

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Holmenveien 34 A
0374 OSLO
Gnr./Bnr.: 35/605
Oslo kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 248 m²

Totalt bruksareal (BRA): 248 m²

Befaring

Befaringsdato: 01.12.2025

Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Henrik Huso

Mobil: 99225624

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er gammel, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	01.12.2025
Referansenummer	15077483
Meglerforetakets oppdragsnummer	199-25-0076
Hjemmelshaver/selger	Leo Wick Bendvold
Bygningssakkyndig inspektør	Henrik Huso
Tilstede på befaringen	Leo Wick Bendvold
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	+4 °C
Rapportdato	04.12.2025 21:51

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Holmenveien 34 A
Postnummer/sted	0374 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	35/605
Tomt	Eiet tomt: 1491 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1967		

Byggemåte

Enebolig beliggende på Vinderen i Oslo kommune. Tomt opparbeidet med blant annet gruslagt innkjørsel via privat port. Gangsti belagt med belegningsstein rundt deler av boligen. Overbygget inngangsparti. Terrasse, plenarealer og diverse beplantning.

Bygningen er oppført med støpt gulv mot grunn. Grunnmur av betong. Bærende konstruksjoner av betong og trekonstruksjoner. Yttervegger av mur- og trekonstruksjoner. Utvendige fasader av murverk og trekledning. Flat takkonstruksjon tekket med takpapp. Skillende dekker av betong. Boligen har entrédør med glassfelter og elektrisk kodelås. Utleiedel har entrédør med glassfelt. Vinduer med karmen av tre, og tre-lags glass fra 2015. Med utvendige screens på vinduer mot sør bortsett fra i utleiedel og bad 1.etasje. Balkongdør med karmen av tre, og tre-lags glass fra 2015. Oppvarming med elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Naturlig og mekanisk ventilasjon.

Boligen er over to plan og består av:

1.etasje med entré, toalettrom, gang, bad, soverom, kjøkken, spisestue og stue. Utgang fra spisestue til sørvestvendt balkong.

Underetasje med gang, tre soverom, bad, teknisk rom, vaskerom og bod. Utleiedel med stue med åpen kjøkkenløsning, soverom, bad og kott. Markterrasse i hage og utvendig bod.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad 1.etasje		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Overflater gulv	8	
Våtrom - Bad underetasje		Sanitærutstyr / innredning	9	
		Overflater gulv	9	
		Fallforhold (gulv)	9	
Våtrom - Vaskerom underetasje		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	10	
		Fallforhold (gulv)	10	
Våtrom - Bad utleiedel		Ventilasjon	11	
		Sanitærutstyr / innredning	11	
		Overflater vegger	11	
Kjøkken - 1.etasje		Vannrør	11	
Kjøkken - Utleiedel		Vannrør	12	
Toalettrom (Ikke våtrom) - 1.etasje		Ventilasjon	12	
		Sanitærutstyr / innredning	12	
Øvrige rom - 1.etasje		Ventilasjon	12	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje) - Underetasje		Ventilasjon	13	
		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	13	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	13	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	14	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	14	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	15	
Dører og vinduer		Dører	16	
Yttertak		Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	16	
		Sluk og andre avrenningsmuligheter inkludert fallforhold	16	
		Beslag, renner, nedløp og snøfangere	16	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	16	
Drenering		Fuktsikring av grunnmur	18	
		Alder	18	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje	126			126	20
	Entré, toalettrom, gang, bad, soverom, kjøkken, spisestue og stue				Balkong
Underetasje	122			122	31
	Gang, tre soverom, bad, teknisk rom, vaskerom og bod. Utleiedel med stue med åpen kjøkkenløsning, soverom, bad og kott.				Terrasse
SUM	248			248	51
Total bruksareal: 248 m²					

Kommentar til areal

Balkong i 1. etasje er oppmålt til 20 m² (TBA).
Terrasse i underetasje er oppmålt til 31 m² (TBA).

Arealet i utvendig bod er ikke måleverdig areal grunnet lav takhøyde.

Kun deler av arealet på terrasse er måleverdig areal. Arealet har et totalt gulvareal (GUA) på 37 m², men grunnet lav takhøyde er kun 31 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 6 m².

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er ukjent om det er søkt om/godkjent etablering av separat utleiedel og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Det kan derfor ikke verifiseres om etasjen er godkjent til varig opphold. Arealene er medtatt i rapporten etter bruken på befaringsdagen.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er ukjent om det er søkt om/godkjent innredning av soverom i utleiedel (opprinnelig bod) og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Det kan derfor ikke verifiseres om rommet er godkjent til varig opphold. Arealene er medtatt i rapporten etter bruken på befaringsdagen.

Eneboligen inneholder 229 m² P-ROM og 19 m² S-ROM. S-rom består av bod, teknisk rom og kott.

Rapport

Våtrom - Bad 1.etasje

Baderom fra 2015. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights og malt flate. Vegghengt servantinnredning med skuffer og dobbel servant med ett-greps armaturer. Speil, stikkontakt og overlys på vegg over servant. Dusjhjørne med glassvegger, glassdør og innebygget dobbel dusjarmatur med hånddusj og regndusj. Badekar med veggmontert dusjarmatur. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Vannrør med rør-i-rør system. Avløpsrør av plast. Avtrekksvifte plassert på vegg.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:


Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 Fallforhold (gulv) | Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 62 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

 TG 2 Sanitærutstyr / innredning | Drenering fra innebygget sisterner er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.

Overflater gulv | Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Det er sprekker i gulvflis i dusjsonen og mellom toalett og badekar. Kan skyldes utettheter i tettesjikt eller yttre påvirkning grunnet bomlyd under gulvfliser. Skadede fliser bør utbedres.


 TGIU Fukt i tilliggende konstruksjoner | På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Våtrom - Bad underetasje

Baderom fra 2020. Flislagt gulv med gulvvarme. Veggflater med tapet og fliser i dusjsonen. Himlingsflate med malt flate. Vegghengt servantinnredning med ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil, sidelys og stikkontakt på vegg over servant. Dusjhjørne med glassdører og veggmontert dusjarmatur med hånddusj og regndusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Vannrør med rør-i-rør system. Avløpsrør av plast. Avtrekksvifte plassert på vegg.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner

 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 30,2 %, temperatur 21,3 grader C og duggpunkt 3,0 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

 TG 2 Sanitærutstyr / innredning

Drenering fra innebygget sisterner er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.

Overflater gulv

Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under gulvfliser i dusjsonen. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Fallforhold (gulv)

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 19 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.


Til informasjon:
Lokalfallet i dusjsonen er målt til 14 mm i en avstand på 80 cm. Fallet er innenfor 1:50 i lokalfall ved sluket. Fallforholdet utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt.


