

Doktor Holms vei 11F



Velkommen til

Doktor Holms vei 11F



Salgsoppgaven produsert 30. april 2025

Holmenkollen/Besserud

Romslig, påkostet og familievennlig enebolig med x-faktor og panoramautsikt! Mulighet for hybel. Marka som nærmeste nabo

Prisantydning	17 990 000,-
Omkostninger	451 100,-
Totalpris	18 441 100,-
BRA-i	230 kvm
Totalt BRA	230 kvm
Soverom	5
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1986

Megler	Haakon Telle Bøe
Telefon	992 31 757
E-post	h.boe@nordvikbolig.no
Megler 2	Jonas Johansson Dahlén
Telefon	982 55 528
E-post	j.dahlen@nordvikbolig.no




THE FASHION BOOK
Creature



Kort fortalt

- Velkommen til Doktor Holms vei 11F - Påkostet, unik og familievennlig enebolig med panoramautsikt over Oslo by og innseilingen til Oslo. Eiendommen har en fantastisk beliggenhet i et meget veletablert og eksklusivt boligområde på Besserud.

- Boligen er vesentlig oppgradert i senere tid og holder en høy standard, hvor det er lagt vekt på smakfulle materialvalg og gjennomtenkte løsninger.

- Fantastisk utsikt, stor veranda og solrik soneinndelt hage med frukttrær, bær og plen
- To ildsteder, varmepumper og balansert ventilasjon
- God planløsning over tre plan med fin arealfordeling
- Fem soverom og to bad
- Garasje med lader og biloppstillingsplass
- Mulighet for hybel
- Fellesområde med lekeplass
- Tilbaketrukket og rolig beliggenhet med Nordmarka som nærmeste nabo



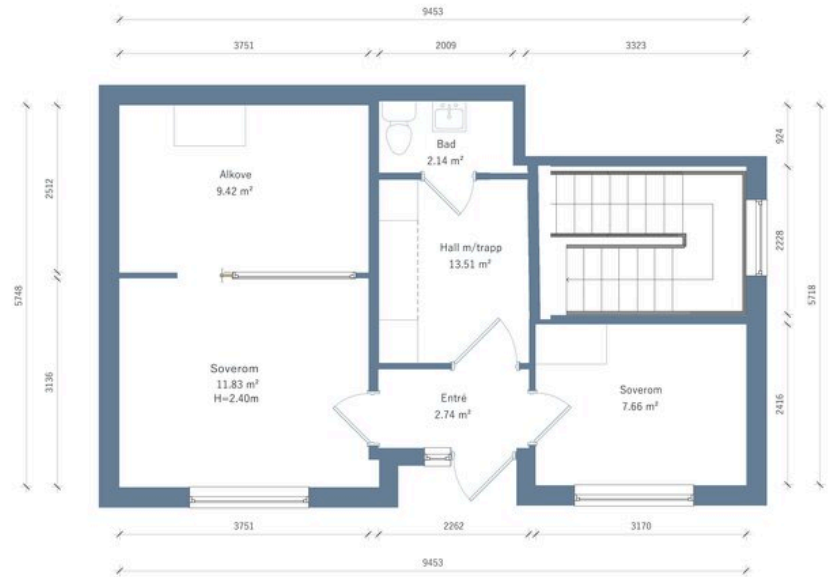
Doktor Holms vei 11F

1.Etasje

Les mer om arealberegningen

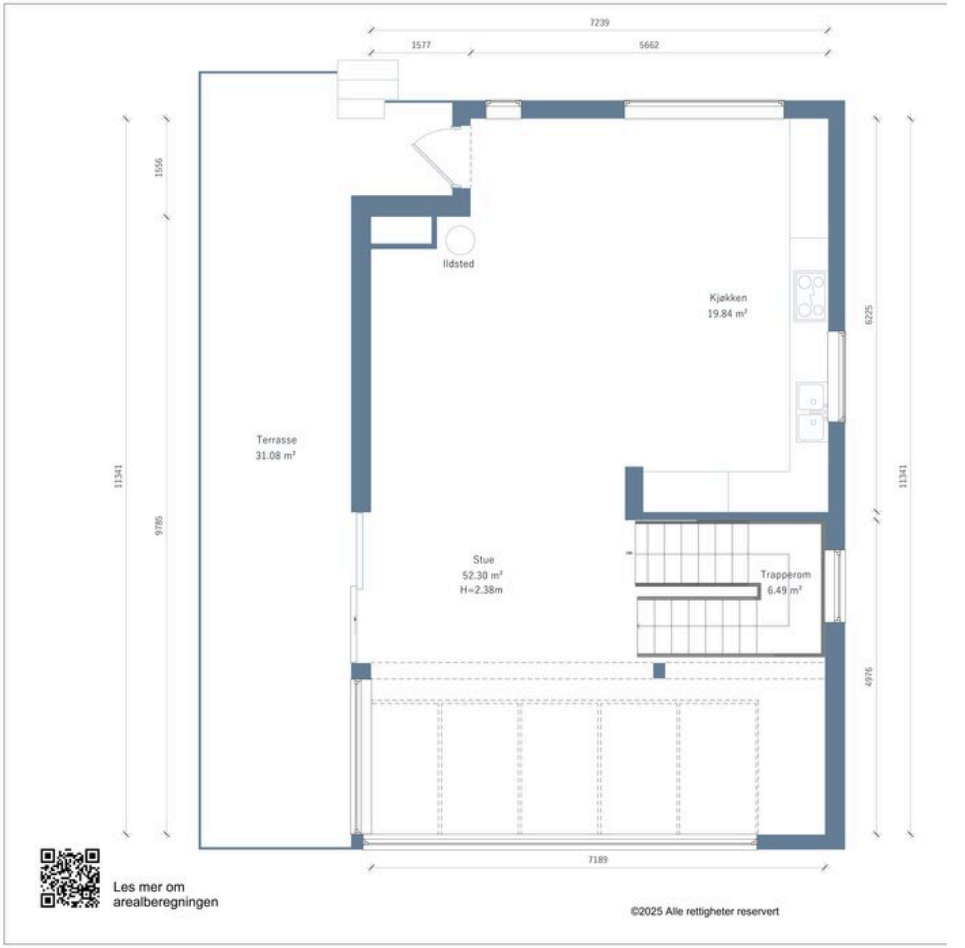
©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D



es mer om
realberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert



Les mer om
arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert


Creature






































1lF

Informasjon

Doktor Holms vei 11F

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0143/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Doktor Holms vei 11F, 0787 OSLO
Gnr 33, bnr 2214 (ideell andel 1/1) / Gnr 33, bnr 2216 (ideell andel 1/7) i Oslo kommune

Selgere
Lise Sundem
Håvard Halfdan Grimsmo

Kjøpesum og omkostninger
17 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
449 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
451 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
470 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
18 441 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
18 460 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1986

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 230 kvm
Totalt BRA: 230 kvm
TBA: 31 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 50 kvm.
Total BRA: 50 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 100 kvm.
Total BRA: 100 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 80 kvm.
Total BRA: 80 kvm.
TBA: 31 kvm.

Innhold

Underetasje: Entré, hall, bod, bad, soverom og kjellerstue/soverom.
1. etasje: Gang, bod, separat toalett, vaskerom, tre soverom og bad.
2. etasje: kjøkken og stue.

Utvendig bod.

Standard

- Underetasje: Entré, hall, bod, bad, soverom, alkove og kjellerstue -

Entré:
Du ankommer boligen via et felles, brosteinsbelagt og pent opparbeidet inngangsparti. Gangen er romslig med god plass til oppbevaring av yttertøy i åpen garderobeløsning med skap, knagger og plass til skohylle. Gangen har praktisk, skifergulv med gulvvarme i entré og hall. Det er dørklokke med kamera og appstyrt Trioving kodelås tilkoblet Verisure anlegg.

Her har du en svært barnevennlig enebolig over tre plan med god planløsning og naturlig fordeling. Fra gangen er det trappeløp som tar det enkelt til 1 og 2. etasje.

Se alternativ plantegning for etablering av hybel i underetasjen. Utleiemegleren har estimert leieinntekt på 14 000,- se vedlegg i salgsoppgaven.

