilasjonsfirma/fagmann og gjøre evt. utbedringer for å oppnå best mulig avtrekksventilasjon.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Avtrekksvifte og ventilasjonskanaler.

TG 1 Oppvarming

Varmekabler på baderom og vaskerom.
Varmepumpe montert i 2024.
Elektrisk oppvarming for øvrig.

Det gis TG1 som varmekilder.



Termostatbryter.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert på vaskerom.
Volum: 300 liter
Strømtilførsel: 3 kW
År: 2009

Det er sluk i gulv. El-tilkobling er av fastmontert type.

Årstall: 2009

Tilstandsrapport



Bereder



Type



El-tilkobling på vegg i bakkant på bildet.

Alarm- og signalanlegg

Ringeklokke.
Internett.
Lekkasjestopper: På kjøkken.
Komfyrvakt: Fra 2018.

Generell info: Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.
Kilde: https://www.dsb.no

TEK10
Der bygningens vanninstallasjon er uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

TEK17
Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

DET BLE OBSERVERT OG OPPLYST FØLGENDE PÅ BEFARINGSDAGEN:

-Automatsikringer i el.skap med forbruksmåler er plassert på vaskerommet.
-Inntaksledning/stigeledning i bygningen, alder: Fra byggeåret
-Hovedsikring: 63 Amp iflg. kursanvisningen
-Utenpåliggende / skjult ledningsnett.

Tilstandsrapport

El.anlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelse er ikke foretatt.

Evt. dokumentasjon på utførte elektroarbeider i boligen er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten.

Elvia utførte kontroll 08.10.2020 av det elektriske anlegget. "Avsluttet tilsynssak. Vi viser til kontroll av deres elektriske anlegg utført den 08.10.2020 i Holmenkollveien 106, 0784 Oslo. Vi har mottatt tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret. Saken er nå avsluttet." Dokumentdato 09.12.2020.

Takstmann setter TG1 på bakgrunn av Elvia kontrollen nevnt over.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Samsvarserklæring datert 2020-10-23 fra Kolstad Elektro AS er fremvist.
Arbeidsbeskrivelse: 1. REHABILITERING AV SIKRINGSSKAP
MONTERT OVERSPENNINGSVERN
2. SKIFTET DIVERSE BRYTERE
3. OPPLEGG KABEL GARAGE.
4, MONTERT FORDELINGSSKAP GARAGE M/ 2 KURSER
5. OPPLEGG /TILKOBLING LADESTASJON (IKKE LEVERT STASJONEN)
6. OPPLEGG EGEN 16A KURS OG UTVENDIG STIKK GARAGE
7. DIVERSE OPPLEGG / REHAB INNVENDIG

Samsvarserklæring datert 2019-02-20 fra Kolstad Elektro AS er fremvist.
Arbeidsbeskrivelse: 1. Diverse omtrekk og skifte av stikk i stue. Opplegg 2 pendel over spisebord. Skiftet til trådløse dimmersystem .
2. opplegg ekstra stikkontakter i hall + montert 2 taklamper
3. Opplegg 2kstra kurser på kjøkken til komfyr , stekeovn +micro
skiftet diverse stikkontakter.
4. Opplegg komfyr med komfyrvakt Garo
5. Diverse opplegg og utskiftinger i soverom kjeller
6. varmekabe,downlights, stikk baderom
INFO: Dette er en midlertidig samsvarserklering da det gjenstår arbeide i sikringsskap + jording av diverse stikkonatkter.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei



El.skap



Kursanvisning

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Brannvarsler/røykvarsler. Brannslukningsapparat.

Forskrift om brannforebygging stilles det følgende krav til utstyr: Eier av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom når dørene mellom rommene er lukket.
Eieren skal sørge for at boliger og fritidseiendommer er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:
A) Formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
B) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver(Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring)
C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter(A eller AB merking)
D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A(A eller AB merking)

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Fjell iflg. opprinnelig byggemelding. Det er ikke gjort grunnundersøkelser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det ble lagt ny drenering i 2023 på tre sider av huset (som vender mot terreng).
Dokumentasjon fra utførende kan fremvises.

Merk: Det er ikke gravd opp/lagt ny drenering inntil grunnmuren mot nord mellom terrasseplattingen med trinn og grunnmuren.

Årstall: 2023

Tilstandsrapport



Synlig grunnmurspapp med topplist.



Synlig grunnmurspapp med topplist.



Ikke ny drenering her.



Synlig grunnmurspapp med topplist.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i leca fra byggeåret. Trolig eldre grunnmur i kjeller for deler av boligen, type grunnmur ikke kjent pga. ikke mulig å konstatere visuelt.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær klar over sprekkdannelser. Bør holdes under jevnlig observasjon mht. evt. utvikling over tid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport


Sprekker i grunnmur (horisontale og vertikale).


Sprekk i grunnmur.


Sprekkdannelser i eldre grunnmur.


Sprekk i grunnmur.

TG 2 Forstøtningsmurer

Støpt forstøtningsmur forblendet med teglstein.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak men vær klar over forholdet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


Forstøtningsmur


Sprekkdannelser

Terrengforhold

Skrånende terrengforhold. Tomten skråner nedover mot vest/sydvest.

Det er ikke observert stående vann på tomten.
Det er ikke rasfarlig terreng.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeåret. Ikke besiktiget da de ligger under bakken. Evt. utendørs stoppekran, stakekum o.l. er ikke lokalisert.

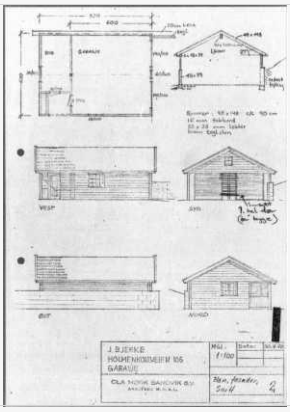
Evt. trykkfall på vannledning eller tilbakeslag fra avløpsrør er ukjent for takstmann.

Vurdering av avvik:

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

Bygninger på eiendommen

DOBBELGARASJE



Anvendelse

Byggeår
1984

Kommentar
Iflg. Kartverket

Standard
Bygningstype: Garasje/anneks/uthus
Bygningsstatus: Ferdigattest
Godkjent dato: 08.12.1978
Igangsatt dato: 10.09.1980
Tatt i bruk dato: 29.07.1983
Kilde: Kartverket

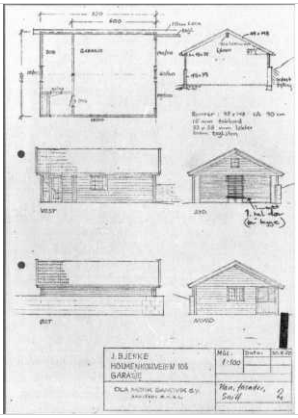
Vedlikehold
Det må påregnes jevnlig vedlikehold.

Beskrivelse
Garasjen er bygget med støpt betongplate på mark, både betong og leca ringmur forblendet med teglstein, uisolerte bindingsverksvegger, liggende kledning, saltakskonstruksjon med taksperrer og takstein.

Det er elektrisk drevet garasjeport. Dør i bakkant. Utebod med egen dør i bakre del av garasjen, overbygget tak foran uteboden.

Avvik:
Sprekkdannelser i betonggulvet.
Synlig rustsprengning i armering (i betong grunnmur).
Fuktutslag nederst på grunnmur mot terreng/skråning.
Svertesopp i undertaket og taksperrene.
Råte i treverket utenfor døren til bod og garasje.
Malingsavskalling i vinduskarm/ramme.
Grunnmurspapp inntil grunnmur er ikke godt nok festet til grunnmuren.
Sprekkdannelser i kledningen.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

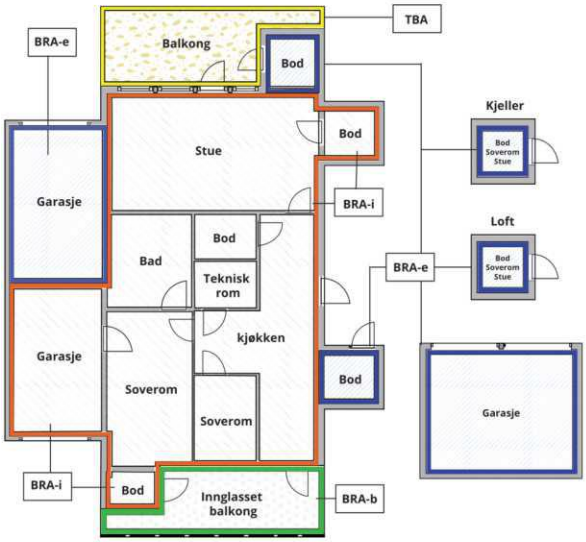
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

ENEBOLIG

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	22			22		47	69
1.etasje	78			78	38		78
Kjeller	97			97	72		97
SUM	**197**				**110**	**47**	**244**
SUM BRA	**197**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Innredet loft		
1.etasje	Entré, Toalettrom 1.etg., Kjøkken, Garderoberom, Stue m/trapp		
Kjeller	Gang, Bod under trapp, Bod 2, Soverom 1 med garderobedel, Soverom 2, Garderoberom (på sov 2), Vaskerom, Baderom kjeller, Soverom 3, Soverom 4, Garderoberom (på sov 4)		

Kommentar

Terrasse ut fra stue ved kjøkken er avrundet opp til nærmeste hele tall 11m2 (TBA). Terrasse ut fra gang er 27m2 (TBA). SUM terrasser oppe er 38m2 (TBA) som vises i arealfeltet.