Våtrom - Vaskerom underetasje

Vaskerom fra eksakt ukjent årstall. Gulvflate belagt med vegg-til-vegg teppe. Veggflater med malte flater. Himlingsflater med malt flate. Gulvstående innredning med dører og benkeplate av laminat med nedfelt utslagsvask med ett-greps kran. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Vannrør med rør-i-rør system. Avløpsrør av plast. Avtrekksvifte plassert på vegg.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tiliggende konstruksjoner

 Overflater gulv | Det er fuktmerker på gulvflater langs en side av rommet. Det er utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

 Fukt i tiliggende konstruksjoner | Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 57,9 %, temperatur 17,5 grader C og duggpunkt 9,2 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

 TG 2 Membran, tettesjikt og overgang til sluk. | Det er ikke er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommet. Rommet tilfredsstillende ikke krav til fukt- og lekkasjesikkerhet, avvik fra dagen byggetekniske forskrift. Tilstrekkelig tettesjikt bør etableres.


Fallforhold (gulv) | Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 8 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Våtrom - Bad utleiedel


Baderom fra 2015. Flislagt gulv med gulvvarme. Veggflater med malte flater og fliser i dusjsonen. Himlingsflate med malt flate. Gulvstående innredning med skuffer og ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil, overlys og stikkontakt på vegg over servant. Dusjhjørne med glassvegg og veggmontert dusjarmatur med hånddusj og regndusj. Vegghengt toalett med innebygget sistene. Vannrør med rør-i-rør system. Avløpsrør av plast. Avtrekksvifte plassert på vegg. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner

	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 57,9 %, temperatur 17,5 grader C og duggpunkt 9,2 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
----------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 41 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
----------------------------------------------------------------------------------	--------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------


	TG 2	Ventilasjon	Tilluftsspalte er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres.
		Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
		Overflater vegger	Misfarging/svertesopp påvist på flisfuger i dusjsonen. Fuger bør rengjøres/fornyes.

Kjøkken - 1.etasje

Åpen kjøkkenløsning fra 2015 med slette fronter. Benkeplater av komposittstein med underlimt oppvaskkum med ett-greps kran. Stikkontakter på vegg over benkeplate. Integrerte hvitevarer. Kjøleskap, fryseskap med isbitmaskin, komfyr og mikrobølgeovn i høyskap, venskap og oppvaskmaskin i benk og nedfelt platetopp. Vegghengt ventilator. Vannrør med rør-i-rør system. Avløpsrør av plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

	TG 2	Vannrør	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.
------------------------------------------------------------------------------------	------	---------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Kjøkken - Utleiedel

Åpen kjøkkenløsning fra eksakt ukjent årstall med slette fronter. Benkeplater av laminat med nedfelt oppvaskum med ett-greps kran. Stikkontakter på vegg over servant. Integreerte hvitevarer. Kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr i benk og nedfelt platetopp. Ventilator i overskap. Vannrør med rør-i-rør system. Avløpsrør av plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

TG 2 Vannrør Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.

Toalettrom (Ikke våtrom) - 1.etasje

Gulvflater belagt med parkett,. Veggflater med malte flater. Nedsenket himling med downlights og malt flate. Vegghengt servantskap med dører og ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil og stikkontakt på vegg over servant. Vegghengt toalett med innebygget sistene. Vannrør med rør-i-rør system. Avløpsrør av plast. Avtrekksvifte plassert på vegg.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Innfelte/gjennomgående installasjoner

TG 2 Ventilasjon Tilluftsspalte er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres.

Sanitærutstyr / innredning Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.

Øvrige rom - 1.etasje

Gulvflater belagt med parkett og fliser i entré. Veggflater med malte flater og teglstein. Himlingsflater med malte flater. Profilerte innerdører og slette skyvedører. Naturlig ventilasjon via ventiler. Oppvarming med elektrisk gulvvarme, varmepumpe og vedfyring.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Innfelte/gjennomgående installasjoner

TG 2 Ventilasjon Ventilasjonen vurderes til å stedvis ikke være tilfredsstillende. Det er blant annet ikke registrert ventiler på soverom. Konsekvens kan være redusert luftutskiftning. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Underetasje

Gulvflater belagt med parkett og vegg-til-vegg teppe. Veggflater med malte flater og spilepanel. Himlingsflater med malte flater. Slette innerdører. Oppvarming med elektrisk gulvvarme.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Spesielle observasjoner

TG 2

Ventilasjon

Overstrømning og luftmengdeutskifting vurderes med fordel å kunne vært bedre. Manglende ventilering bør utbedres.

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellevegg. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 48,4 %, temperatur 21,3 grader C og duggpunkt 10,0 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Hulltaking i forbindelse med fuktmåling viser at konstruksjonen har en oppbygning som erfaringsmessig medfører forhøyet risiko for kondens-/fuktproblematikk (dampspærre i utlektet kjellevegg). Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorstein fra byggeår.
Åpen peis i stue.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre.

TG 2

Innvendige trapper

Trappen har ikke håndløper på begge sider.

Etasjeskiller - 1. etasje

Etasjeskille av betong.
Følgende rom er målt: Stue og soverom.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Skjevhetmåling

 Skjevhetmåling | Største målte avvik er målt i stue. Avviket er målt til 6 mm.

Etasjeskiller - Underetasje


Støpt gulv mot grunn.
Følgende rom er målt: Soverom og gang.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Skjevhetmåling

 Skjevhetmåling | Største målte avvik er målt i gangen. Avviket er målt til 8 mm.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør med rør-i-rør system.
Vanninntaksrør i plast.
Fordelerskap for rør-i-rør-systemet er plassert på teknisk rom og i omkleddingsrom 1. etasje
Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør.
Automatisk vannstopper på teknisk rom.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Varmtvannsbereder på 287L fra 2015 plassert på teknisk rom.
Varmtvannsbereder på 200L fra 2012 til utleiedel plassert på teknisk rom.
Mekanisk avtrekk på våtrom med avtrekksvifte.
Varmepumpe i stue fra 2019.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Ventilasjon - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)


 **TG 2** Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | Det er avdrypp under varmtvannsberederen. Årsaken kan være feil med sikkerhetsventil eller økt trykk inne i berederen. Ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang og aktuelle tiltak bør påregnes.

Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | Kondensering på avløpsrør ble observert i teknisk rom. Avløpsrørene er plassert i ett varmt rom og det oppstår kondens når kaldt vann renner gjennom rørene. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

 **TGIU** Stakeluke | Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Radon

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Radon

 Radon | Det er foretatt måling av radon og det dokumenteres at verdiene er innenfor statens anbefalte grenseverdi.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap: Nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 2015 ifølge tidligere egenerklæringskjema.

Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei


Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ikke i utleiedel

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

Sikringskap med automatsikringer er plassert på teknisk rom og på soverom i utleiedel.


 **TG 2** Forenklet vurdering av det elektriske anlegget | Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600).
Det foreligger ikke kursfortegnelse eller oversikt over antall sikringer i utleiedel.
Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Med bakgrunn i at det ikke har vært utført el-tilsyn/utvidet el-kontroll av boligen i løpet av de siste fem år, anbefales det på et generelt grunnlag at dette gjennomføres.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i tegl-/murverk og trekonstruksjoner.

Utvendige fasader av synlig murverk og trekledning.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Fasader inkl. kledning

 Fasader inkl. kledning | Det er klatreplanter på deler av boligen yttervegger. Klatreplanter kan forårsake skader på utvendige fasader og trenge seg inn i konstruksjonen som kan føre til skjulte skader. Det er ikke registrert skader eller avvik som følge av klatreplanter på boligens yttervegger. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales.