To soverom:
Boligen har to romslige soverom i underetasjen. Begge rommene har god plass til seng, skrivepult og skap. Det ene soverommet er i dag innredet og brukt som kjellerstue med sofagruppe med tilhørende møblement. Innerst på soverommet er det opplegg for kjøkken. Se alternativ plantegning for hvordan arealet kan omgjøres til hybel. Det er tilrettelagt for utleiedel med vann, avløp og avtrekk (mini balansert ventilasjonsaggregat).

Bad:
Lekkert bad med våtromsplater og flislagt gulv med gulvvarme. Innredning og garnityr består av toalett, dusjplass med vegg og servant med ettgreps blandebatteri i innredning. Avtrekk er koblet på balansert ventilasjonsanlegg med tilluftsspalte under dør.

- 1. etasje: Gang, bod, separat toalett, vaskerom, tre soverom og bad -

Tre soverom:
Boligen har en svært barnevennlig planløsning med tre soverom og bad på samme plan. Alle rommene har god tilknytning til hverandre via åpen gang. På hovedsoverommet er det god plass til dobbeltseng, nattbord og skyvedørsgarderobe langs den ene veggen. De øvrige rommene passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, og har alle god plass til både seng, skrivepult og skap. Soverom 3 har ildsted som sikrer god varme.

Vaskerom:
Vaskerommets overflater består av flislagt gulv med gulvvarme og malte vegger. Rommet har med plass til tørketrommel, opplegg for vaskemaskin og kum med ettgreps blandebatteri. Fuktstyrt baderomsvifte.

Bad:
Romslig og delikat bad pusset opp i 2011. Badet har flislagte overflater, behagelig gulvvarme og downlights med dimmer. Rommet er innredet med veggmontert spyletoalett, badekar, dusjnisje og baderomsinnredning med to servanter, ettgreps blandebatteri, skuffer og vegghengte speilskap med belysning. Mekanisk ventilasjon til ytterveggen.

Separat toalett:
Praktisk, separat toalett med adkomst fra gangen ved trappeløpet. Rommet er innredet med veggmontert toalett og servant med ettgreps blandebatteri i innredning. Avtrekk er koblet til balansert ventilasjonsanlegg med tilluftsspalte under dør.

- 2. etasje: kjøkken og stue -

Nydelig og meget innbydende spisekjøkken av god størrelse. Kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkkenet (2014) med hvite glatte fronter og benkeplate av Corian. Det er underlimt oppvaskkum av rustfritt stål med ett-greps armatur og stikkontakter på vegg over kjøkkenbenk. Hvitevarene er integrerte som gir et sømløst og stilrent uttrykk. Hvitevarene er fra Miele, og består av komfyr og dampkoker i høyskap, nedfelt induksjonstopp, oppvaskmaskin, kombiskap og kjøleskap. Mekanisk kjøkkenventilator tilkoblet avtrekkskanal fra Faber. Kjøkkenet har et tidsriktig og moderne uttrykk med masse lagringsplass og godt med benkeplass for matlaging. Det er god plass til stort langbord. Dette er drømmekjøkkenet for deg som er glad i å lage mat!

Rommet har en herlig, åpen planløsning med kjøkken og stue. Boligen har en innbydende, lys og gjennomført stue med god plass til flere soner. I stuen er det god plass til stor sofagruppe, sofabord og underholdningsavdeling. Stuen oppleves luftig og åpen med god takhøyde og godt lysinnslipp fra flere himmelretninger. I stuen er det en moderne klebersteinsovn med varmelagringssteiner i toppen som ble montert i 2022. Vedovnen sikrer lun, vedvarende varme og bidrar til hyggelig stemning på kalde høst- og vinterkvelder.

Den ene delen av stuen ("glasstuen") ble bygget ut i 2022. Delene har generøse vinduer fra gulv til tak og takvinduer med fantastisk utsikt over hele byen. "Glasstuen" er fullisolert med varmereflekterende og selvrensende glass. Vinduer og skyvedører er fra Schüco.

Etasjen ble pusset opp i 2022 med gjennomførte overflater. Det ble lagt fiskebensparkett i eik med osmo hardvoksolje og veggene er malt i en lun fargetone. Det er installert Elko pluss i stuen.

Mellom 1. og 2. etasje er det en nyere trapp til heltre eik og glassrekkverk.

Fra stuen er det utgang til en fantastisk terrasse på hele 31 kvm. Her er det god plass til flere soner med utemøblement, grill og beplanting. Det er panoramautsikt fra terrassen over innseilingen til Oslo og Oslo by. Terrassen har rekkverk i tre og glassvanger. En del av terrassen har plasstilpasset Pergolux pergola med åpning/lukking av tak, samt utebelysning. Ifølge selger er det lagt ny sveisemembran på terrassen. I tillegg til terrassen har boligen en lettstelt og solrik hage med fruktrær, bær og plen. Selger opplyser at hagen består av følgende vekster moreller, plommer, bjørnebær, bringebær, rips, stikkelsbær, blåbær, jordbær og markjordbær.

- Overflater -
Gulv:
- Skifergulv med gulvvarme i entré og hall.

- Fiskebensparkett og laminat.
- Betonggulv i boden.
- Flislagt gulv med gulvvarme på wc-rom.

1. etg. varmefolie under laminat i gang og soverom m/peis.
2. etg. varmefolie i to soner under parkett.

Vegger: Malte flater i alle rom og fliser på badene. Selger opplyser at vegger og himling er malt i nyere tid.
Himling: Malt himling.

Parkering

Det medfølger en garasjeplass på ca. 14 kvm i felles garasjeanlegg, samt en utvendig biloppstillingsplass. Det er lademulighet i garasjen.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørleggermester Harald Larsen AS Rasta Rørleggerservice Rørpartner AS Vannrør strekt fra bad til soverom/kontor for fremtidig utleiekjøkkenmulighet. Service på spyletoalett Nytt toalett Egeninnsats: baderomspanel på vegger, ny baderomsinnredning.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Flytmembran på gulv ble lagt selv siden det ikke var tilstede tidligere.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Tidligere eier opplyste at kun faglært arbeidskraft hadde blitt benyttet på bad og vaskerom.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hot Megastore byttet peis i stuen i februar 2022.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elsjekk utført av Bravida 2022.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2022

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Børum Eltek installerte elbillader i okt 2021

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter

opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig? Ja
Har arbeidet blitt godkjent? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Villasnekkeriet AS Elverhøy AS Påbygg glasstue.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Balansert ventilasjon med varmegjenvinning samt varmepumpe installert av TK Ventilasjonsteknikk AS.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Varmepumpe installert av Obs byggs samarbeidspartnere.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Utett tak ved pipe i 2022, utbedret av faglært Kapp entreprenør AS. Utett veranda i 2022, utbedret med ny sveisemembran på hele verandaen av faglært Kapp Entreprenør AS.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Ved innflytting i 2021 ble det oppdaget muselort og vepsebol på loftet. Anticimex gikk over og utbedret sikring for hele boligen.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Skaderapport fra vannskaden utført av Svein Arne Johnsen, Byggteknisk konsulent og var grunnlag for utbedringene som ble gjort (bl.a. membran på verandaen).

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tidligere salgsoppgave og takst fra 2021, før påbygg.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Takstmann Murmester Trond Bratvold

Byggemåte

Enebolig fra 1986 over tre etasjer bestående av u. etg. med entré, hall, bod, bad, soverom, kjellerstue og alkove. 1. etg. med gang, wc-rom, bad, bod, vaskerom med dør ut og 3 soverom. 2. etg. med kjøkken og stue. Utgang til terrasse fra stue og kjøkken.