Terrasseplatting på bakkeplan nede 72m2 (TBA) som vises i arealfeltet.

3D-SKANNET AREAL. BOLIGENS AREAL ER BEREGNET MED 3D-LASERSKANNER FRA LEICA SOM GIR EN GARANTERT NØYAKTIGHET INNENFOR 2% SOM ER KRAVET I NY AVHENDINGSLOV PER 1. JANUAR 2022.

Arealoppmåling er utført på stedet av undertegnede.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning. Dvs. takstmann er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se rapport.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Takhøyder målt til følgende:
Loft: maks. 2,17m oppunder mønet ved siden av takbjelken.
1.etg.: 2,36m i stue. AVVIK

Kjeller: 2,38m i gang. AVVIK

For romhøyde i boenheter gjelder følgende:
a) Rom for varig opphold skal ha høyde minimum 2,4 m.
b) Rom som ikke er for varig opphold skal ha høyde minimum 2,2 m.
c) Fritidsbolig med én boenhet skal ha høyde minimum 2,2 m.
d) Deler av et rom kan ha lavere høyde der dette ikke påvirker rommets tiltenkte funksjon.
Produksjonsunderlaget må vise at kravet til høyde er oppfylt, målt mellom undergulv og himling. TEK17.

DOBBELGARASJE

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Dobbelgarasje med bod		43		43	
SUM		**43**			
SUM BRA	**43**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Dobbelgarasje med bod		Dobbelgarasje med bod	

Kommentar

3D-SKANNET AREAL. GARASJENS AREAL ER BEREGNET MED 3D-LASERSKANNER FRA LEICA SOM GIR EN GARANTERT NØYAKTIGHET INNENFOR 2% SOM ER KRAVET I NY AVHENDINGSLOV PER 1. JANUAR 2022.

Arealoppmåling er utført på stedet av undertegnede.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
ENEBOLIG	175	22
DOBBELGARASJE	0	43

Kommentar

ENEBOLIG	Arealoppmåling er utført på stedet av undertegnede. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.
DOBBELGARASJE	P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2025	Anders Jørgen Bryhn	Takstingeniør
	Hanna Norum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	33	216		0	1740.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Holmenkollveien 106

Hjemmelshaver
Norum Hanna

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Innkjøring fra Holmenkollveien til egen gårdsplass.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

S-3273
Vedtatt: 23.10.1991
Formål: Bolig m.tilh. anlegg, Område avsatt til sporvogn/trikk
S-4423
Vedtatt: 28.01.2009
Formål: Bolig m.tilh. anlegg

Om tomten

Svakt skrånende tomt. Ligger mellom Holmenkollveien og Frognerseterbanen.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent for takstmann

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind Forsikring	21365137			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinfo som bl.a. matrikkel, byggeår, tomtestørrelse, hjemmelshaver, bygningsopplysninger m.m.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Utfylt av eier. Takstmann viser til Egenerklæringen i sin helhet for opplysninger gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt opplysninger enten på befaring og/eller pr. email.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2025	
2	13.05.2025	
3	13.05.2025	
4	14.05.2025	
5	14.05.2025	
6	15.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/VT1323

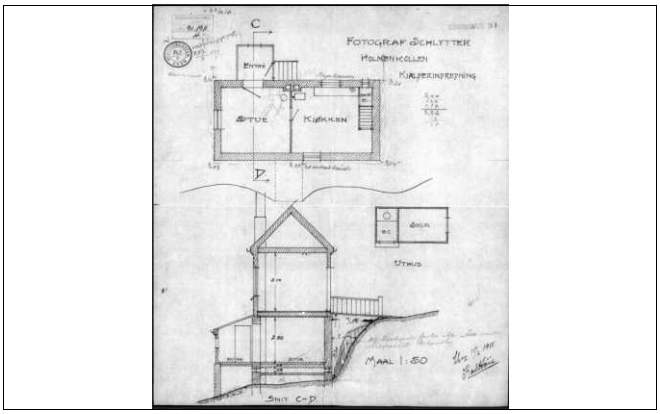
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

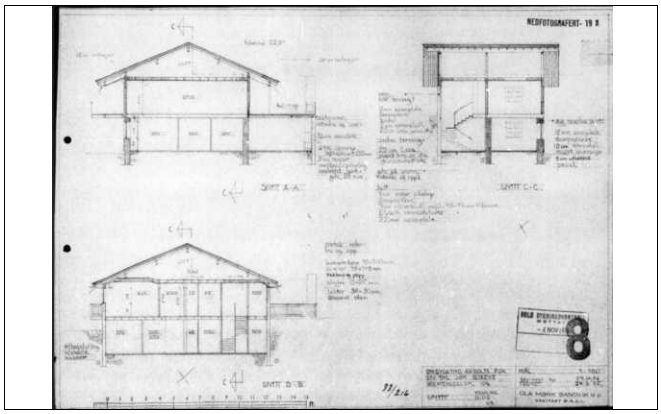
Andre bilder



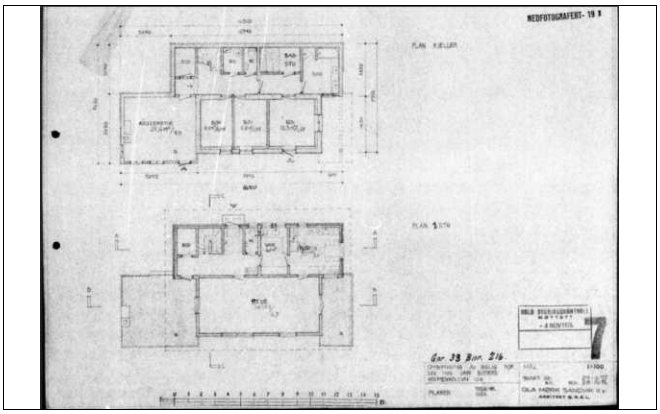
Kartutsnitt fra seeiendom.no. Deler av garasjen og litt av gårdsplassen ligger noe utenfor tomtegrensen iflg. kartutsnittet.



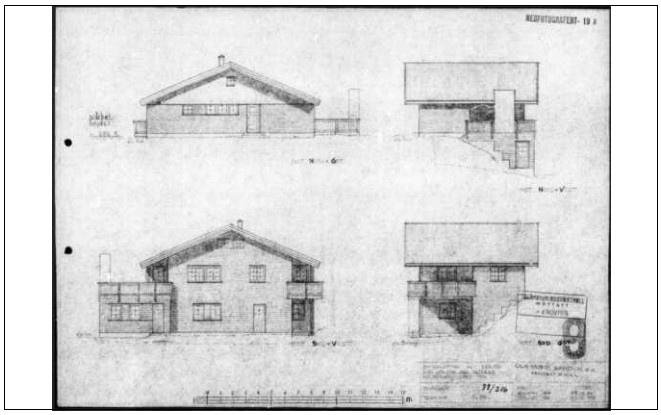
Ark.tegning datert 1911 fra saksinnsyn. Ukjent for takstmann om dagens grunnmur stammer fra denne bygningen.



Ark.tegning datert 29.10.76.



Ark.tegning datert 29.10.76.



Ark.tegning datert 29.10.76.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Allè (WM)

Oppdragsnr.
186250149

Selger 1 navn
Hanna Norum

Gateadresse
Holmenkollveien 106

Poststed	Postnr
Oslo	0784

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind forsikring AS

Polise/avtalenr.: 21365137

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186250149

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bygget nytt bad i u. etg. og oppgradert toalett i 1. etg. Bygget vaskerom, og klargjort for ekstra bad i u. etg. knyttet til hovedsoverom.