 **TGIU** Konstruksjon | Konstruksjonen er lukket og tilstrekkelig undersøkelser er ikke mulig. Skjulte feil/avvik kan ikke utelukkes.

Dører og vinduer

Boligen har entrédør med glassfelter og elektrisk kodelås.

Utleiedel har entrédør med glassfelt.

Vinduer med karmen av tre, og tre-lags glass fra 2015. Med utvendige screens på vinduer mot sør bortsett fra i utleiedel og bad 1. etasje.


Balkongdør med karmen av tre, og tre-lags glass fra 2015.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vinduer


 **TG 2** Dører | Dørbladet til balkongdør har kontakt med dørterskel, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.

Yttertak

Flatt yttertak med parapet. Utvendig belagt med takpapp fra 2006. Renner og nedløp i plast og metall.


 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Takgjennomføringer - Overløp på flate tak - Skorsteiner over tak

 Inspeksjonsmulighet | Taket er inspisert ved å fysisk være på taket (kun de deler av taket hvor fysisk inspeksjon ble vurdert som forsvarlig med tanke på sikkerhet).

 **TG 2** Tekking (undertak, lekter og ytterteking) | Taktekingen har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Det er ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader, anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand.


Sluk og andre avrenningsmuligheter inkludert fallforhold | Fallforhold mot sluk på tak er ikke tilstrekkelig. Spor etter vannansamlinger er registrert på befaringstidspunktet. For lite fall på flate tak medfører oppdemming av vann og gir økt risiko for lekkasjer. Følgeskader er ikke registrert, men kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at utbedringstiltak kan iverksettes dersom behov.

Beslag, renner, nedløp og snøfangere | Innvendige nedløp er ikke undersøkt grunnet manglende tilkomst.
Det er avflassing på enkelte beslag på taket. Avflassing av lakk på beslag reduserer levetiden og det kan oppstå rust på beslagene. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Bytte av belagt bør påregnes.

 **TGIU** Konstruksjon | Taket er en flat og lukket konstruksjon, mulig kompaktak. Inspeksjon ikke mulig.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra spisestue til sørvestvendt balkong på 20 m². Balkong i betong og trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Rekkverkshøyde er målt til 95 cm. Gulvoverflate belagt med terrassebord. Balkongen har utebelysning, utvendig stikkontakt og utekjøkken.

 **TG 2** Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer) | Rekkverkshøyden er under 1,0 meter ved utekjøkken. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak anbefales.

Terrasser / platting på terreng

Frittliggende markterrasse ved mot sydvest på 31 m². Terrasse i trekonstruksjoner med gulvoverflate belagt med terrassebord og samdkasse. Terrassen har utvendige stikkontakter.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Platting på terreng

 **TGIU** Fundamenter Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.

Utvendige trapper


Trapp i treverk med rekkverk av tre.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Helhetsvurdering

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur i betong.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Grunnmur

 **TGIU** Fundamenter Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.

Byggegrunn Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Drenering

Dreneringen er fra ukjent årstall. Synlig utvendig grunnmursplate (fuktsperre) observeres stedvis. Nedløpsrør for takvann er ledet ned i drenerør. Skrånende tomt.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Terrengfall fra grunnmur - Bortledning av takvann

TG 2

Fuktsikring av grunnmur	Det kan ikke verifiseres at grunnmuren har utvendig fuktsperre rundt hele boligen. Forholdet øker faren for fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå, og bør ses i sammenheng med observasjoner gjort fra innsiden og opplysninger om alderen til dreneringen. Tiltak må påregnes.
-------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Alder	Dreneringens tilstand og funksjon påvirker boligens innvendige konstruksjoner og bruksområder. Dreneringen er nedgravd og skjult, og tilstanden vurderes derfor i hovedsak ut fra alder. Estimert teknisk levetid for dreneringer ligger mellom 20 - 60 år. På bakgrunn av dreneringens alder er det derfor grunn til å varsle om risiko for svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Jevnlige ettersyn anbefales slik at nødvendige tiltak kan iverksettes ved behov.
-------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra ukjent årstall.

TGIU

Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Ikke undersøkt grunnet manglende inspeksjonsmulighet.
------------------------------------------------	-------------------------------------------------------

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.
1. etasje: I stue er takhøyden målt til 2,54 meter og på kjøkken er takhøyden målt til 2,48 meter.
Underetasje: I gang er takhøyden målt til 2,18 meter og på soverom er takhøyden målt til 2,23 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Snitt, plan- og fasadetegninger er fremlagt.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt faktura vedrørende påfylling av grus på gårdsplass, datert 30.06.2023. Fremlagt faktura vedrørende asfaltering utenfor porten, datert 11.07.2023. Fremlagt faktura vedrørende ny solkjerming, datert 21.04.2021. Det er fremlagt samsvarserklæring vedrørende utskiftning og flytting av rør på vaskerom, datert 04.09.2021. Fremlagt faktura vedrørende befarings i forbindelse med fukt merker i himling på soverom i utleiedel, datert 10.12.2024. Fremlagt faktura vedrørende montering av to nye stikkontakter, datert 19.03.2023.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 21.09.2021, arbeidene gjelder tilkobling av utvendig solskjerming. Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 13.09.2021, arbeidene gjelder elektro arbeid på vaskerom, samt på to soverom. Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 20.07.2021, arbeidene gjelder trekke tilførsel fra sikringskap ute til 5 nye utestikk. Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 27.09.2020, arbeidene gjelder ny el-innstallasjon på bad underetasje.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 23.11.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskkader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekk. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktsskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klaggjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjvhet på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk på bad 1.etasje]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk på bad underetasje]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk på vaskerom]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk på bad utleiedel]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap utleiedel]

Egenerklæring

Holmenveien 34 A, 0374 OSLO

23 Nov 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Holmenveien 34 A

Postadresse

Holmenveien 34 A

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Vi har bodd i boligen fra overtakelse i mars 2021 til nå.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Bendvold, Leo Wick

Selger

Bendvold, Celine Wick

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2024

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det ble observert en liten fuktig flekk i overgangen mellom tak og vegg på soverommet i utleiedelen som ligger i boligens underetasje dirkete under dusjen og hovedbadet. Forsikringselskapet ble informert, de sendte inspektør og Christiania Rørleggerbedrift AS ble engasjert for å videre undersøke skadeårsaken. Det ble målt små mengder fukt i veggen i utleiedelen med mistanke om at fukten kunne komme fra badet over. Badet ble nøye inspisert, fukt ble målt i gulv og vegger, membran kontrollert og rør inspisert med kamera uten funn av noen avvik. Veggen i utleiedelen ble åpnet hvor det heller ikke var grunnlag for videre bekymring. Christiania Rørleggerbedrift konkluderte med at fukten i veggen hadde oppstått av temperaturdifferanse/kondens, mest sannsynlig fordi tidligere leietaker alltid lot vinduet i rommet stå åpnet. Veggen ble lukket og problemet har ikke igjen vist seg.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Christiania Rørleggerbedrift AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2021