- Yttervegger i bindingsverk utvendig kledd med liggende trepanel. Underetasjen med yttervegger i teglmur konstruksjon. I 2014 ble boligen etterisolert og fikk ny trepanel ifølge tidligere rapport.
- Grunnmur i plasstøpt betong med pusslag på innsiden.
- Uinnredet kaldtloft.
- Vinduer med trerammer med 2-lags energiglass fra 1990.
- Vinduer med trerammer med 2-lags energiglass fra 2011, 2012 og 2014. Nye vinduer på tilbygget i 2. etg.
- Pipe av Leca fra byggeår. Feieluke bak luke på terrassen ved kjøkkendør. Ildsted på kjøkken og på ett soverom.
- Boligen har naturlig ventilasjon og balansert ventilasjon i 2. etg. med aggregat på loft.
- Varmtvannsbereder på 287 liter fra 2011 er plassert i bod under trapp.
- Sikringsskap plassert i entré og boden i 2. etg. Sikringsskap med automatsikringer.
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning Systemair VSR300, appstyrt.
- Utvendig oljing av huset (Møre Royal kledning).

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Taktekking:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
TG 2 er valgt for å belyse at bygningsdelen har en alder som tyder på behov for tiltak i fremtiden. Restlevetiden er usikker

- Nedløp og beslag:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Vinduer:
Vinduene synes å oppfylle tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det likevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverket er på 99 cm, så det mangler kun 1 cm.

- Utvendige trapper:
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Det er noe råteskader på tretrappene.

- Pipe og ildsted:
Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
Sprekk og riss i pipen på soverom.

- Overflater vegger og himling (bad u.etasje):
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Overflater gulv (bad u.etasje):

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
TG 2 er gitt på konstruksjonen og vanntett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.

- Ventilasjon (bad u.etasje):
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Overflater gulv vaskerom:
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er ikke kontrollert eller sett om membranen er brettet opp ved terskel slik at dette gir innvirkning på kravet /anbefaling på 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran. Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.

- Overflater vegger og himling (bad 1. etasje):
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Overflater gulv (bad 1. etasje):
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Riss/sprekker i flisfuger observert i dusjsonen.

- Sluk, membran og tettesjikt (bad 1. etasje):
Det finnes ikke noe dokumentasjon på sluk eller membran.
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

- Sanitærutstyr og innredning (bad 1. etasje):
Tg 2 er gitt med tanke på manglende synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne.

- Overflater og konstruksjon (wc-rom 1. etasje):
Tg 2 er gitt med tanke på manglende synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne.

- Vannledninger:
TG 2 med tanke på noe av anlegget fra byggeår som har kobberrør.

- Avløpsrør:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Varmtvannstank:
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Elektrisk anlegg:
Eier har fremvist samsvarserklæringer på elektriske arbeidet i sin eiertid og noe tidligere. Da det ikke er framvist samsvarserklæring på alt av det elektriske blir det

derfor TG 2. Iht. forskrifter.

- Fuktsikring og drenering:
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Terrengforhold:
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

- Utvendige vann- og avløpsledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

- Sluk, membran og tettesjikt (vaskerom):
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Med tanke på at sluk og tettesjikt er fra byggeår må det påregnes utskiftning i nær fremtid.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Sluk, membran og tettesjikt (bad u.etasje):
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Med tanke på at sluk og tettesjikt er fra byggeår må det påregnes utskiftning i nær fremtid

For ytterligere opplysninger om byggemåte og standard se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Stuelampe med glasskuler (henger i krok).
- Stuelampe over spisebord (skrudd fast).
- Trappelamper i glass (øverste er skrudd fast, nederste er med stikkontakt).
- Taklamper i glass x 3 (skrudd fast).
- Lysekroner soverom (henger i krok).
- Trådskuffeseksjoner i bod (løse).
- Frame TV i stue på vegg.
- Oppbevaringsreoler i bod

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

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

Adgang til utleie

Det er en potensiell mulighet for å etablere hybel i 1. etasje med egen inngang.
Det er opplegg for kjøkken i kjellerstuen/alkoven.

Arealet er ikke søkt godkjent som egen utleieenhet hos Plan- og bygningsmyndighetene. Selger bærer ingen risiko/ansvar for at slik godkjennelse gis.

Fra 1. januar 2014 stilles det krav til forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se http://www.nrpa.no

Energi og oppvarming

Energimerking

D - gul

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Ildsted på kjøkken og på ett soverom.
- Varmepumpe i stue og trappeoppgang. Mitzubichi Kaiteki, appstyrt.
- Panelovner.
- Gulvvarme på badene og i entréen.
- 1. etg. varmefolie under laminat i gang og soverom m/peis.
- 2. etg. varmefolie i to soner under parkett.

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

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 34 000,-pr. 2025

Eiendomsskatt 13 964,-

Feie-og tilsynsgebyr 243,-

Renovasjonsgebyr 11 289,-

Vann-og avløpsgebyr 22 575,-

Totale avgifter 48 072,-

*Dette er et estimat av kommunale avgifterog eiendomsskatt.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Felles snømåking med naboene kr. 3 100,- for denne sesongen.
- Eiendomsskatt.
- Kommunale avgifter.
- Strøm.
- Kabel-tv/internett.

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

Eiendomsskatt

Kr 14 000,- pr. 01.01.2025

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 6 142 148,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 15 203 068,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

IF
Polisenr: 1281129

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 307 kvm (Eiertomt)
Hage opparbeidet med gressplen, bed, busker og diverse beplantning. Utvendige terrengtrapper i tre og steinmurer.

I tillegg har eier boligen 1/7 av fellesareal med lekeplass som har husker, sklie og sandkasse.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en fantastisk beliggenhet i et meget veletablert og eksklusivt boligområde på Besserud på Holmenkollen med fantastisk panorama utsikt over Oslo by og innseilingen til Oslo. På Besserud bor man "rett over" kuldedisen man ser over Oslo by om vinteren men samtidig nærme Oslo. Besserud T-banestatsjon ligger rett ved men man hører ikke bråk fra hverken biler eller "trikken". Det tar 2-3 minutter å gå fra huset til de oppkjørte løypene ved riksanlegget. Det tar 5 minutter å gå til det hyggelige Midtstuvannet og videre rett inn i Nordmarka.

Dette er et barnevennlig og fredelig villaområde med gode oppvekstvilkår, kort gange til flotte turområder, skoler, barnehager, dagligvarebutikk og fritidstilbud m.m. Kort vei til nærområdene Vinderen og Røa med "alt" man trenger av hyggelige spisesteder, spesialbutikker, legekontor, vinmonopol, SATS, Røa Bad, etc. Denne boligen er for deg som trives utenfor bykjernen med direkte adgang til marka men som samtidig liker å leve med nærhet til de sentrale deler av Oslo. Perfekt beliggenhet for familier som setter pris på alt hva Nordmarka har å tilby, både sommer som vinter. Oslo Vinterpark ligger noen få minutter unna med bil og alpinanlegget har 11 heiser og 18 traseer. Totalt har anlegget 9 km preparerte traseer hvorav den lengste er 1550 meter.

Boligen ligger usjenert og stille til, med flott utsiktsterrasse på ca. 30 kvm rett utenfor stuen og med plass til trampoline i hagen. Det er også en felles lekeplass med husker rett ved huset og flere stier som fører til Svendstuen skole, Midstuen skole og flere barnehager slik at veien til barnehagen eller skolen ikke blir langs en trafikkert vei. Her vil du trives!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 25.04.1986. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

Isolasjon og kledning utvendig tak over inngangsparti må ferdigstilles
Forskriftsmessig husnummerskilt og henvisningsskilt må ferdigstilles
Utomhusområdene må ferdigstilles i samsvar med approbasjon
Kopi av rapport om at beliggenheten er kontrollert må foreligge
Stige og stigetrinn for adkomst til tak og pipe må opprettes