Arbeid utført av: Bygg Og Rørleggerservice L. Mucha (org. nr. 918469672)

Filer

Faktura102.pdf | Faktura126.pdf | 2b905fa0-9e9e-4444-b344-fe70337d9cd7.pdf | 1bf10916-e40b-4d20-a6ca-5ac4c96e2817_1.pdf | 1bf10916-e40b-4d20-a6ca-5ac4c96e2817.pdf | 750b2ca9-fd3e-4c07-bc90-1db444f55521.pdf | 208c3709-1b61-4899-a12b-4c7477a8686e.pdf | 55a6bab3-2cba-45ae-a744-4dcf607cfb1d.pdf | cad1e1db-6f8a-4f38-bc2e-09cd77879e96.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Oppgradert i forbindelse med nytt bad. Fred Olsen, nå pensjonert. Tlf: 95284922

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fuktinnsig mot kjellermur i nordre hjørne oppdaget ifm. styrtregn i 27. juni 2022. Drenering herunder utskifting av skadede materialer utført av Einar A. Børsheim (org. nr. 962091504) i august 2023.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ved riving og gjenoppbygging av bad i 2018 ble det avdekket fuktproblematikk i yttervegg. Årsak var antatt å være knyttet til takrenne som ledet vann inn mot vegg. Materialer ble skiftet, og takrenne ble lagt ut fra vegg. Tidligere eier hadde ikke sikret huset mot mus. Det ble av preventive årsaker i 2020 lagt musebørste rundt huset, sikret utluftinger med netting og sikret rørgjennomføring.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Rehab. av sikringsskap, montering av overspenningsvern, skifting av diverse brytere, lagt kabel til garasje, montert fordelingsskap garasje, tilkobling ladestasjon, 16 amper kurs garasje, utvendig stikk, div. rehab. el. anl. innv., montert varmepumpe

Arbeid utført av: Kolstad Elektro AS (org. nr. 986577955)

Filer

Document reference: 186250149

2164da27-169c-80f0-17de-000edf9d564b | d64c6510-5a4c-b5f0-17de-000edf9d564c | f4ca4231-5fc6-d2f0-17de-000edf9d564c | 03ce2a62-1f2d-0df1-17de-000edf9d564c | 2Elektriker.pdf | 3Risikovurdering_S3.pdf | 1Sluttkontroll_R1.pdf | 5S Samsvarserklæring (1).pdf | 5S Rapport fra sluttkontroll.pdf | 5S Samsvarserklæring (2).pdf | Faktura_nr_41500_181224.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kontroll utført av Infratek Elsikkerhet AS på vegne av Elvia i 18. oktober 2020.

Filer

Sak avsluttet elkontroll.pdf | Forhåndsvarsel om vedtak elkontroll.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Montert av Kolstad Elektro AS.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Etter melding av skadesak til forsikringsselskap etter styrtregn i juni 2022 ble det utført besiktigelse av Rambøll. Det presiseres for ordens skyld at kilden til fuktinnsig var innsig mot grunnmur pga. gammel/mangelfull drenering, ikke lekkasje gjennom terrasse, slik det antas i rapporten. Rapport fra el-kontroll i 2022 i regi av Elvia.

Filer

Gen. besiktigelsesrapport, v5-Takst inspection-2136513700003.pdf

Document reference: 186250149

24 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)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186250149

Tilleggskommentar

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 forsikringsselskapet 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 på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet 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.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 186250149

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hanna Norum	b319e46208a9e7acf5d24 b159be5c1695599a9ff	26.03.2026 11:33:38 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 186250149

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 TL OSLO 5 * 11 50 60

OV/EU

KOPI

Oslo, den 6/6 1977

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 33 Bnr. 216, Holmenkollveien 106,

Journalnr.
74/3736

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
1/4 1977

Bygningens art
Enebolig

Byggherre
Jan Bjerke, Holmenkollveien 106, Oslo 3.

Byggemelder
Ark. Ola M. Sandvik d.y. Bogstadvn. 11, Oslo 3.

Ansvarshavende
Tømmerm. Knut B. Tømmernes, Holgerlystveien 17, Oslo 2.

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

Olav Vevle

Det gjøres merksam 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.

3N. C 15. 4000. Autoverd.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[A] * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeid: **Garasjer**

Arbeidsstedets adresse	Matr.nr.	J.nr.
Holmenkollveien 106	**Gnr. 33, Bnr. 216**	**78/256**

Byggherre

Jan Bjerke
Holmenkollveien 106

OSLO 3

Ansvarshavende

Snekker Øistein Thoresen
Eikveien 31

1345 Eiksmarka

ØA/LO

Dato: 19. mars 1984

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Forbehold:

Disp. fra veilovens § 29 for avstand til midt reg.vei.

For bygningssjefen

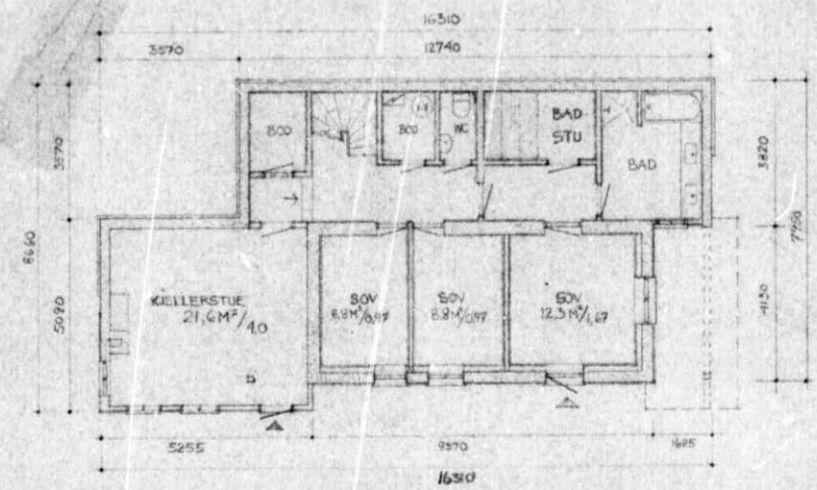
Byggesaksleder

Ø. Andersen

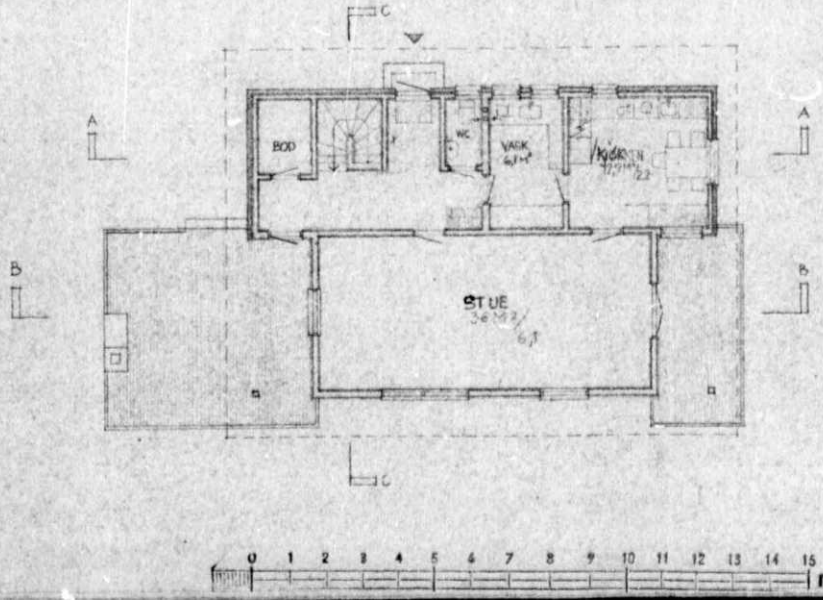
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SK C-16 ANDVORD

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



PLAN KJELLER



PLAN 1. ETG

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MØTTATT
- 4 NOV 1976
7

Gnr. 33 Bnr. 216.

OMBYGGING AV BOLIG FOR SIV ING JAN BJERKE
HOLMENKOLLVN 106

PLANER

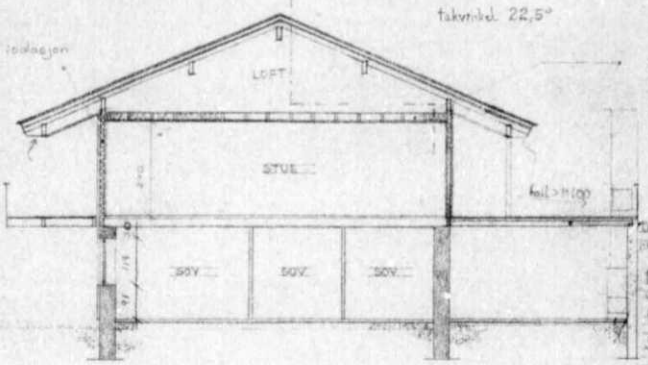
TEGN. NR. 001

MÅL 1:100

TEGNET SB. 29-9-75
B.H. REV. 28-10-76

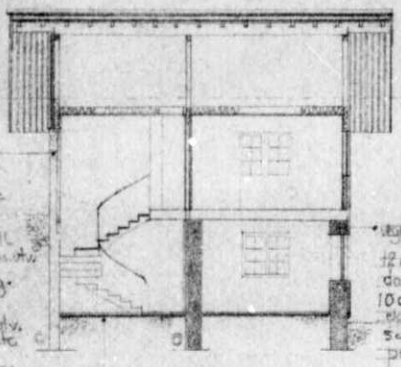
OLA MØRK SANDVIK d.y.
ARKITEKT M.N.A.L.