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte



Innstallerte solskjerming (screens) på vinduene til tre av boligens soverom

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Lady Solskjerming AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2021

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

i forbindelse av oppussing av kjellerstue og vaskerom ble stikkontakter flyttet på, nye brytere og avtrekksvifte innstallert av Rett Elektro As

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rett Elektro As

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid



10.2.2 **Årstall**

2021

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Innstallert flere stikkontakter ute

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vinderen Elektro AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2023

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Innstallasjon og tilkobling av varmekabler under asfalten utenfor porten

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vinderen Elektro AS

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2021

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Avløps og vannrør ble flyttet noen meter i forbindelse med oppussing av vaskerom



13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

LS RØRLEGGER

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Vi hadde besøk av mus våren 2025. De befant seg under kjøkkenøya hvor rør kommer inn gjennom gulvet i en åpning. Jeg tettet rundt åpningen. Musefleller ble plassert ut. Den tok noen mus. Siden fant jeg et løst musebånd i fasaden hvor musen antageligvis har kommet inn i boligen. Det ble fikset og mus har ikke blitt observert siden.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.



Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

Ja Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

Ja Nei

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

Ja Nei Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

2022-01-30 – 2022-05-10

- Vaskerom $110 \pm 16 \text{ Bq/m}^3$
- Soverom oppe $48 \pm 10 \text{ Bq/m}^3$
- Stue $76 \pm 14 \text{ Bq/m}^3$
- Kjellerstue $140 \pm 20 \text{ Bq/m}^3$

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det foreligger en servitutt fra 1967 mellom tidligere eier av boligen(nr34) og tidligere eier av naboboligen(nr32). Avtalen forhindrer fremtidige eier av nr34 å bebygge eiendommen utover areal beskrevet i avtalen. Slik jeg tolker avtalen går den begge veier. Noe jeg anser som positivt da naboieendommen er veldig stor og uten avtalens bestemmelser i teorien kunne blitt utnyttet i langt større grad. Så vidt jeg vet er avtalen ikke tinglyst.

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95626343

Egenerklærings skjema

Name
Bendvold, Leo Boe

Date
2025-11-23

Name
Andresen, Celine Wick

Date
2025-12-01

Identification
 Bendvold, Leo Boe

Identification
 Andresen, Celine Wick



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

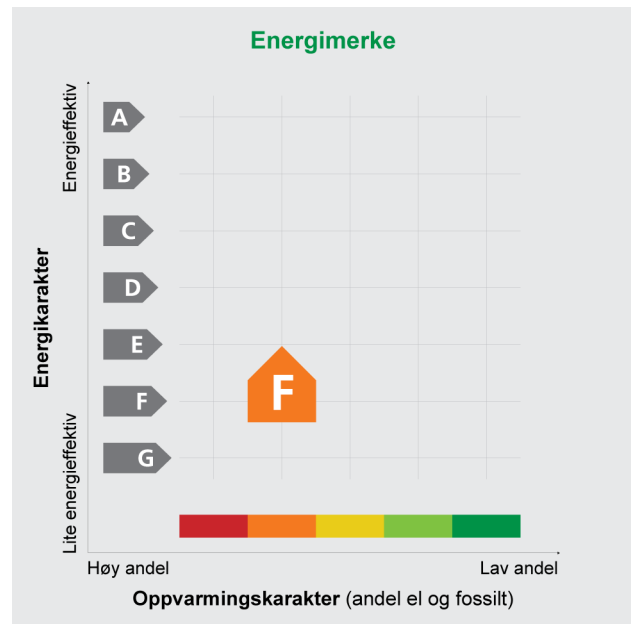
Bendvold, Leo Boe
Andresen, Celine Wick

23/11-2025
18:44:36
01/12-2025
22:37:56

BANKID
BANKID

ENERGIATTEST

Adresse	Holmenveien 34A
Postnr	0374
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	35
Bnr.	605
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1197372
Dato	31.10.2020



Innmeldt av	Henning Huse
-------------	--------------

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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 tetningslister**

- **Etterisolering av yttertak / loft**

- **Etterisolering av yttervegg**

- **Utskifting av vindu**

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

- **Tetting av luftlekkasjer**

- **Isolering av gulv mot grunn**

- **Isolere loftsluke**

- **Termografering og tetthetsprøving**

- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

- **Montering av peisinnsett i åpen peis**

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 inn klima 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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus

Bygningstype: Enebolig

Byggeår: 1967

Bygningsmateriale: Mur/tegl

BRA: 242

Ant. etg. med oppv. BRA: 2

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Varmepumpe
Ved

Varmepumpe: Henter varme fra uteluft

Ventilasjon: Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler
Åpen peis

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Holmenveien 34A

Postnr/Sted: 0374 Oslo

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 31.10.2020 18:01:26

Energimerkenummer: A2020-1197372

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Henning Huse

Gnr: 35

Bnr: 605

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 1: Montere tetningslister**

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisolerers med isolasjonsmatter eller løsbåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 7: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 8: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 9: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 10: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 12: Montering av peisinnatts i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnatts og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnatts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Nabolagsprofil

Holmenveien 34A - Nabolaget Grimelund - vurdert av 66 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Grimelundsveien Linje 46	0 min	0 km
Vinderen Linje 1	9 min	0.8 km
Gaustad/Rikshospitalet T-bane, buss, trikk	14 min	1.2 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	19 min	1.7 km
Majorstuen T-bane, buss, trikk	4 min	2.3 km

Skoler

Vinderen skole (1-7 kl.) 419 elever, 18 klasser	11 min	0.9 km
Slemdal skole (1-7 kl.) 587 elever, 28 klasser	12 min	0.9 km
Holmen skole (1-7 kl.) 563 elever, 33 klasser	19 min	1.6 km
Svendstuen skole (1-7 kl.) 371 elever, 16 klasser	23 min	1.8 km
Ris skole (8-10 kl.) 706 elever, 50 klasser	12 min	1 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	6 min	2.8 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	6 min	2.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

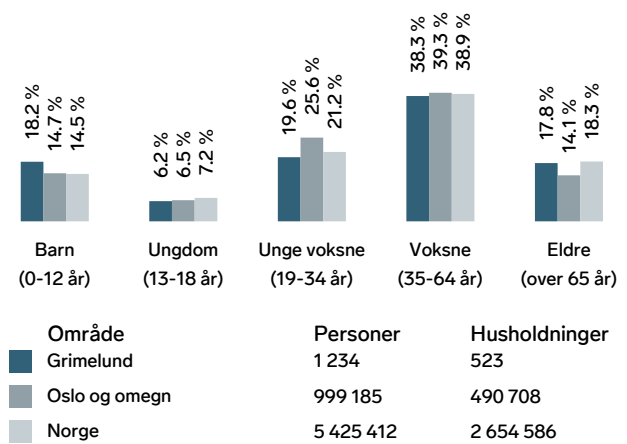
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Barnehager

Giske barnehage (2-5 år) 16 barn	4 min	0.4 km
Holmenveien barnehage (0-5 år) 175 barn	5 min	0.4 km
Montessoribhg. Solsikken Låven (2-5 ... 25 barn	6 min	0.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Vinderen Post i butikk	8 min	0.7 km
Coop Mega Vinderen PostNord	9 min	0.8 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog/t-bane



Vedlikehold hager

Godt velholdt 87/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 85/100



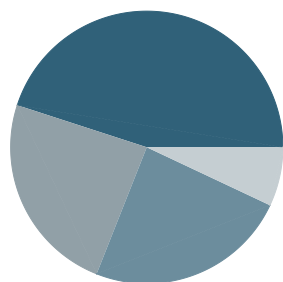
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100

Sport

	Slemdal skole Aktivitetshall, ballspill	11 min	0.9 km
	Vindern skole Aktivitetshall, ballspill	11 min	0.9 km
	SATS Vinderen	9 min	
	Mudo Vinderen	10 min	

Boligmasse



45% enebolig
24% rekkehus
7% blokk
24% annet

«Bra sted å bo med mange muligheter!»