Ferdigattest - Doktor Holms vei 11 F datert 08.03.2024. Tilbygg i 2. etg.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg datert 05.02.1991.
Det foreligger ferdigattest for ombygging datert 12.01.2015.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at deler av gang i 1. etasje i bygningstegningene står oppført som bod. Bad i underetasjen står i bygningstegningene oppført som bod. Soverom i underetasjen står i bygningstegningene oppført som disp.rom. Bruksendring er ikke omsøkt og godkjent. Kjøper oppfordres særskilt til å undersøke godkjente byggetegninger og sette seg inn i avvik fra disse. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om rammetillatelse / midlertidig brukstillatelse / ferdigattest vil bli gitt, og alle kostnader i forbindelse med dette. Kjøper aksepterer denne risikoen og selger/megler skal med dette holdes skadesløse for ethvert eventuelt pålegg/krav knyttet til bruken av rommet/rommene.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Pågående byggesaker
Doktor Holms vei 11 E - Bruksendring av boder i 1. etasje til bolig og fasadeendringer. Saksnummer 202463114
Doktor Holms vei 13 A - Oppføring av svømmebasseng og to boder under terreng. Saksnummer 202317888
Doktor Holms vei 9 B og C - Oppføring av ni eneboliger med underjordisk garasjeanlegg og riving av eksisterende bebyggelse. Saksnummer 202300108
Doktor Holms vei 15 - Bruksendring og ombygging av hovedhus. Saksnummer 202120025
Doktor Holms vei 15 - Oppføring av tomannsbolig - Hus C1. Saksnummer 202120027
Doktor Holms vei 15 - Flytting av dam. Saksnummer 201502361
Doktor Holms vei 15 - Flytting av gartnerbolig og tilbakeføring av inngangsparti. Saksnummer 202120022
Doktor Holms Vei 15 - Oppføring av tomannsbolig - Hus C3. Saksnummer 202120032
Doktor Holms Vei 15 - Oppføring av tomannsbolig - Hus C2. Saksnummer 202120031
Doktor Holms Vei 15 - Oppføring av seks tomannsboliger med felles parkeringskjeller - Hus A 1-3 og B 1-3. Saksnummer 202120028

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

07.12.1981 - Dokumentnr: 32058 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:640
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

29.01.1982 - Dokumentnr: 2545 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

31.03.2025 - Dokumentnr: 361272 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

01.12.1981 - Dokumentnr: 31293 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:33 Bnr:640

01.12.1981 - Dokumentnr: 31296 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2216
Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

301/33/2216:
07.12.1981 - Dokumentnr: 32058 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:640
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

29.01.1982 - Dokumentnr: 2545 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.1981 - Dokumentnr: 31293 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:33 Bnr:640

01.12.1981 - Dokumentnr: 31296 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2216
Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

01.12.1981 - Dokumentnr: 31293 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:33 Bnr:640

01.12.1981 - Dokumentnr: 31296 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2216
Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt

informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

selger og kjøper.

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,50% av salgssum
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tillegg Nordvik Ekstra Large kr. 11 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 35 000,-

Samlet skal selger betale kr. 202 440,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 30. april 2025

Megler

Haakon Telle Bøe, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99231757

Megler 2

Jonas Johansson Dahlén, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 98255528

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Vedlegg

Doktor Holms vei 11F

Doktor Holms vei 11F

Nabolaget Besserud/Holmenkollen - vurdert av 101 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Svendstuen skole (1-7 kl.)	371 elever, 16 klasser	19 min 🚶 1.6 km
Holmen skole (1-7 kl.)	563 elever, 33 klasser	20 min 🚶 1.6 km
Voksen skole (1-7 kl.)	524 elever, 24 klasser	23 min 🚶 2 km
Midtstuen skole (8-10 kl.)	482 elever, 28 klasser	18 min 🚶 1.5 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	689 elever, 48 klasser	6 min 🚗 2.6 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	8 min 🚗 3.3 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	10 min 🚗 5.5 km

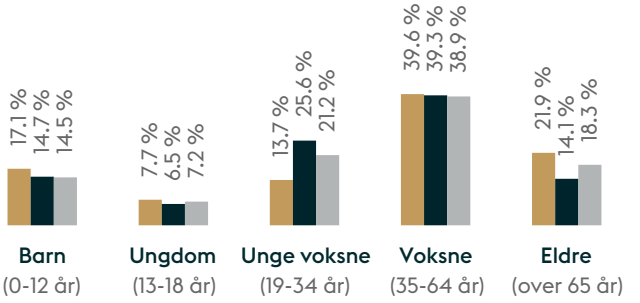
Offentlig transport

Besserud	Linje 1	7 min 🚶 0.5 km
Besserud T	Linje 1N	9 min 🚶 0.7 km
Gaustadalléen	Linje 17, 18	7 min 🚗 4.3 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	12 min 🚗 5.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	20 min 🚗 9.2 km

Barnehager

Kongeørnen barnehage (1-5 år)	35 barn	4 min 🚶 0.2 km
Midtstuen Kanvas-barnehage (0-...	56 barn	13 min 🚶 0.3 km
Montesorribhg. Solsikken Gladh...	80 barn	10 min 🚶 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Besserud/Holmenkollen	2 303	993
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Kragskogen	19 min
Midtstuen skole	20 min
Holmenkollen Park - Fitness og...	17 min
Hovseter Velvære	5 min

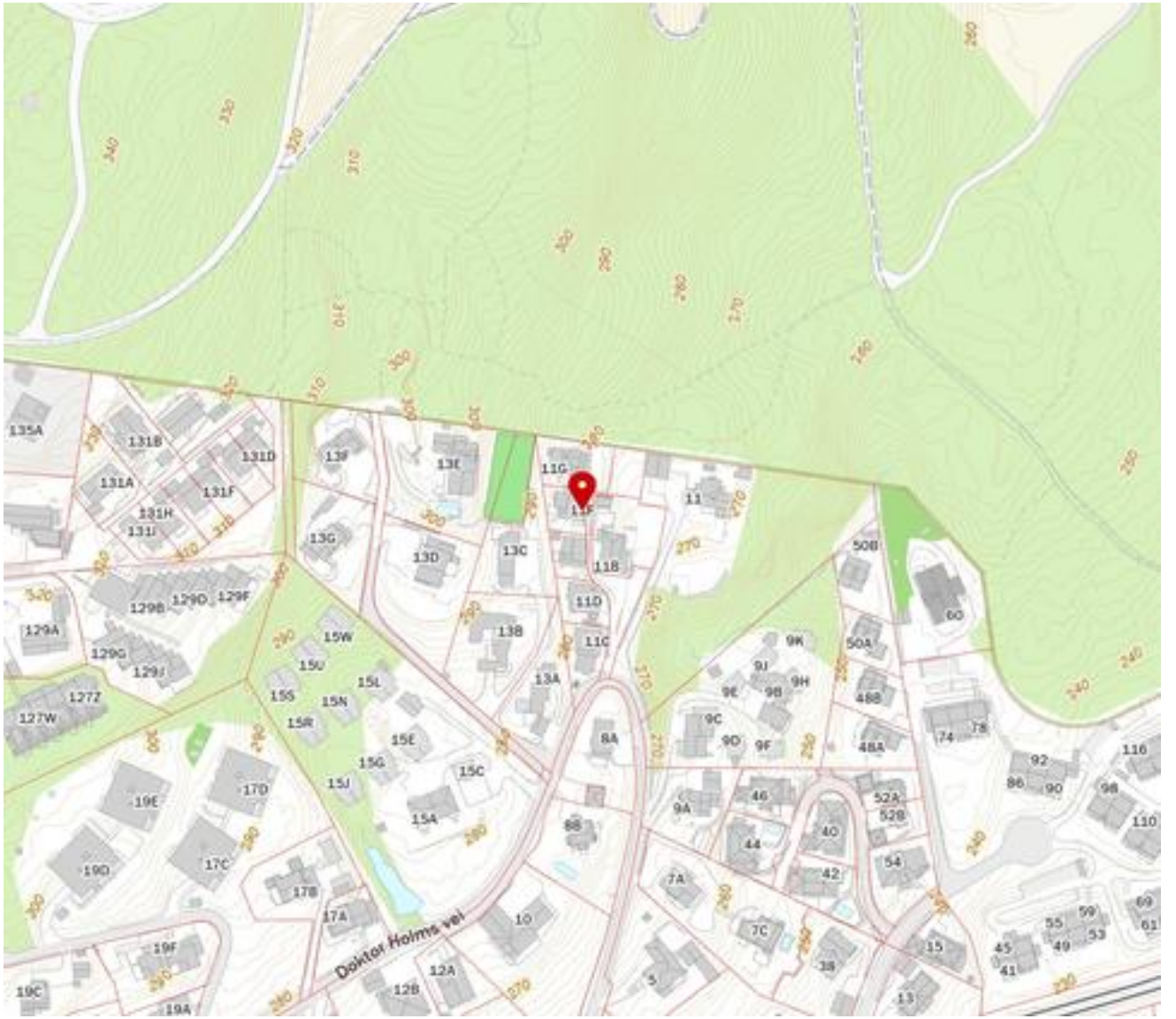
«Herlig utsikt og jordnære, rolige mennesker.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Doktor Holms vei 11 F, 0787 OSLO
OSLO kommune
gnr. 33, bnr. 2214

Sum areal alle bygg: BRA: 244 m² BRA-i: 230 m²



Befaringsdato: 24.04.2025 **Rapportdato:** 30.04.2025 **Oppdragsnr.:** 18476-25128 **Referansenummer:** GN7686

Autorisert foretak: Takst & Interiørpartner AS **Vår ref:** Haakon Telle Bøe

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.