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



SNITT A-A

kaldtgrasse, ventilerte og oppl:
12mm spanplate
6400 Siporex takelement 250mm
5cm isopor membran-isolering
oppleidet bord-gulv, 28 mm



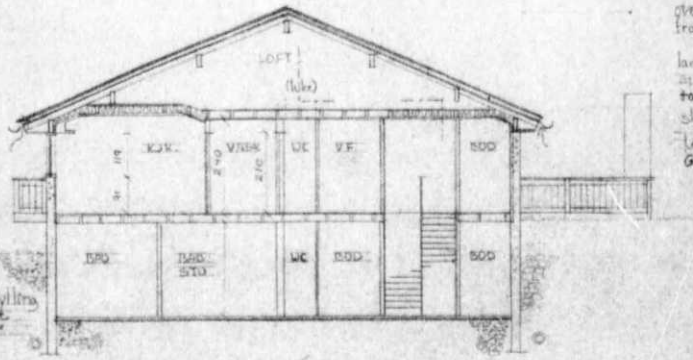
SNITT C-C

vegg, over terreng:
12mm spanplate
dampsperre
lekter
5cm mineralull
20cm Leca, pusset innv. og utv.
grunnmursplate

under terreng:
25 cm Leca, pusset innv. og utv.
grunnmursplate

gulv på grunn:
ventilert og oppl:
bjelkelag
7cm masse påstøp
dampsperre
7cm mineralull mell. 48x98 mm tilfarere
EGWA varmestrimler
22mm spanplate

vegg, ventilert og ut:
12 mm spanplate
dampsperre
10 cm mineralull
ekvist. grunnmur
5 cm utlektet panel



SNITT B-B

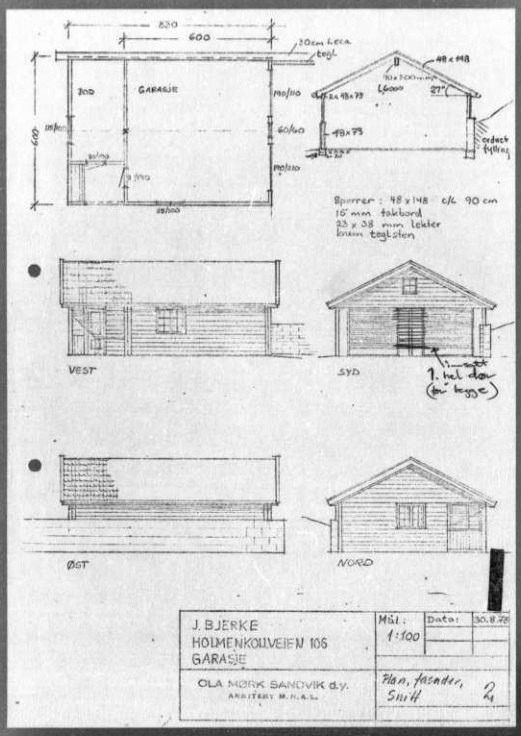
grustak, nedenfra og opp
lamperteåser 90×300 mm
sperrer 48×148 mm
takbord og papp
sløyfer 13×25 mm
lekter 38×50 mm
Glassvoll stav

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 m

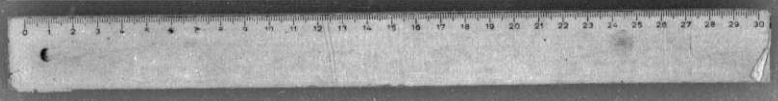
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT - 4 NOV 1976 8

OMBYGGING AV BOLIG FOR STV. ING. JAN BJERKE HOLMEMKOLLVN. 106	MÅL 1:100
SNITT TEGN.NR. D.02	REVIDERT 29.10.76 TEGNET 24.6.75
	OLA MØRK SANDVIK d.y. ARKITEKT M.N.A.L.

33/216



TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X



Kartverket

PRIVATMEGLEREN ALLÉ
SOMMERROGATA 17
0255 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 186-25-0149 (Ellen Marie Kristiansen)
Vår referanse: 3736212/26262943
Bestilling: C3 2025-04-28 (7) 47

Dato
28.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
25514	105	17.12.1975	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	33	216	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. 1975/25514/105
Uthentet 2025-04-28 13:01

25514

17 DES. 1975

Erklæring

Undertegnede som eiere av matrn. nr. 106, 108 og 110 Holmenkollveien, 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 matr. nr. 106 Holmenkollveien gnr. 33 bnr. 216 gir herved eieren av matr. nr. 110 Holmenkollveien, gnr. 33, bnr. 505 rett til å føre kloakkledning fra og vannledning til sin eiendom over matr. nr. 106 Holmenkollveien, samt adgang til nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene samme sted når dette er påkrevd. For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan det kreves erstatning etter skjønn.

Undertegnede som eier av matr. nr. 108 Holmenkollveien gnr. 33 bnr. 217 gir eieren av matr. nr. 110 Holmenkollveien gnr. 33, bnr. 505, de samme rettigheter og pålegger den samme forpliktelser som nevnt ovenfor med hensyn til fellesledninger over mtr. nr. 108 Holmenkollveien.

~~Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å stenge og forsegle den felles hovedstoppekran i Søtra vei og hvilken som helst av de for hver eiendom anbrakte utvendige hovestoppekraner når det anses nødvendig eller ønskelig enten av tekniske grunner eller for å få gjeldende reglement og gitte pålegg respektert.~~

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

Kari Bjørke
.....
Eier av matr. nr. 106
Holmenkollvn.

Sigrid Klavenes
.....
Eier av matr. nr. 108
Holmenkollvn.

Helene Dimstad
.....
Eier av matr. nr. 110
Holmenkollvn.

der Grundlagde . . . Berg. sum kr. 574.46. Ustag. 1 dang-
slade kr. 20.00 1 bærestol à 10.00, 1 kjøkkenovn 40.00, 1 stuevogn
20.00, 1 hønsegn 20.00, 1 sæle 15.00 Bestilling (Rekvisitionen) over kvæn-
de medfølger kaven og de Grundlagde dokumenter gives herved
C/S H. Strand & Co rettens erklæring i debitors Forannævnte
ovenfor Gaard deraf i samme efter loven angang med
hvilke bevillinger at søke Fyldest for beregningssummen
kr. 574.46 med reservation for ruinder. Dissen bevidt. M. Gyar-
ren U. H. Torsdahl Andersen

No 15. Skjøde obl. tinglyst 99 nr. 205 fra Hans Karlsen til Asker kom-
munes Fond kr. 500.00 mpi. gnr. 40 bnr. 95 ifølg. taxt. kvalt.
Naværende obligation bevilges herved til afskrivning.
Asker Formandskab d. 21 november 1910 For Asker kommunes
regnskabs Kjær ordfører.

No 16. Grundskjøde nr. 16. 24 kvarter Skjøde. Underdegnede
undertegnede til Holmenkollens villabebyggelse er-
klærer at have solgt ligesom ved herved skjøder og overdra-
ger til hr. Fotograf Carl Schlytter var eiendom gnr. 33. bnr. 216
i nedre Asker af skyldt 6 øre For kjøbesum kr. 2.994 –, der er be-
talt kontant. Forvrigt paa hvad ældst ifølg skjøde af 16 1896
hvilende bestemmelser der forbyder anlæg af restauration, hotel,
sanatorium, fabrik eller noget anlæg, som ved støi eller
lugt kan være til ulempe For naboer, bemærkes følgende:
For øvrigt maa villamæssig bebyggelse med kun et beboelses-
hus, ikke over 1½ etage høit. Hus og uthuse maa være mindst
10 m. fjernet fra vei eller nabaeiendom. Den solgte eiendom
maa ikke udstykkes eller forkrøbles nogen del. Til indgjær-
ding maa kun benyttes materialer, der er godt synlig. Spile-
vand, sippet eller ospone maa ikke benyttes, heller ikke
vei saa vist, at del kan gnere noke eller nei. Huis del
forlanges af noke eller salgeren, maa der til opretholdelse
af spillemaal de anlægges en mindre kunstig Forsellem maa
ikke benyttes til oppførelse, fabrikker, arbeiderboliger eller
lignende. Regelskure maa ikke anlægges. Approbation
af tegninger med situationsplan For bebyggelse søges salgeren.
Del kommer gjælder eventuelle For andringer i alle-
rede opførte tegninger eller fordige huse. Hvad-
købet skal ikke deltage i gjærdebaad. Køberen er bekjend
med og respekterer Holmenkollens skydsstation vel
til at drive den med anlagde For tænkte virksom-
hed. Vi skal naturlig eiendom herefter følge og til-
høre hr. Fotograf Carl Schlytter, med vi bliver bjem-
melsrettigheder efter loven. Christiania, den 3. de-
cember 1910 Underskrevet Holmenkollens villabe-
byggelse Hans F. Haag.