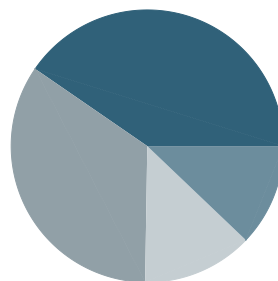
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Vinderen Sentrum	10 min
	Apotek 1 Vinderen	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



40% i barnehagealder
34% 6-12 år
13% 13-15 år
12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



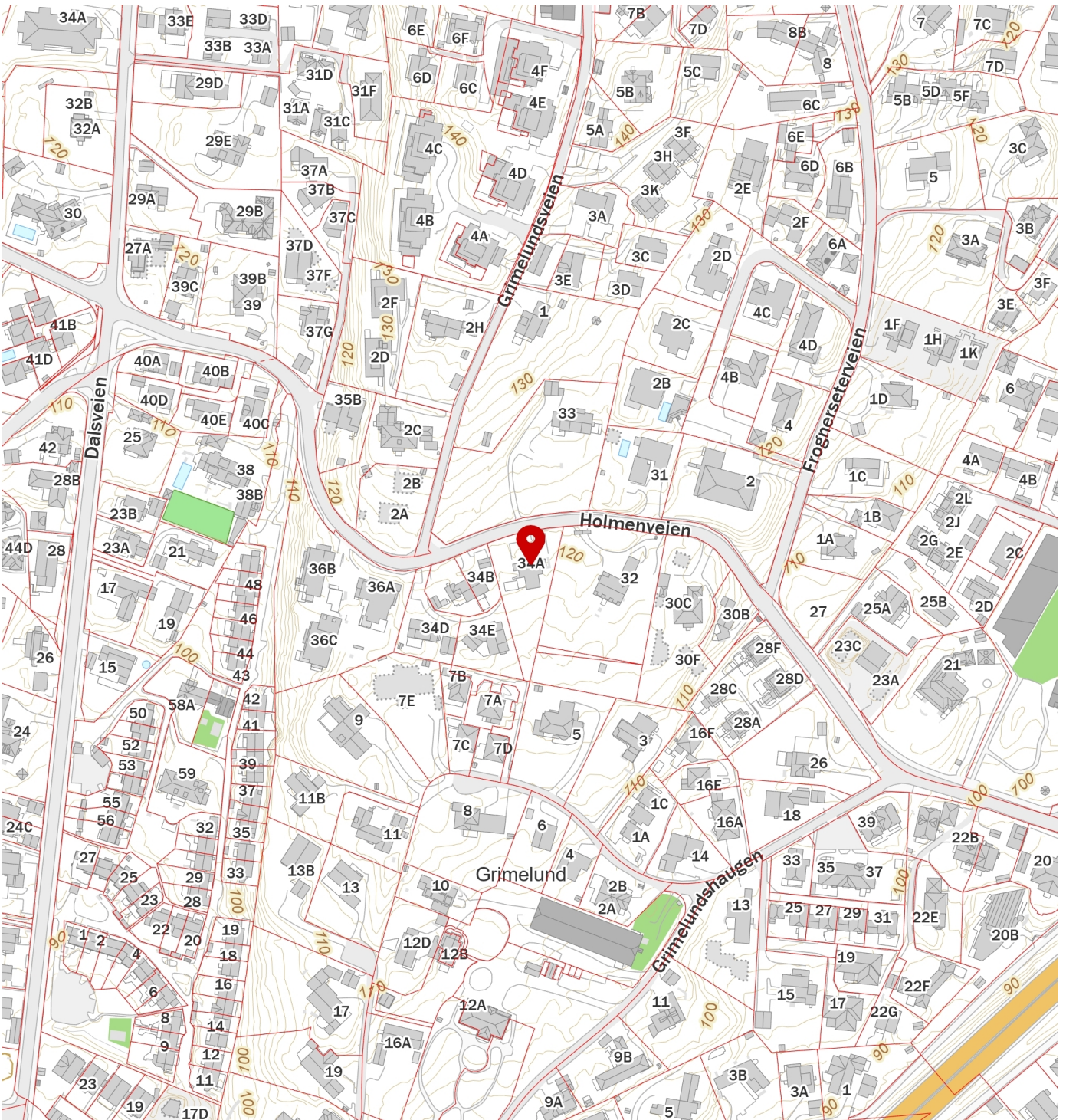
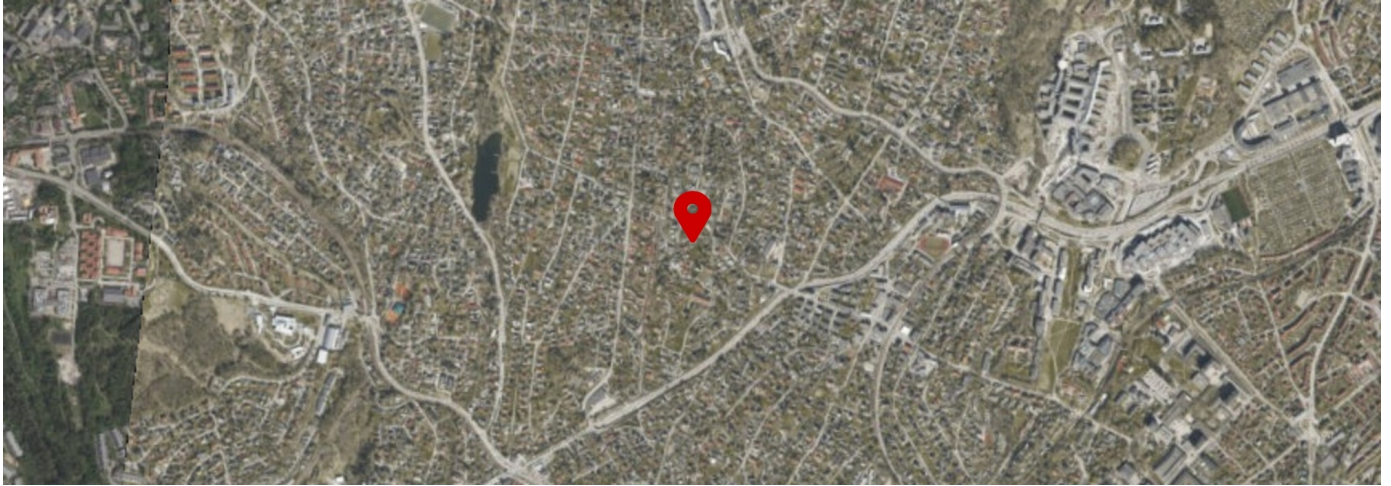
0%