Takst & Interiørpartner AS

Rapportansvarlig

Trond Bratvold
Uavhengig Takstingeniør
trond@takstpartner.no
414 40 341

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.

Doktor Holms vei 11 F, 0787 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2214
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO
Norsk takst

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

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av Doktor Holms vei 11 F.

Boligen fremstår som vedlikeholdt på innvendig bygningsmasse. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakskyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Det opplyses i premissetekst fra Norsk Takst på side 4 i rapporten at for bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, settes det et anslag/kostnad for utbedring av avviket. Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten selv om premissetekst på side 4 sier noe annet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Dagens planløsning er ombygget i forhold til opprinnelig arkitekt-tegning. Takstmann er ikke kjent med om det finnes godkjente/byggemeldte tegninger for dagens planløsning.

Garasje

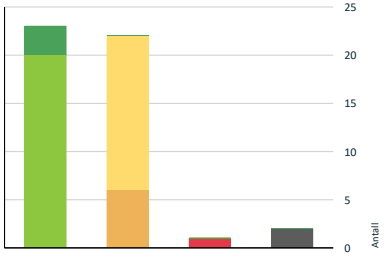
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Doktor Holms vei 11 F, 0787 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2214
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

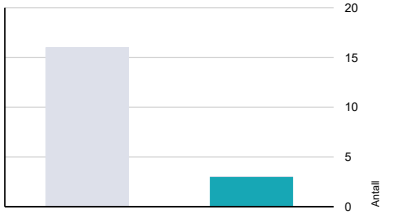
Fordeling av tilstandsgrader



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

Boligen ble besiktiget av takstmann og eiere. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Boligen var møblert og bebodd på befaringen. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt. salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > U. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Radon Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Våtrom > U. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
!	**Utvendig > Taktekking**	Gå til side
!	**Utvendig > Nedløp og beslag**	Gå til side
!	**Utvendig > Vinduer**	Gå til side
!	**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
!	**Våtrom > U. Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Spesialrom > 1. Etasje > WC-rom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side

Doktor Holms vei 11 F, 0787 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2214
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1986

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

Tilbygg: Ferdigattest - Doktor Holms vei 11 F datert 08.03.2024. Tilbygg i 2. etg.

Modernisering:
- Byttet trapp til heltre eik og glassrekkverk
- Renovering av bad i 1. etg med våtromsplater og gulvmembran, dusj og møbler
- Tilrettelagt for utleiedel med vann, avløp og avtrekk (mini balansert ventilasjonsaggregat nå)
- Lettvegg til sovealkove i 1. etg, tilrettelagt for evt. utleiedel
- Påbygg, fullisolert glasstue med varmereflekterende og selvrensende glass
- Varmepumpe i stue Mitsubishi Kaiteki, app styrt
- Varmepumpe i trappeoppgang Mitsubishi Kaiteki, app styrt
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning Systemair VSR300, app styrt
- Fuktstyrt baderomsvifte på vaskerom
- Hyller, benk og møbler på vaskerom, nye vannrør
- Anticimex sikring mot skadedyr
- Oppgradering av Verisure brannvarsling og skallsikring
- Video ringeklokke
- Appstyrt TrioVing kodelås tilkoblet Verisure anlegg
- Fiskebensparkett i eik med Osmo hardvoksolje i stue, (utjevning av nivåforskjeller med flytsement)
- Elko pluss i stue
- Kleberstenspeis med varmelagringssteiner i toppen
- Pipebeslag i sort
- Plasstilpasset Pergolux pergola med åpning/lukking av tak, samt utebelysning
- Utetrapp i stor belegningsstein
- Oppgradering av uteareal med beplantning (frukt og bær i hagen: Moreller, Plommer, Bjørnebær, Bringebær, Rips, Stikkelsbær, Blåbær, Jordbær, Markjordbær)
- Sedumdekke i skråning
- Utvendig oljing av huset (Møre Royal kledning)
- Maling av alle innvendige vegger og tak
- Nytt laminatgulv i gang 2. etg

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er takstein fra byggeår. Taket er besiktiget fra bakkenivå grunnet sikkerhetsmessige forhold.

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

TG 2 er valgt for å belyse at bygningsdelen har en alder som tyder på behov for tiltak i fremtiden. Restlevetiden er usikker.

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





TG 1 Nedløp og beslag

Nedløp, renner og beslag av metall. Nytt beslag rundt pipe. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste. Det gjøres oppmerksom på alder og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete beslag etc. Påregnelig med stedlige utskiftninger med tanke på alder.

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

Tradisjonelle takrenner av stål og plast. Forskjellen er at takrenner i plast bli noe porøs på vinterstid, mens takrenner av stål er mer utsatt for rust i områder med høy saltholdig luft. Felles for begge er at de har lang holdbarhet og ved normalt vedlikehold er det beregnet rundt 30 års levetid.

Innrammingen rundt noen av vinduene er montert helt ned til vannbrettet rundt vinduer. Dette kan resultere i at det trekkes vann opp i treverket.

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

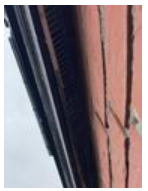
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk utvendig kledd med liggende trepanel. Underetasjen med yttervegger i teglmur konstruksjon.

I 2014 ble boligen etterisolert og fikk ny trepanel ifølge tidligere rapport.



Musebånd

Doktor Holms vei 11 F, 0787 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2214
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapport

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Uinnredet kaldtloft. Takkonstruksjon og loft vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Ingen påviste eller synlige fuktindikasjon/fuktmerker på kontrollstedene. Tilgang til luft fra utvendig luke. Loftet ble besiktiget fra luken.

TG 2 Vinduer

Trerammer med 2-lags energiglass fra 1990. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette antas å være lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene synes å oppfylle tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det likevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer med høy alder har høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert funksjonalitet og isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

For å lukke avviket må vinduer vedlikeholdes/byttes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Vinduer - 2

Trerammer med 2-lags energiglass fra 2011, 2012 og 2014. Nye vinduer på tilbygget i 2. etg. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

TG 1 Dører

Tidsmessige ytterdører fra entré og vaskerom.
Normal funksjon på dørene.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til terrasse fra stue og kjøkken i 2. etg. Terrassen har rekkverk i tre og glassvanger.
Del av terrassen med overbygget pergola. Ifølge selger er det lagt ny sveisemembran på terrassen.

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

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:
minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m.
minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Rekkverket er på 99 cm, så det mangler kun 1 cm.

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig murt trapp til inngangsdøren med skifer. Det er også flere utvendige trapper rundt huset. Noen av trappene er i trekonstruksjon og noen i stein som ligger i terrenget. Med tanke på at noen av trappene ikke er over 50 cm over terreng, er det ikke vurdert at rekkverk er nødvendig på disse trappene.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er noe råteskader på tretrappene.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000






INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater på gulv består av: Skifergulv med gulvvarme i entré og hall. Resten av huset har gulv med parkett og laminat. Gulvbelegg/ linoleum i boden.
Flislagt gulv med gulvvarme på wc-rom. Nyere gulv i 2. etg.
Stedvis noe glipper mellom laminatgulvet på soverom og det er skjøt mellom gulvene inne i skyvedørsgarderoben ved peisen. Litt rufsete gulv i alkove.
Det ble registrert "bomlyd" i flis ved inngang til kjellerstue/soverom.
1. etg. varmefolie under laminat i gang og soverom m/peis.
2. etg. varmefolie i to soner under parkett.
Overflater på vegger består av: Malte flater i alle rom.
Overflater i tak består av: Malte flater i alle rom.
Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.