No 17. Opmaalingsforretning i Asker skyldsted, at der
aar 1910 den 1 juni blev anlagt en lovlig kort

og opmaalingsforretning over en parcel av nedre Holmen-
gaarden 33, bnr. 19. Forretningen administreredes av under-
tegnede i overværelse av nedsatte Lensmænd Bjelland og H. Stene. Sær-
retsnævnede var anmodet om møte ved forretnin-
gen mødte For Asker vedkommende ordningsmedl. Barth. Hegerstad
For rekvirenten Haag & Co ingeniør G. V. Henriksen og som
kjøper fotograf C. Schlytter. Hegerstad forevidde grannen med
Holmenkollveien, hvilken Henriksen mødte, idet han dagle-
mærket, at han intet kjendskap havde til grænsemerkerne
mod offentlig vei. Henriksen oplyste, at tilgrænsen gaar
efter en linje 30,00 meter parallel Holmenkollens skydsstation
og at arealet skulde være 6 maal. Et reist av kanten er
overrendt Haag & Co og skrepsturl ved skrivelse av 10 juni.
Grænserne maaler i meter: mod nord 48.28 – 4.58 – 5.58 – 6.48 –
2.94 – 7.25 – 4.27 – 8.98 – mod øst 94.03 – mod syd en kjede mod vest
9.60 – 7.96 – 11.13 – 13.03 – 8.16 – 11.73 – 8.26 – 10.00 – 10.74 – 4.54 – 41.18 – og en mid-
lere dal 4990 o. havets overflade. Nordlinjen avsatte efter over-
rigtskart i 1/2500. Forretningen sluttet. Sigurd Christoffersen
H. Bjelland. H. Stene

No 18. Det kongelige departement for handel, skibsfart
og industri. 562 – 10 – D. Ved kgl. resolution av 16 mars
d. a. er del bestemt: At det i henhold til § 12 i lov av
18 september 1909 om arbeidervalg af vandkars, bergmek
og sveiden skal iblandt tillades dyst underdaal, Carl Schlyt-
ter, at arbeidere ca. 5 maal stor parcel av en eiendom
paa Holmenkollen i nedre Asker tilhørende indrem-
skolerad, Holmenkollens villabebyggelse. Enskal maa-
herved tilsiden sig at meddele i anledning av hr. ovennæv-
dens skrivelse herfra av 9. marts d. a. Kristiania den 31
marts 1910. B. Wyller. Til hr. ovennævnte i Akershus amt. –

No 19. Panteobligation Undertegnede fotograf Carl
Schlytter erklærer herved at være blevet advaret af C.
M. Haller skyldig den sum kr. 3500. – (Tre tusinde fem-
hundrede kroner), som betales i gyldig efter 6 – seks – maa-
neders opsigelse For en af sidstnævnte ihvd. . . . med 5 pr.
cende . . . . hver 11 juni og 11 december, Første gangsbe-
11 juni 1911. Hvis . . . . med 1ste prioritet i min eiendom,
gaards nr. 33, bruges nr. 216 af skyld 6 øre i nedre Asker, Ho-
lt kommune. 19 ved skyldsdeling af 11, tinglyst 21 oktober
1910 med paastaaende . . . . paapegnet rentevare ikke-
. . . . vare Asker Forligelseskommission og Asker ef-
ter . . . indenlysbeskrivende . . . kontrakt Kristiania den
3die december 1910 Carl Schlytter. Til nutterigh. C. M. Haller Samt 63% 5

No 20. Tvl. sam kreditbrev paa bnr. 216 af skyld 6 øre ad
tbl. No 96 nr. 67 For Holmenkollens villabebyggelse Sigurd Chri-
ning til Hilmar Holmen For kr. 12,000 mpi. i gnr. 33 bnr.
18 af skyld nr. 6.50 ifølg taxt. Paa naværende obligation
Paaholdes herved pantebrev i gnr. 33. bnr. 216. Kristia-

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ellen Marie Kristiansen
HOLMENKOLLVEIEN 106

Dato: 25.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86510522
8472934

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.33 BNR. 216

Vi viser til bestilling av 20250425 for HOLMENKOLLVEIEN 106.

GNR. 33 BNR. 216

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 21.10.1910.

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

1747 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

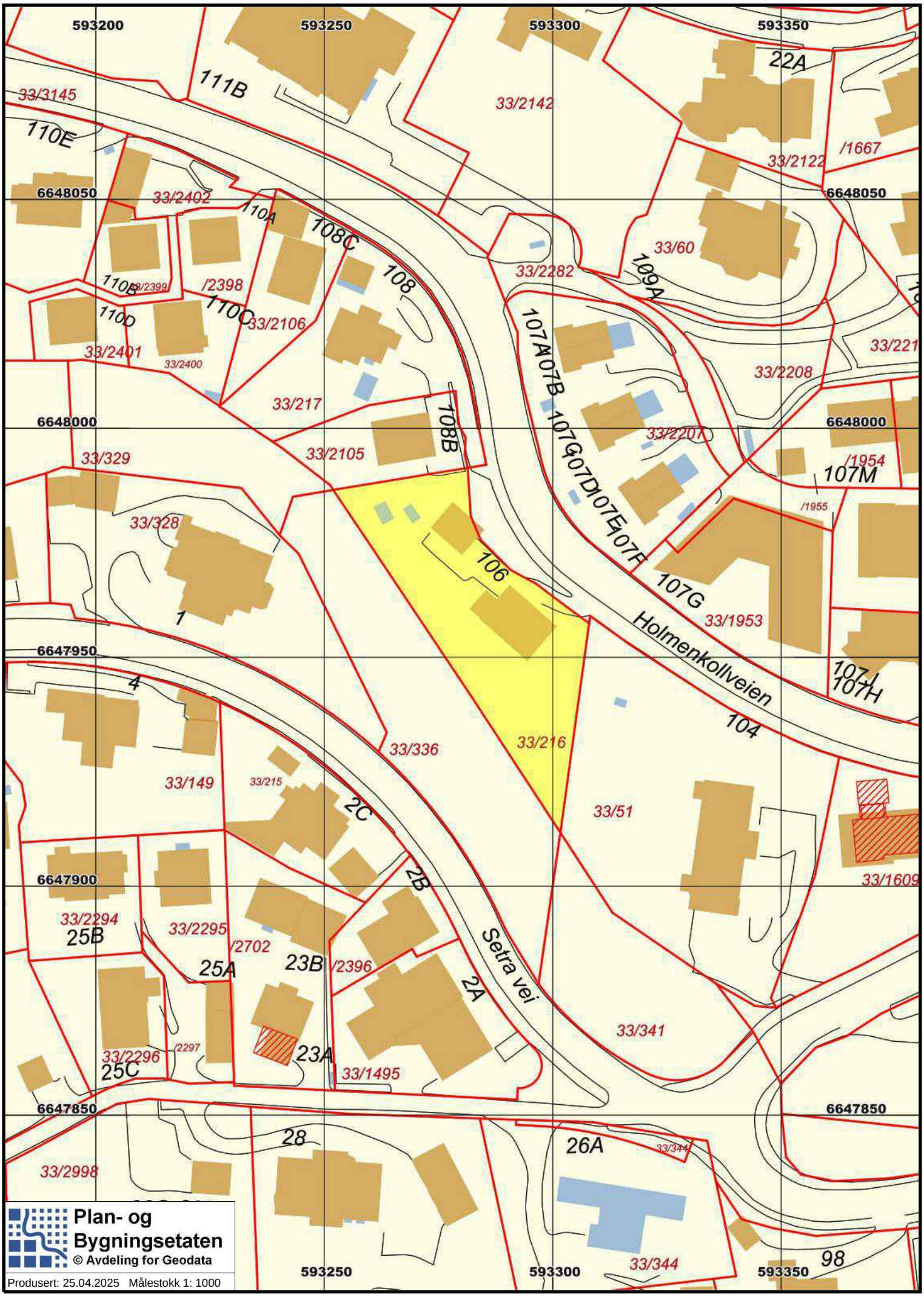
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