47%

Grimelund
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

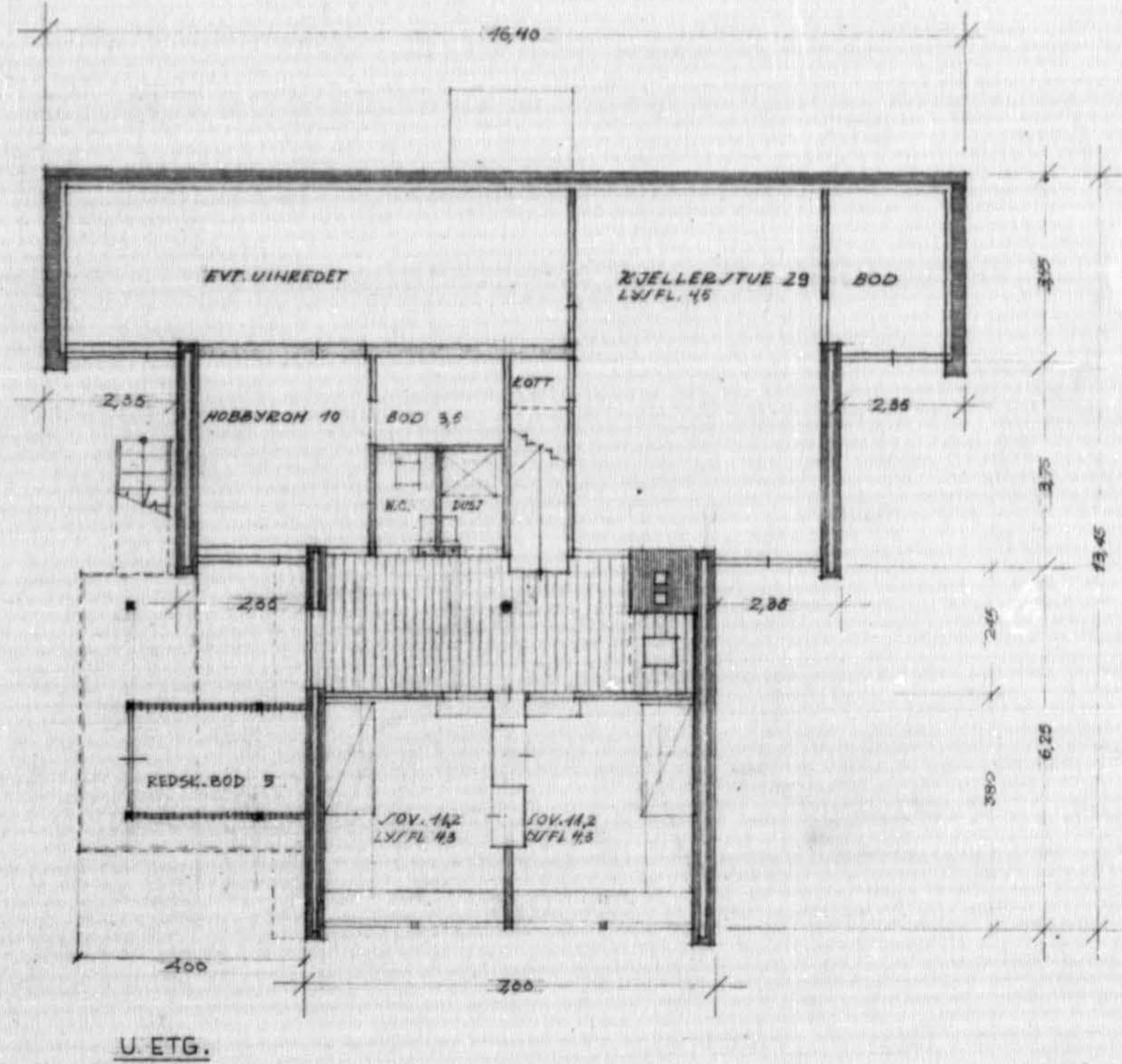
Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

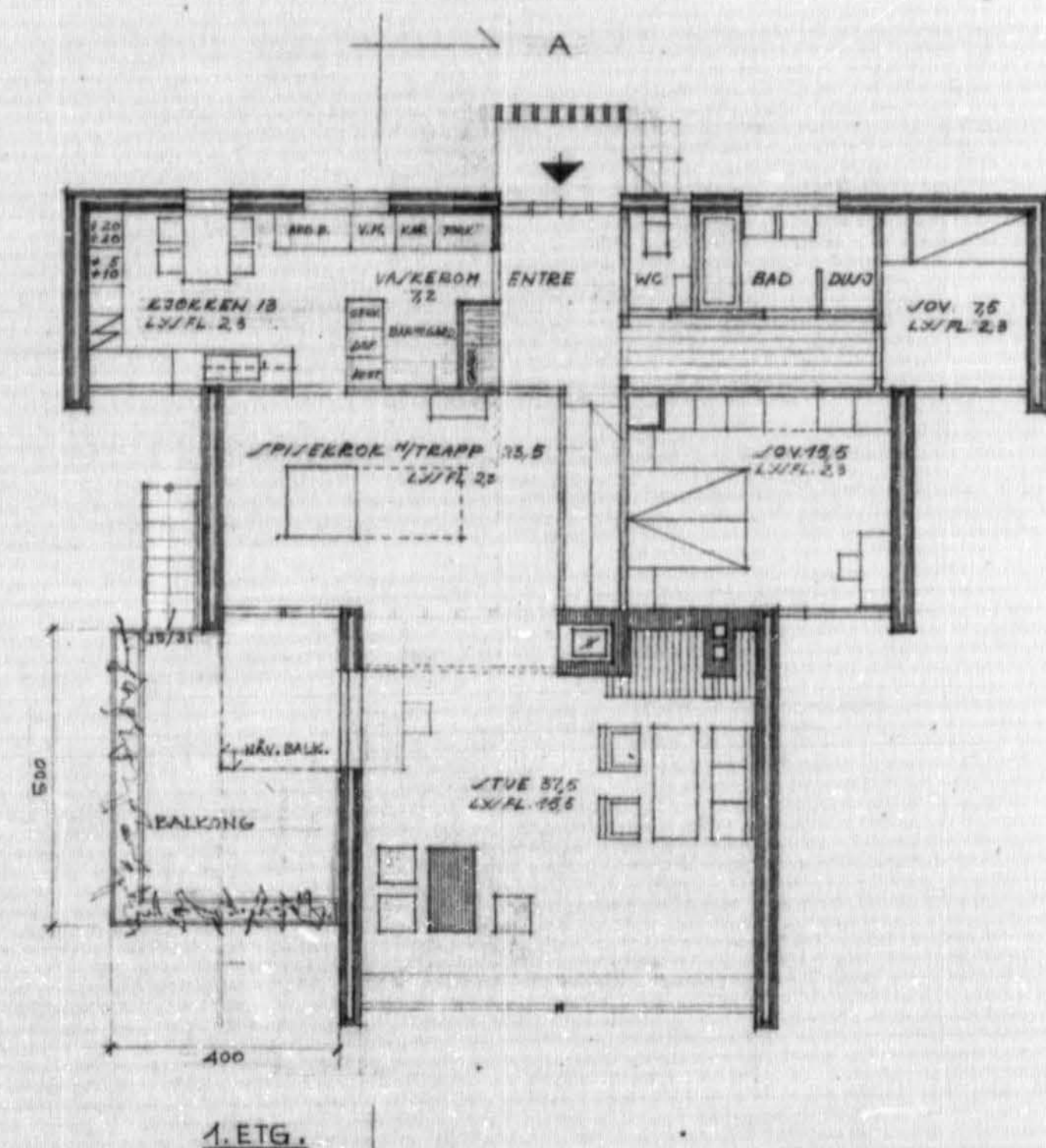
- | | |
|-------------------------------------------------------|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