Doktor Holms vei 11 F, 0787 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2214
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapport




TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det ble målt fall på gulv ved bruk av Leica LINO L2. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 8 mm i kjellerstue.
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 6 mm i gang og ca 13 mm på ett soverom.
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 5 mm i stue/kjøkken.

TG IU Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.
http://geo.ngu.no/kart/radon/

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe av Leca fra byggeår. Feieluke bak luke på terrassen ved kjøkkendør.

Ildsted på kjøkken og på ett soverom.

Byggeteknisk forskrift § 15-3:

Sprekkdannelser i røykkanal og skorstein gir fare for røyk- og brannspredning. Det er derfor viktig at eventuelle sprekkdannelser er synlige slik at de kan utbedres.

Preaksepterte ytelser:
Elementskorstein må ha minst to frie sider. De frie sidene kan kles med papirtapet som har ubetydelig strekkstyrke slik at sprekkdannelser i skorstein lett kan oppdages, eller forblendes med teglstein som bindes til skorsteinen med mørtel.

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

Sprekk og riss i pipen på soverom.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport





TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er gjennomført iht. § 2-2 forskrift til avhendingsloven. Det er foretatt hulltaking i uforet yttervegg i boden Det er ikke oppdaget synlig skade i vegg. Det er utført fuktmålinger med Protimeter MMS3 med normale verdier. RH på 61,6% med en temperatur på 11 °C. Dette er kun en stikkprøve i områder med hyppige skader, men friskmelder av den grunn ikke oppbygging eller fullstendig tilstand.

Skadelig nivå er å anse som relativ luftfuktighet over 70 %.
Muggsopp og råte vil kunne dannes allerede fra RH over 75 %. Men det vil skyte fart i prosessen ved RH over 85 %.
Muggsopp har vekstvilkår ned til RH på ca 70 %. Under dette har verken muggsopp eller råte vekstvilkår.

Deler av boligen i u. etg. er under terreng, og er innredet med utforede vegger. Dette er rom som ansees som risikokonstruksjon.

Ved hulltaking ble det registrert bruk av plast i ytterveggen. Bruk av dampsperre i vegger anbefales ikke under noen omstendigheter når veggen er under terreng, helt eller delvis. Dampsperre hindrer uttørking og øker risikoen for kondens.



TG 1 Innvendige trapper

Innvendige tretrapper mellom etasjene.
Det er kun montert én håndløper i den nederste delen av trappen. Kravet er to, men med tanke på resten av trappen mener jeg at sikkerheten er ivaretatt og dette kan ettermonteres om det er ønskelig.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 1 Garderobeskap

Garderobeskap på soverom og alkove i u. etg.
Skyvedørsgarderobe på to soverom i 1. etg.
Normal funksjon på garderober.

TG 1 Varme, generelt

Boligen blir oppvarmet med elektrisk fyring, vedfyring og varmepumper.

Doktor Holms vei 11 F, 0787 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2214
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapport

Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

VÅTROM

U. ETASJE > BAD

Generell

Bad med våtromsplater og flislagt gulv med gulvvarme.

Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på utførte arbeider på badet. Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk. Bad med flislagte overflater og godkjente tettesjikt, har en levetid på 10-20 år, ifølge NBIs levetidstabell.

Badet begynner å oppnå en viss alder og antatt gjenværende levetid. Det er viktig å ta visse forhåndsregler som evt. å installere dusjkabinett for å hindre direkte vannpåkjenning av gulv og vegger.

Det må påregnes utbedringskostnader på badet innen kort tid.

U. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger.
Malte flater i tak.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på badevegger.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det er ikke kjent om våtromsplatene er lagt etter leggeanvisningen. Dusjnisje på bad har en definert våtsone som er på minimum 1 meter ut på hver side utenfor dusjnisje. Dør på bad er plassert innenfor denne våtsonen. Dette har liten betydning hvis utførelsen rundt utforinger/gerikt er utført korrekt, men standardens strenge krav gjør at dette vurderes til TG 2. Siden dusjen ligger nærme baderomsdøren blir dette en TG 2. Dagens løsning med dusjdører forhindrer direkte vannsprut på døren som er en god løsning på badet i dag.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tiltak for utbedring av registrert avvik: Dør står for nærme dusjsonen og er vanskelig å gjøre noe med pga rommets utforming og plassering av installasjonene. Viktig at det benyttes dusjvegger ved dusjing. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

U. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme.

TEK-1997-2010: § 8-37 punkt 3 Våtrom
Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig.

Gulv, vegger og tak som kommer til å bli utsatt for vannsøl. Lekkasjevann eller kondens skal utføres med fuktbestandige overflatematerialer. Bakenforliggende konstruksjoner og rom som kan påvirkes negativt av fukt skal være beskyttet av et vanntett overflatemateriale eller et egnet vanntett sjikt. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelser er minimal. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

TG 2 er gitt på konstruksjonen og vanntett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Det er ikke kontrollert eller sett om membranen er brettet opp ved terskel slik at dette gir innvirkning på kravet /anbefaling på 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det må foretas utbedring av fallforhold om det skal tilfredsstille krav i forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



U. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv, sluk er antatt fra byggeår. Det er rustdannelse på skruene i sluket.

Ifølge selger er det smurt 2 komponent smøremembran på gulv og ned i sluk i 2021.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Det lot seg ikke konstatere hvordan membraner var anlagt da dette krever inngrep i konstruksjonene.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Med tanke på at sluk og tettesjikt er fra byggeår må det påregnes utskiftning i nær fremtid.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Badet begynner å oppnå en viss alder og antatt gjenværende levetid. Det er viktig å ta visse forhåndsregler som evt. å installere dusjkabinett for å hindre direkte vannpåkjenning på gulv og vegger. Det er viktig at sluk holdes rene for å motvirke oppstuving av vann i sluk. Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Badet begynner å oppnå en viss alder og antatt gjenværende levetid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



U. ETASJE > BAD

Doktor Holms vei 11 F, 0787 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2214
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: WC, dusjplass med vegg og servant med ettgreps blandebatteri i innredning.

U. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Avtrekk er koblet på balansert ventilasjonsanlegg med tilluftsspalte under dør. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas å fungere tilfredsstillende.

U. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er gjennomført iht. § 2-2 forskrift til avhendingsloven. Det er foretatt hulltaking i vegg mellom dusjnisje og boden. Det er ikke oppdaget synlig skade i vegg. Det er utført fuktmålinger med Protimeter MMS3 i plate/trevirke i/mot våtsone med normale verdier. Dette er kun en stikkprøve i områder med hyppige skader, men friskmelder av den grunn ikke badets oppbygging eller fullstendig tilstand.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med flislagt gulv som har gulvvarme.

Med tanke på rommets alder må det påregnes utskiftinger/ vedlikehold innen kort tid.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte flater på vegger og tak.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme.

TEK-1997-2010: § 8-37 punkt 3 Våtrom
Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig.

Gulv, vegger og tak som kommer til å bli utsatt for vannsøl. Lekkasjevann eller kondens skal utføres med fuktbestandige overflatematerialer. Bakenforliggende konstruksjoner og rom som kan påvirkes negativt av fukt skal være beskyttet av et vanntett overflatemateriale eller et egnet vanntett sjikt. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelser er minimal. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke kontrollert eller sett om membranen er brettet opp ved terskel slik at dette gir innvirkning på kravet /anbefaling på 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran. Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må foretas utbedring av fallforhold om det skal tilfredsstille krav i forskrift. Ved bom i flisen, så betyr det at det ikke har blitt brukt tilstrekkelig med flislim under monteringen. Det har da oppstått luftlommer mellom flisen og underlaget. Dette kan gjøre at flisen lettere kan sprekke eller knuse ved ytre påkjenninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk fra byggeår. Det kan se ut som om det er originalt belegg under klemringen i sluk.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

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

Med tanke på at sluk og tettesjikt er fra byggeår må det påregnes utskiftning i nær fremtid.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > VASKEROM

Doktor Holms vei 11 F, 0787 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2214
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom med plass til tørketrommel, opplegg for vaskemaskin og kum med ettgreps blandebatteri.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Naturlig og mekanisk ventilasjon i rommet. Det er ikke tilluftsspalte under dør, men luke i ytterveggen. Denne ivaretar tilluften til rommet.