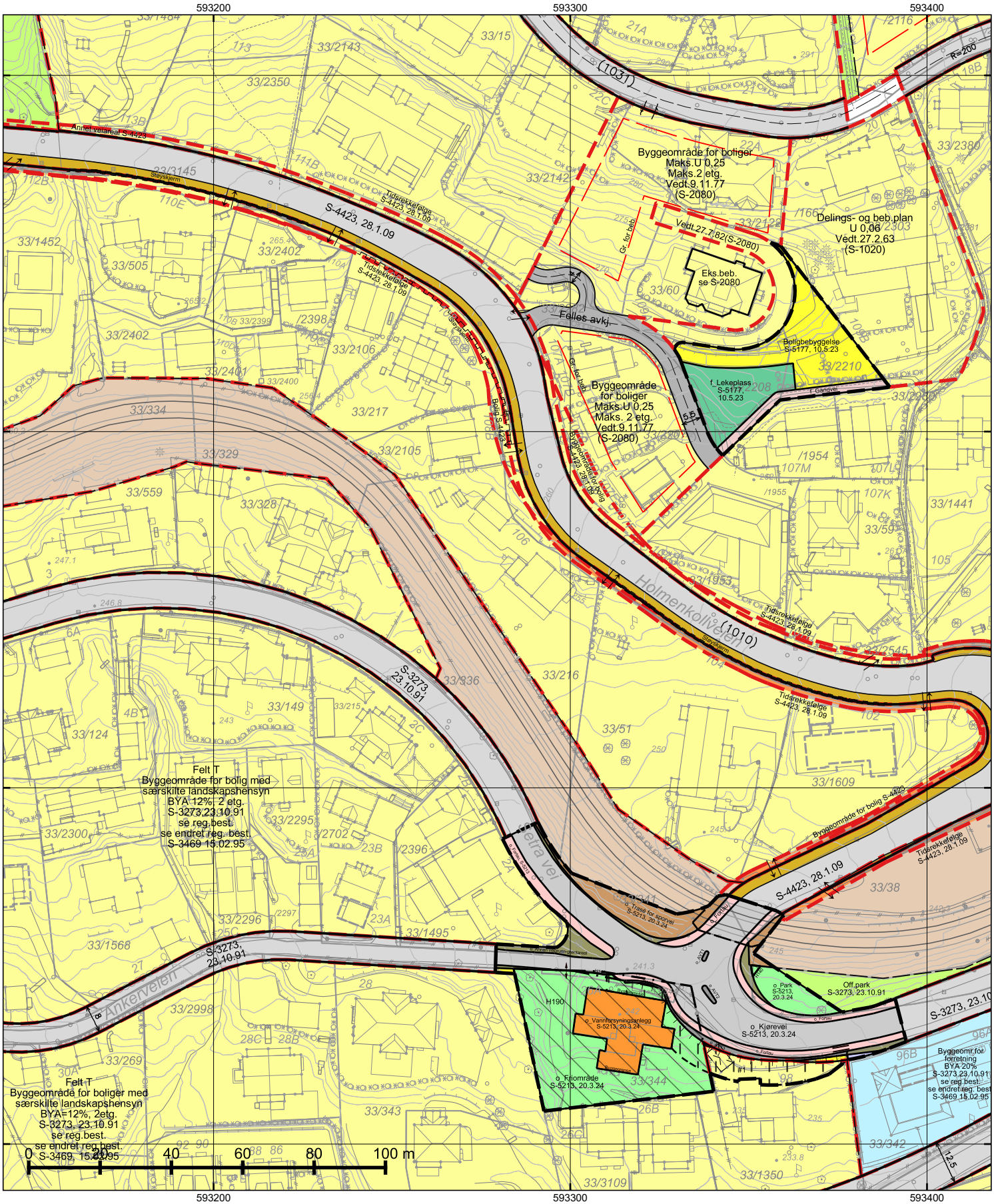
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


593200
593250
593300
593350
6648050
6648000
6647950
6647900
6647850
33/3145
111B
110E
33/2142
22A
/1667
33/2122
33/2402
110A
108C
108
33/60
33/2282
109A
110B
/2399
/2398
110C
110D
33/2106
33/2401
33/2400
33/217
107A
07B
107G
07D
107E
07F
33/2208
33/221
33/2201
108B
33/329
33/2105
/1954
107M
/1955
33/328
106
107G
33/1953
Holmenkollveien
1
4
104
107J
107H
33/336
33/216
33/149
33/215
2C
33/51
33/1609
2B
33/2294
25B
33/2295
/2702
25A
23B
/2396
Setra vei
2A
33/341
33/2296
/2297
25C
23A
33/1495
28
26A
33/344
33/2998
98
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 25.04.2025 Målestokk 1: 1000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

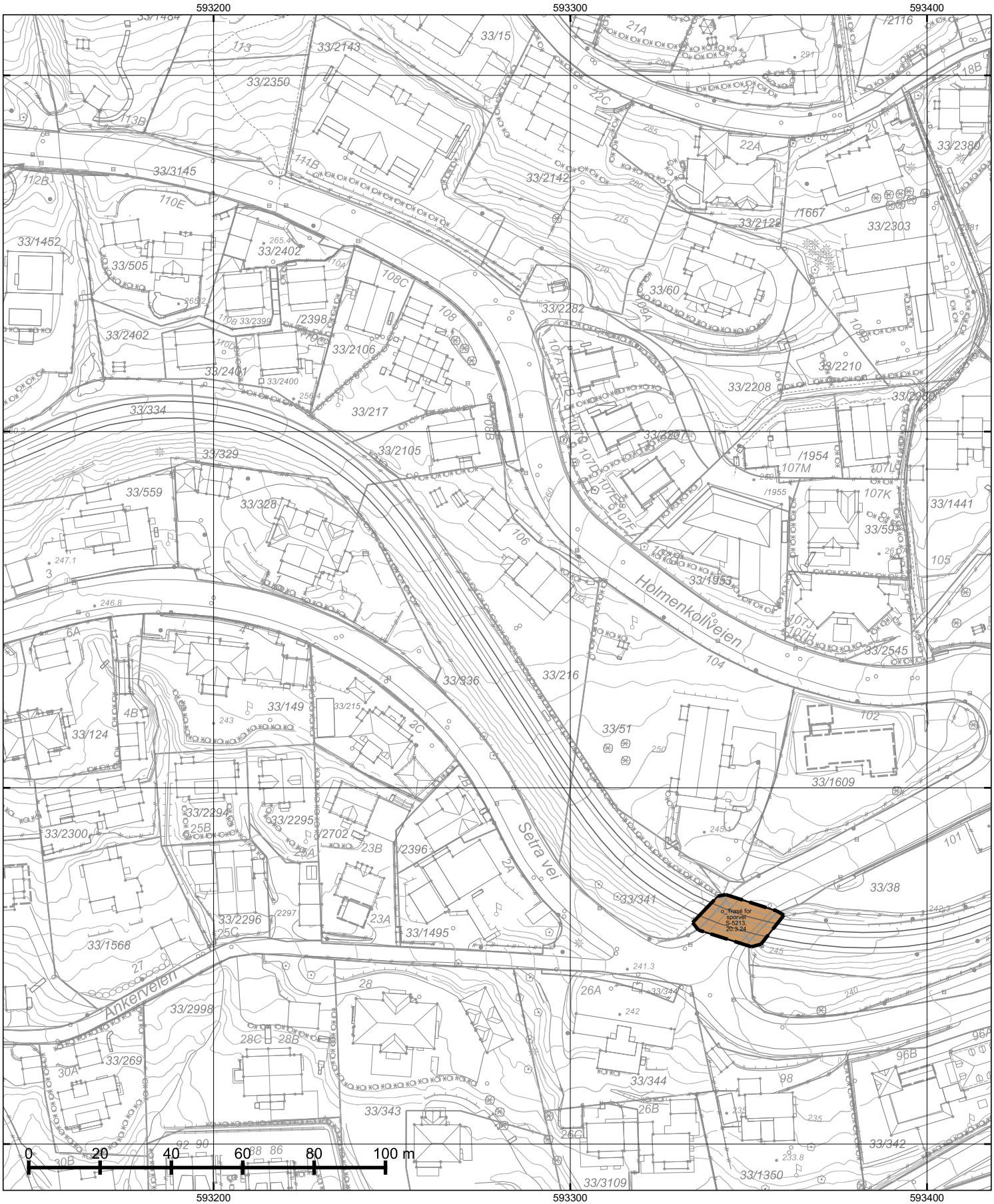
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 141788/ 86510522
Adresse: HOLMENKOLLVEIEN 106
Gnr/Bnr: 33/216
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3006149
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