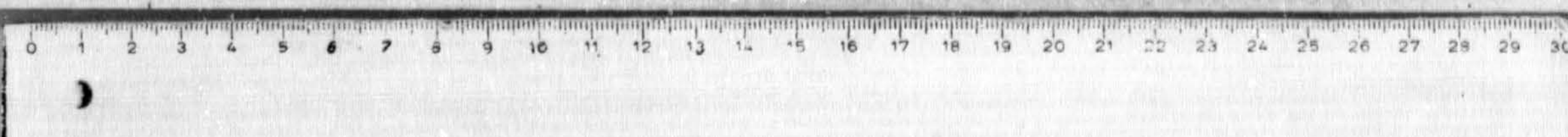


U. ETG.



1. ETG.

BALKONUTVIDELSE H/BOD		1:20-11-84
GE. NR. 35 • BR. NR. 197 240 • HOLMENVN. 34		RETTET: 20. 4. 81.
HR. ARNE RINGNES — ENEBOLIG		1:3-67
PLANER.		1:100
BJART MOHR		1
ARKITEKT MNAL		



TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21X

Overenskomst

Undertegnede fru Lulla Ringnes som eier av Høhmenveien 34, gnr. 35, bnr. 197 og 240, V.Aker, Oslo og Per Asplin som eier av Holmenveien 32, gnr. 35, bnr. 196, 239 og 267 er enig om følgende:

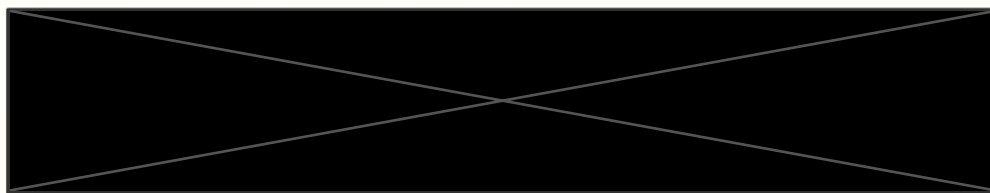
Per Asplin samtykker i at Holmenveien 34, gnr. 35 bnr. 197 og 240 deles og bebygges slik som skissert av arkitekt Bjart Mohr på situasjonskart innsendt til Byplankontoret i Oslo med brev av 28. juni 1966 av arkitekten.

Fru Lulla Ringnes forplikter seg og fremtidige eiere av Holmenveien 34, gnr. 35, bnr. 197 og 240, heri innbefattet den parsell som aktes fraskilt, til ikke å bebygge den parsell som fraskilles med større hus enn det som er nevnt i byggemeldingen, nemlig boligflate ca. 180 m² i en enetasjes enebolig med delvis innredet underetasje i terrenghøyde på sydsiden, samt garasje.

Videre erklærer og vedtar fru Ringnes som eier av nevnte eiendom ikke å gjøre innsigelse mot fremtidig nybygg av en enebolig - av tilsvarende type og størrelse som nevnt i forrige avsnitt - på Per Asplins eiendom, Holmenveien 32, gnr. 35, bnr. 196, 239 og 267 samt eventuell deling av eiendommen.

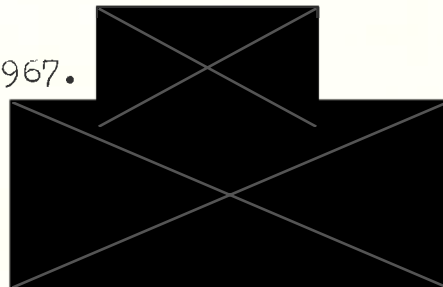
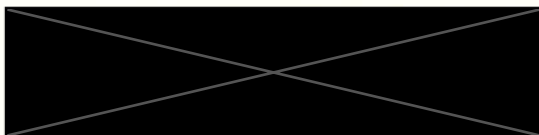
Det er en selvgitt forutsetning at nybygg og - eller - deling godkjennes av myndighetene.

Oslo, den 13 januar 1967.