1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hull i tilliggende konstruksjon siden det kun er utenpåliggende vannføringer i rommet og vannrørene går mot ytterveggen.

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med gulvvarme.

Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på utførte arbeider på badet. Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk. Bad med flislagte overflater og godkjente tettesjikt, har en levetid på 10-20 år, ifølge NBIs levetidstabell.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger på bad.
Malte flater i tak.
Downlights med dimmer på bad.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument. Noe høyere verdier nede ved gulv. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker ca 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke avgjøre om denne fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Tilstandsrapport

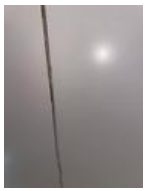
Noe misfarging på flisfuger i dusjen.
Dusjnisje/badekar på bad har en definert våtsone som er på minimum 1 meter ut på hver side utenfor dusjnisje. Dør på bad er plassert innenfor denne våtsonen. Dette har liten betydning hvis utførelsen rundt utforinger/gerikt er utført korrekt, men standardens strenge krav gjør at dette vurderes til TG 2.

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Tiltak for utbedring av registrert avvik: Vindu står for nærme dusjsonen og er vanskelig å gjøre noe med pga rommets utforming og plassering av installasjonene. Viktig at det benyttes dusjvegger ved dusjing.

Det er foretatt hulltaking i vegg mellom dusjnisje og trappevangen. Ingen forhøyede verdier i veggen.





1. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med gulvvarme.

Preaksepterte ytelser
1. For å oppfylle funksjonskravet i forskriften må en av følgende ytelser være oppfylt:

a. Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. Med dusj menes også stedet hvor det er tiltenkt mulighet for trinnfri dusjing som krevd i § 12-9, første ledd bokstav b og annet ledd bokstav d.

b. Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjsonen. Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

2. I tillegg til ytelse angitt i punkt 1 må følgende være oppfylt:

a. Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet. Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Riss/sprekker i flisfuger observert i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.

Doktor Holms vei 11 F, 0787 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2214
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Slukrenne ved vegg i dusjsonen.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Det lot seg ikke konstatere hvordan membraner var anlagt da dette krever inngrep i konstruksjonene.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det finnes ikke noe dokumentasjon på sluk eller membran.
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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak er å skaffe dokumentasjon på sluk og membran.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredning og garnityr på bad fremstår med: veggmontert WC, badekar, dusjplass i nisje og to servant med ettgreps blandebatteri i innredning.

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

Tg 2 er gitt med tanke på manglende synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør kontrolleres nærmere om lekkasjesikringen er ivaretatt på andre måter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Mekanisk ventilasjon til ytterveggen. Det er tilluftsspalte under dør. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas å fungere tilfredsstillende.





1. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er gjennomført iht. § 2-2 forskrift til avhendingsloven. Det er foretatt hulltaking i vegg mellom dusjnisje og trappevangen (bak bilde) Det er ikke oppdaget synlig skade i vegg. Det er utført fuktmålinger med Protimeter MMS3 i plate/trevirke i/mot våtsone med normale verdier og RH måling i veggen. Dette er kun en stikkprøve i områder med hyppige skader, men friskmelder av den grunn ikke badets oppbygging eller fullstendig tilstand.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkken, laminert benkeplate, kum med ettgreps blandebatteri, mekanisk vifte over integrert koketopp, integrert ovn, integrert kjøl/frys, helt integrert kjøleskap og integrert oppvaskmaskin.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og wateguard på kjøkken.

Kjøkkenet vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

Tg 1 gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.

Doktor Holms vei 11 F, 0787 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2214
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapport

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas å fungere tilfredsstillende.

SPESIALROM

1. ETASJE > WC-ROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

WC- rom med veggmontert WC og servant med ettgreps blandebatteri i innredning.
Avtrekk er koblet til balansert ventilasjonsanlegg med tilluftsspalte under dør.

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

Tg 2 er gitt med tanke på manglende synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Hovedstoppekran plassert i boden i u. etg. Denne fungerte ved testing.

Hovednettet av kobberrør og alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad.

Skjulte vannrør på våtrom. Noe forkrommede vannrør på vaskerom. PEX vannrør i underskap på kjøkken.

Fordelerskap plassert i boden. Merking av rør på rør.

Det er lagt opp til vann og avløpsrør inne på alkoven i u. etg.

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

TG 2 med tanke på noe av anlegget fra byggeår som har kobberrør.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport






TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner.

Stakeluke i gulv på badet i u. etg.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da nærmere undersøkelser krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innebygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon og balansert ventilasjon i 2. etg. med aggregat på loft. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull.
Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Doktor Holms vei 11 F, 0787 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2214
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 287 liter fra 2011 er plassert i bod under trapp.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Nye forskrifter i 2014: En varmtvannsbereder vil mest sannsynlig stå på én plass hele sin levetid, og det er derfor Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) pålegger en fast tilkobling. Ved bruk av stikkontakt som tilkoblingspunkt foreligger det alltid en fare for varmeutvikling og brann.

I 2010 innførte NEK et krav om direkte påkobling på varmtvannsberedere over 2000 W. Mange produsenter begynte da å "jukse" ved å produsere beredere på 1950 W. Normsamlingen NEK 400 oppdateres hvert fjerde år, og i 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsberedere justert. Nå gjelder forskriften alle beredere som er over 1500 W.

Sjekk jevnlig etter varmegang: Er din varmtvannsbereder installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er du ikke pålagt å bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpselet og ser etter varmegang. Vi råder deg uansett til å bruke fast tilkobling. Det er under ingen omstendigheter lov med tilkobling via skjøteledning.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift grunnet sikkerhet på anlegget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 2 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.

Sikringsskap plassert i entré og boden i 2. etg. Sikringsskap med automatsikringer.
Noe løse ledninger i boden under trappen. Disse burde festes bedre.

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)?

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Alle arbeider i selgers eiertid er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

   Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

   Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

   Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

11. 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?
    Ja Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Eier har fremvist samsvarserklæringer på elektriske arbeidet i sin eiertid og noe tidligere. Da det ikke er framvist samsvarserklæring på alt av det elektriske blir det derfor TG 2. Iht. forskrifter.

Generell kommentar

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Doktor Holms vei 11 F, 0787 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2214
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapport






Brannteknisk forhold

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.

Alle boenheter skal ha manuelt slukkeutstyr. Utstyret skal kunne benyttes i alle rom. Om boligen er i flere etasjer, skal slukkeutstyr plasseres i hver etasje. Hver eneste boenhet skal ha minst én røykvarsler i hver etasje, og du skal tydelig kunne høre varselsignalet. Det betyr at du helst ikke skal ha mer enn én dør mellom røykvarsler og soverom eller oppholdsrom. Videre skal du ha et godt sikret brannalarmanlegg. Det betyr at beboere i bygninger med flere enheter blir varslet dersom det brenner i fellesområder eller hos naboer. Har du store loft og kjellere kan det være hensiktsmessig med en røykdetektor. På generell basis bør brannvarsler og brannslukningsapparat kontrolleres.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Boligen har røykvarslere og håndholdte brannslukkere.

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikke nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på denne eiendommen.

Ut fra registrerte forhold synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Tilstandsrapport

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringens tilstand har påvirkning på underetasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drenssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Ingen synlig fuktsikring rundt huset.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i plasstøpt betong med pusslag på innsiden. Det ble ikke registrert riss eller sprekkdannelse som antas å ha betydning for tilstand på synlige steder på kontrollstedene. Grunnmur danner innvendige vegger. Begrenset inspeksjonsmulighet i u. etg. som har utførede vegger.