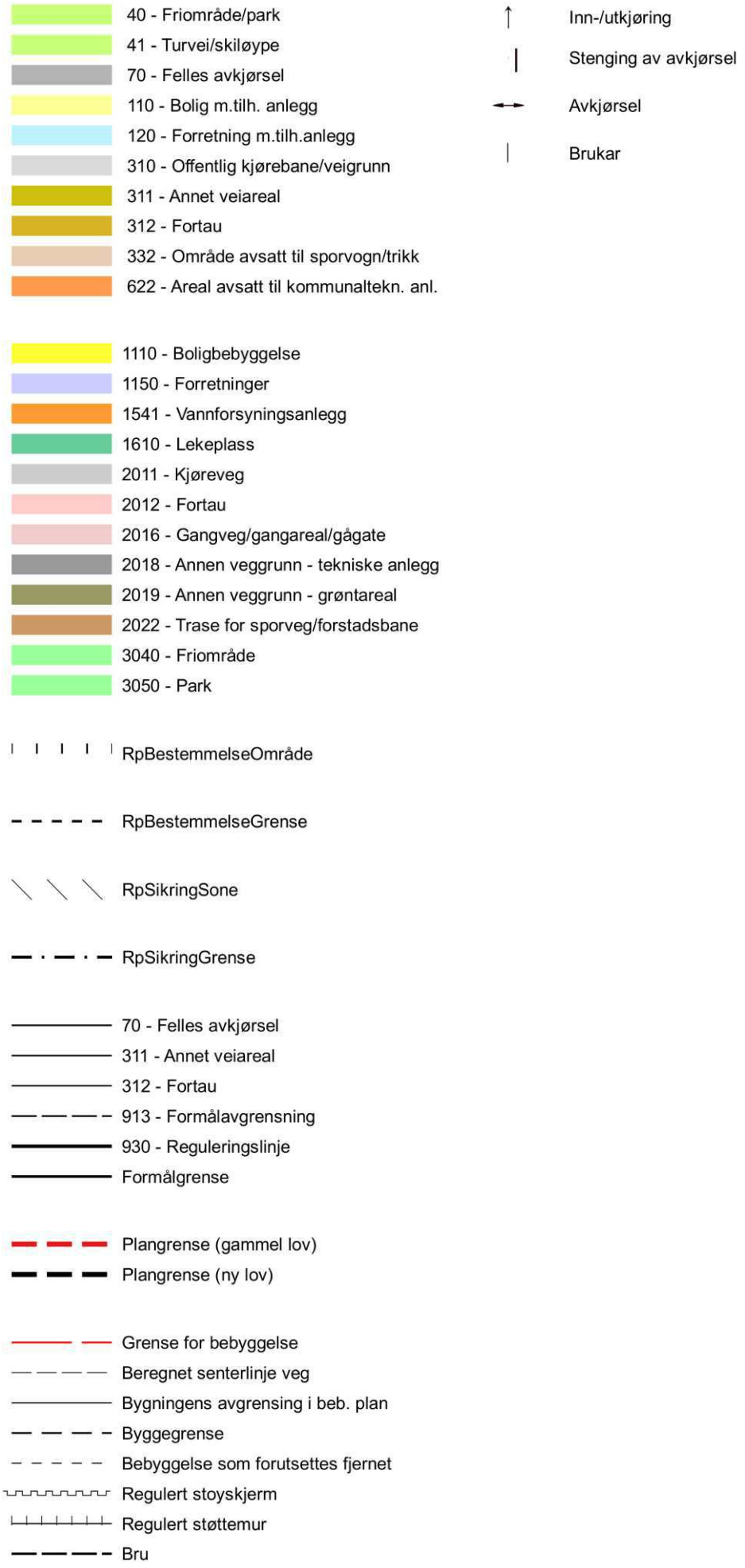
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

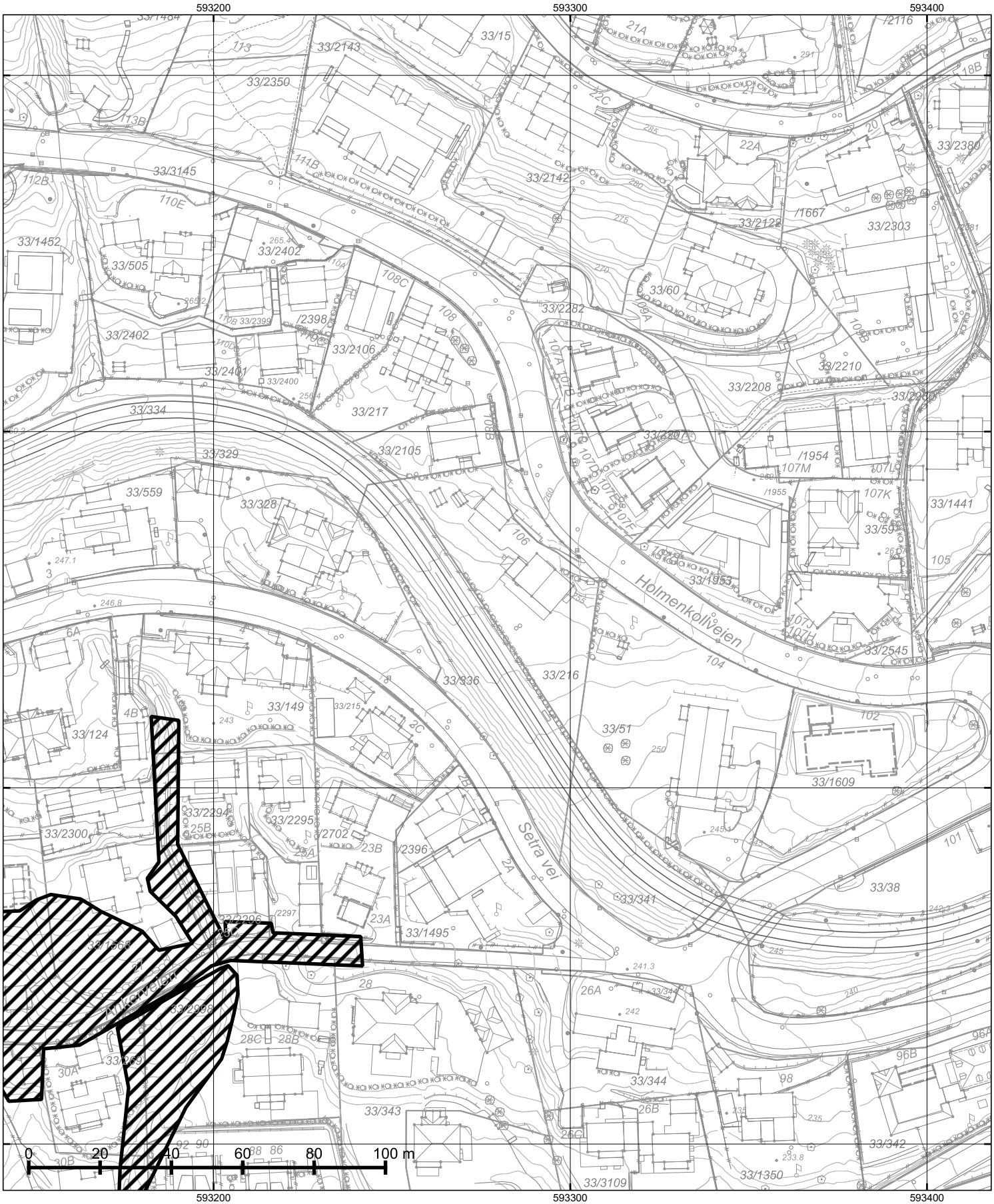
PlottID/Best.nr: 141788/ 86510522
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3006149
Adresse: HOLMENKOLLVEIEN 106
Kommentar:
Gnr/Bnr: 33/216

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: 25.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