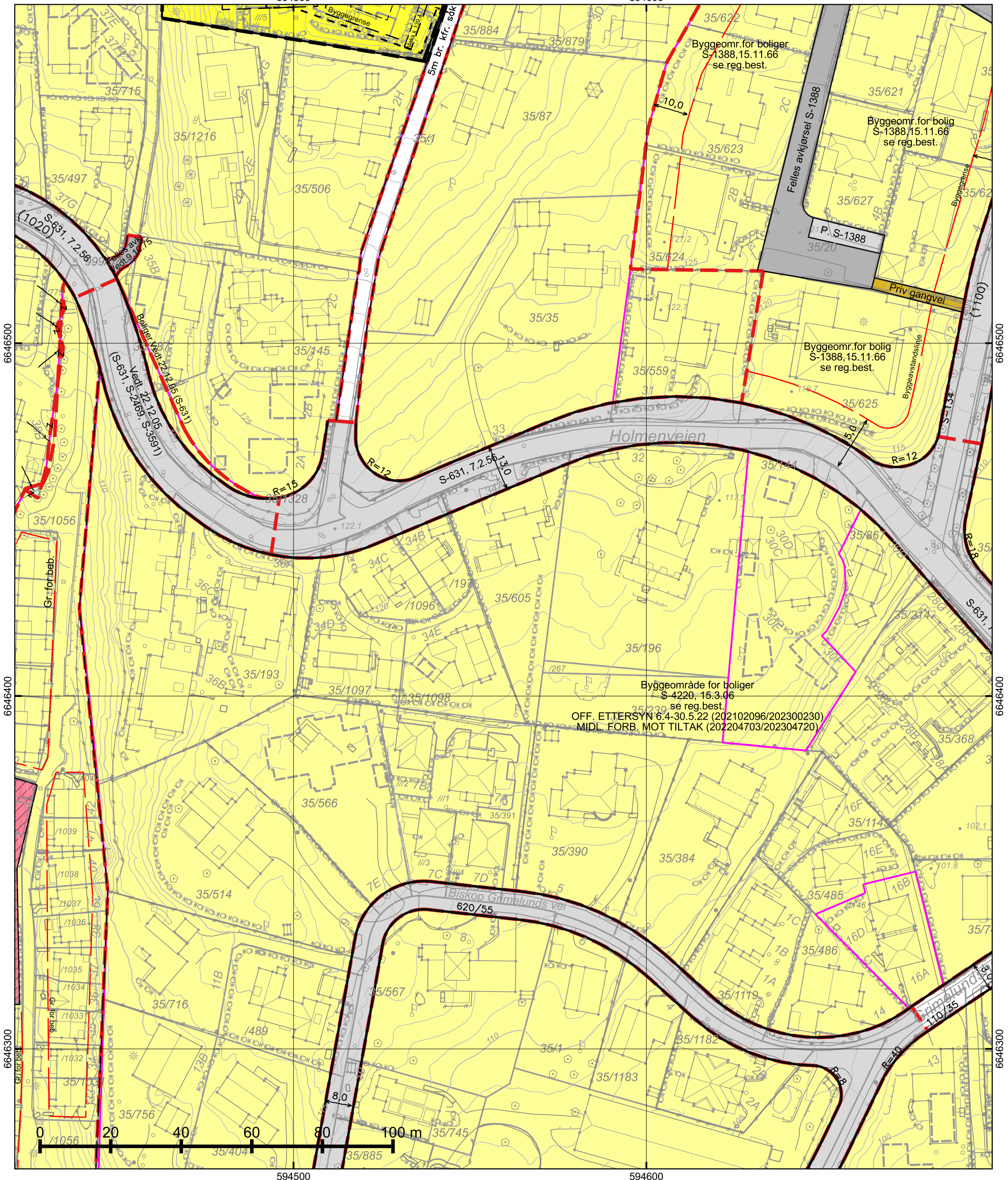
Vi bevidner at fru Lulla Ringnes og Per Asplin har undertegnet ovenstående dokument i vårt nærvær og at de begge er over 21 år.

Oslo, den 13. januar 1967.



594500

594600



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 21.11.2025

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).
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 150072/ 86522686

Adresse: Holmenveien 34

Gnr/Bnr: 35/605

Deres ref.:


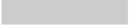
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)


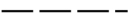


	70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering
	72 - Felles lekeareal
	73 - Felles gangareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn




	1110 - Boligbebyggelse
	2011 - Kjøreveg

	665 - Spesialområde bevaring offentlig
----------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------



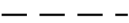
 RbBevaringGrense

 RpBestemmelseGrense

	70 - Felles avkjørsel
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)

 RpRegulertHøyde

	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Byggegrense

 Avkjørsel

594300

594600

594900

6646800

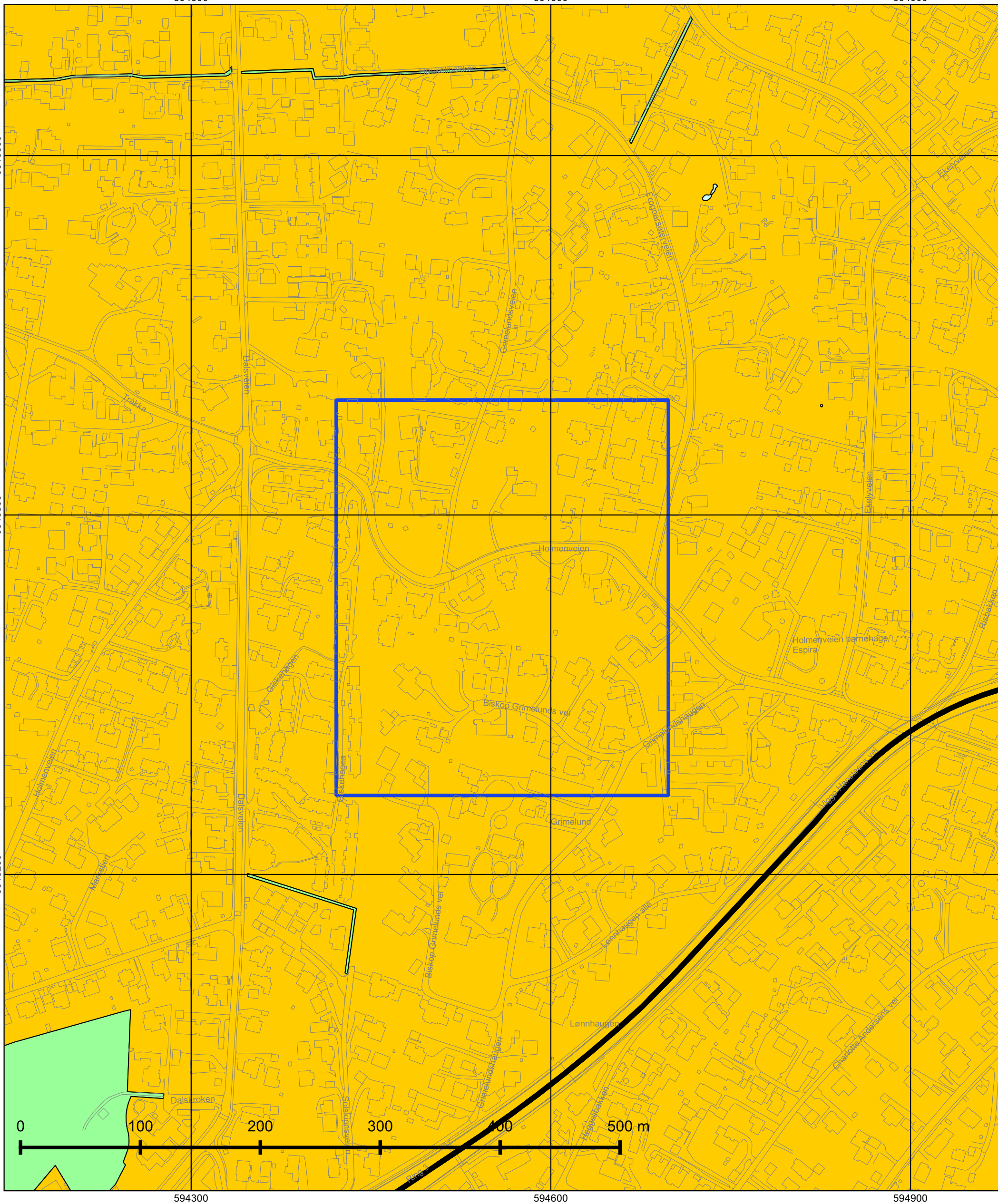
6646800

6646500

6646500

6646200

6646200



594300

594600

594900

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 21.11.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 150072/86522686

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Bastian Hesselberg Bjerke
HOLMENVEIEN 34A

Dato: 21.11.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86522686
8870437

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.35 BNR. 605

Vi viser til bestilling av 20251121 for HOLMENVEIEN 34A.

GNR. 35 BNR. 605

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 21.06.1967.

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

1491 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 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