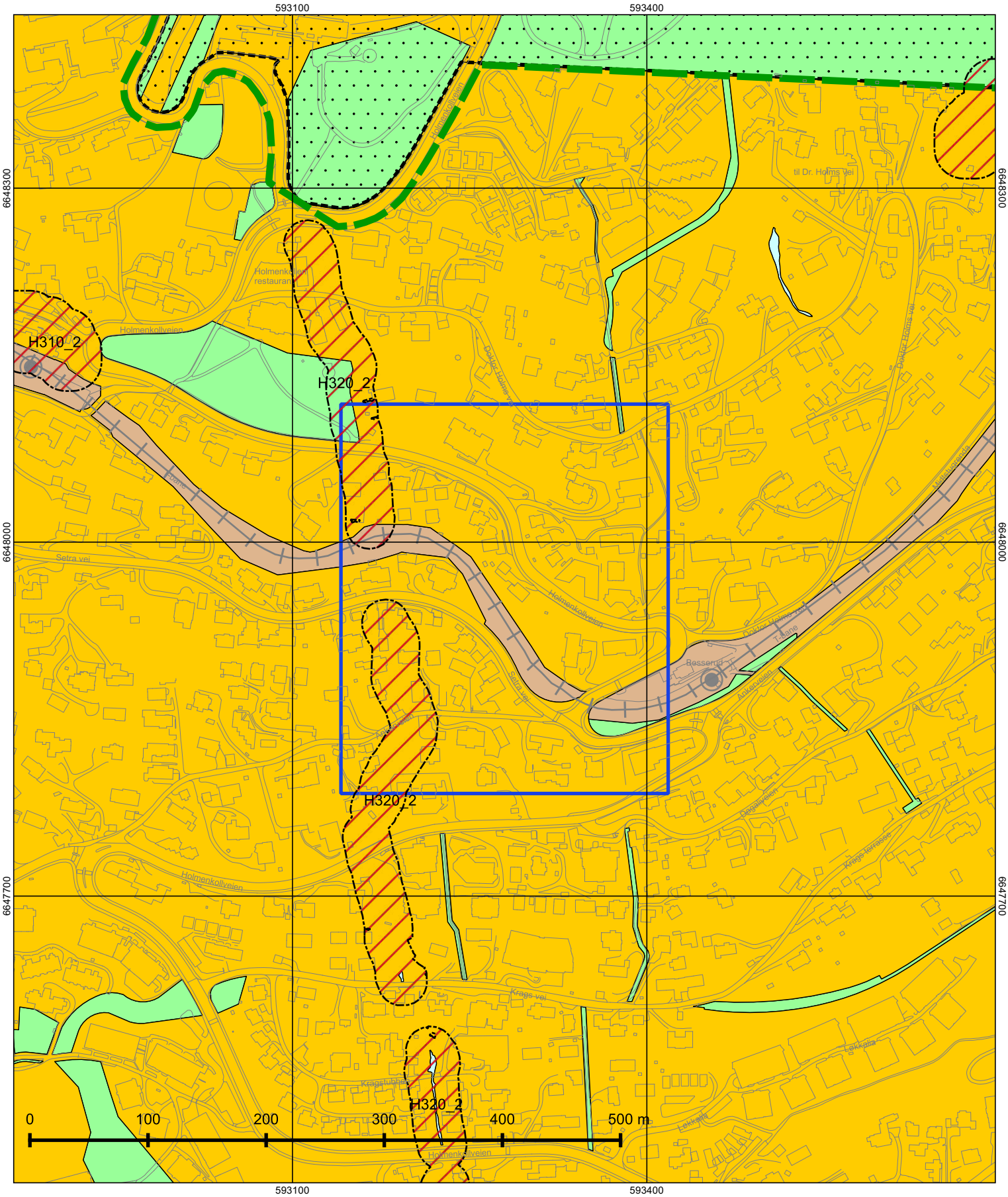
Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 141788/ 86510522
Adresse: HOLMENKOLLVEIEN 106
Gnr/Bnr: 33/216

Deres ref.: 41239/ WM120_52_3006149
Kommentar:

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: 25.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 141788/86510522
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3006149

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.

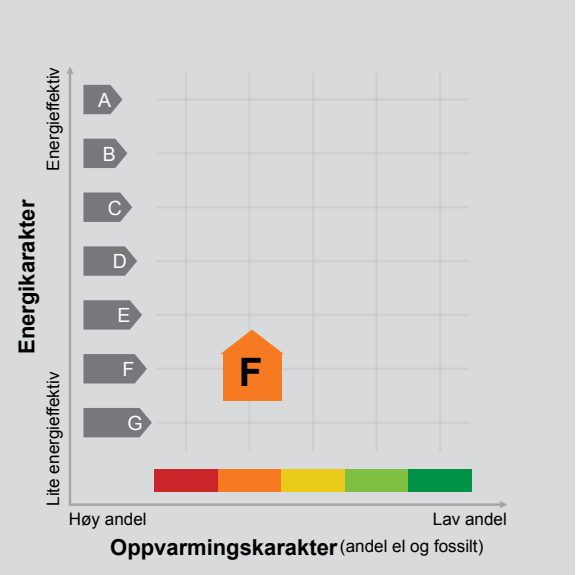
Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



ENERGIATTEST

Adresse	Holmenkollveien 106
Postnummer	0784
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	216
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80741448
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-119492
Dato	13.05.2025



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 19 615 kWh pr. år

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

19 615 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Slå el.apparater helt av
- Følg med på energibruken i boligen
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1977
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	193
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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-en).

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

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

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: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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.

Holmenkollveien 106

Nabolaget Besserud/Holmenkollen - vurdert av 102 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Holmen skole (1-7 kl.) 567 elever, 32 klasser	14 min 1.2 km
Svendstuen skole (1-7 kl.) 350 elever, 16 klasser	14 min 1.3 km
Voksen skole (1-7 kl.) 505 elever, 25 klasser	17 min 1.5 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 531 elever, 31 klasser	14 min 1.2 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	5 min 2.2 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	7 min 3 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	9 min 5.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Besserud Linje 1	3 min 0.2 km
Besserud T Linje 1N	4 min 0.3 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	7 min 3.9 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	11 min 5.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 11.5 km

BARNEHAGER

Kongeørnen barnehage (1-5 år) 27 barn	6 min 0.5 km
Montesorribhg. Solsikken Gladheim ... 75 barn	9 min 0.6 km
Midtstuen Kanvas-barnehage (1-5 år... 56 barn	11 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Besserud	4 min
Joker Holmenkollen	11 min

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

VARER/TJENESTER

Røa Senter	7 min
Boots apotek Slemdal	4 min
Vinderen Vinmonopol	7 min

SPORT

Midtstuen skole	15 min
Gressbanen	16 min
Holmenkollen Park - Fitness og Spa	12 min
Hovseter Velvære	21 min

«Herlig utsikt og jordnære, rolige mennesker.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

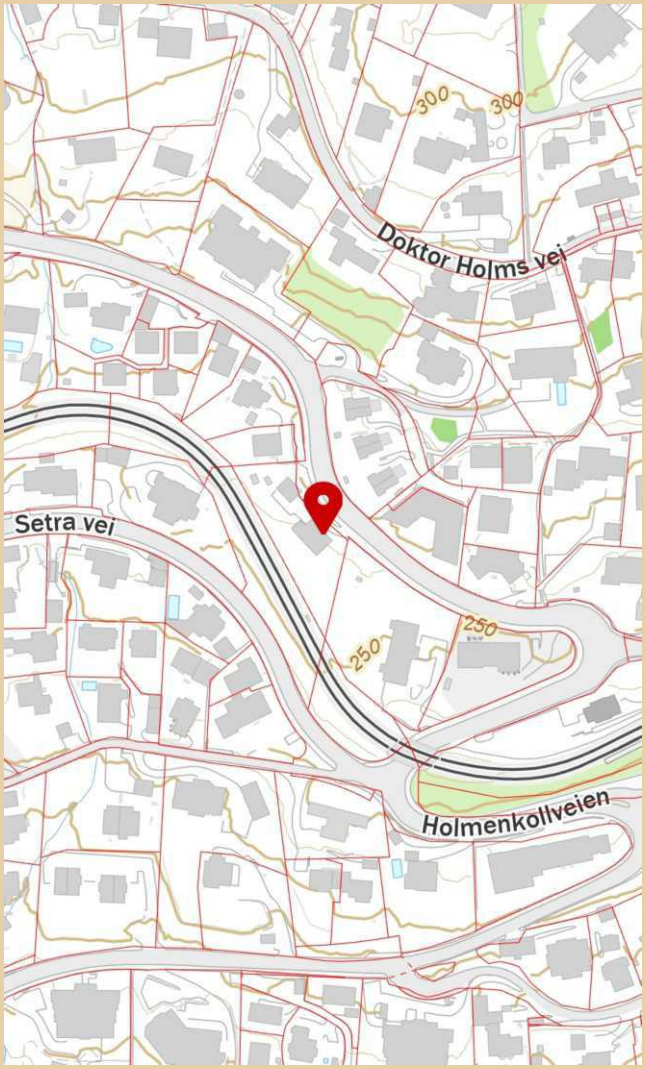
Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Holmenkollveien 106, 0784 Oslo
Gnr. 33, Bnr. 216, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260263

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Lillian Ch. Nerlinger

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 905 69 431

E-post: lillian.nerlinger@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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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