Grunnmurens funksjonalitet er i hovedsak å holde hovedkonstruksjoner over grunnmur stabile. I tillegg selvfølgelig og betjene huset med arealer under terrengnivå.

Deler av boligen i u. etg. er under terreng, og er innredet med utførede vegger. Dette er rom som ansees som risikokonstruksjon.

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

TG 1 Forstøtningsmurer

Flere forstøtningsmurer på eiendommen. Disse ser ut til å ha sin tiltenkt funksjon.







TG 1 Terrengforhold

Doktor Holms vei 11 F, 0787 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2214
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapport

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det anbefales terrengjustering for å få riktig fall langs grunnmuren.
Siden baksiden av huset ligger i et skrånende terreng er det vanskelig å foreta terreng- justering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Videre bemerkes at bunnledninger av den grunn heller ikke er kontrollert. Nevnte betraktninger i denne rapporten må derfor sees på som generelle.

Hovednettet fra byggeår og alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad.

Det er ikke kjent om det har vært foretatt reparasjon/utskifting/rehabilitering av avløps- eller vannledningen mellom boligen og offentlig nett etter at boligen ble oppført.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1986

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Vedlikehold

Doktor Holms vei 11 F, 0787 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2214
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

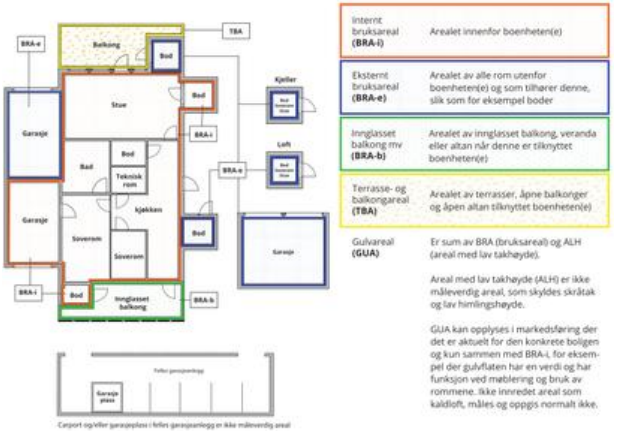
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

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.



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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U. Etasje	50			50	
1. Etasje	100			100	
2. Etasje	80			80	31
SUM	**230**				**31**
SUM BRA	**230**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U. Etasje	Entré, Hall, Bod, Bad, Soverom, Alkove, Soverom		
1. Etasje	Gang, Bod, WC-rom, Vaskerom, 3 Soverom, Bad		
2. Etasje	Kjøkken, Stue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Dagens planløsning er ombygget i forhold til opprinnelig arkitekt-tegning. Takstmann er ikke kjent med om det finnes godkjente/byggemeldte tegninger for dagens planløsning.

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:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		14		14	
SUM		**14**			
SUM BRA	**14**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Kommentar

Garasjeplass i garasjerekke. Automatisk ledport med port åpner.

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	220	10
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2025	Trond Bratvold	Takstingeniør
	Håvard Halfdan Grimsmo	Kunde
	Lise Sundem	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	33	2214		0	306.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Doktor Holms vei 11 F

Hjemmelshaver

Grimsmo Håvard Halfdan, Sundem Lise

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en fantastisk beliggenhet i et meget veletablert og eksklusivt boligområde på Besserud på Holmenkollen med fantastisk panorama utsikt over Oslo by og innseilingen til Oslo. Besserud T-banestasjon ligger rett ved, men man hører ikke bråk fra verken biler eller T-banen. Det tar 5 minutter å gå til det hyggelige Midtstuvannet og videre rett inn i Nordmarka.

Dette er et barnevennlig og fredelig villaområde med kort gange til flotte turområder, skoler, barnehager, dagligvarebutikk og fritidstilbud m.m. Kort vei til nærområdene Vinderen og Røa med "alt" man trenger. Denne boligen er for deg som trives utenfor bykjernen med direkte adgang til marka, men som samtidig liker å leve med nærhet til de sentrale deler av Oslo. Perfekt beliggenhet for familier som setter pris på alt hva Nordmarka har å tilby, både sommer som vinter.

Adkomstvei

Offentlig og privat vei til bebyggelsen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Enebolig over tre etasjer bestående av u. etg. med entré, hall, bod, bad, 2 soverom og alkove. 1. etg. med gang, wc-rom, bad, bod, vaskerom med dør ut og 3 soverom. 2. etg. med kjøkken og stue. Utgang til terrasse fra stue og kjøkken.
Utvendig luke til kaldtloft. Utebod på baksiden av huset ved kjøkkeninngangen. Garasjeplass i garasjerekke.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.

Enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes noe generell modernisering og vedlikehold.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.

Siste hjemmelsovergang

År	Kommentar
2021	Elektronisk avlest på EDR.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ingen avvik, ref. selgers egenerklæring.	Gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga oppl. på befaringen	Gjennomgått		Nei
Skjøte		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Megler		Pr. tlf. & e-post	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei

Doktor Holms vei 11 F, 0787 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2214
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2025	
2	30.04.2025	
3	30.04.2025	

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 brannetekniske 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.

Doktor Holms vei 11 F, 0787 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2214
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

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/GN7686

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Grimsmo, Håvard Halfdan	9578-5992-4-2829865	2025-03-31 18:07:02
Sundem, Lise	9578-5997-4-766048	2025-03-31 18:12:08

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
31. mar. 2025

Oppdragsnummer
5-0143/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Doktor Holms vei 11F, 0787 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Håvard Halfdan Grimsmo, Lise Sundem

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
23. juni 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1281129
Forsikret i: If

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørleggermester Harald Larsen AS Rasta Rørleggerservice Rørpartner AS Vannrør strekt fra bad til soverom/kontor for fremtidig utleiekjøkkenmulighet. Service på spyletoalett Nytt toalett Egeninnsats: baderomspanel på vegger, ny baderomsinnredning

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

Arbeid som er utført: Flytmembran på gulv ble lagt selv siden det ikke var tilstede tidligere.

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

Eventuell kommentar: Tidligere eier opplyste at kun faglært arbeidskraft hadde blitt benyttet på bad og vaskerom

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hot Megastore byttet peis i stuen i februar 2022

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elsjekk utført av Bravida 2022

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 2022

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Børum Eltek installerte elbillader i okt 2021

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

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Villasnekkeriet AS Elverhøy AS Påbygg glasstue

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

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

Beskriv: Balansert ventilasjon med varmegjenvinning samt varmepumpe installert av TK Ventilasjonsteknikk AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Varmepumpe installert av Obs byggs samarbeidspartnere.

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

Feil og mangler

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

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

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

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

Beskriv: Utett tak ved pipe i 2022, utbedret av faglært Kapp entreprenør AS. Utett veranda i 2022, utbedret med ny sveisemembran på hele verandaen av faglært Kapp Entreprenør AS

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

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

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

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja

Beskriv: Ved innflytting i 2021 ble det oppdaget muselort og vepsebol på loftet. Anticimex gikk over og utbedret sikring for hele boligen

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: Skaderapport fra vannskaden utført av Svein Arne Johnsen, Byggteknisk konsulent og var grunnlag for utbedringene som ble gjort (bl.a. membran på verandaen)

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tidligere salgsoppgave og takst fra 2021, før påbygg.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0143/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Sundem, Lise	**2025-03-31**	**Grimsmo, Håvard Halfdan**	**2025-03-31**

Identifikasjon: bankID Sundem, Lise

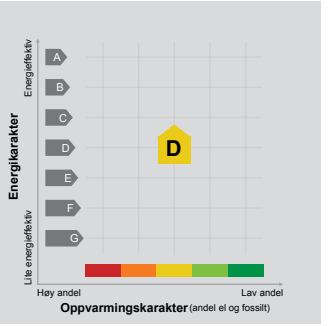
Identifikasjon: bankID Grimsmo, Håvard Halfdan

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Doktor Holms vei 11F
Postnummer	0787
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	2214
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80941986
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-99724
Dato	31.03.2025



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 25 822 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:

25 822 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 automatikk på utebelysning
- Slå el.apparater helt av
- Montere urbryter på motorvarmer
- Luft kort og effektivt

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	1986
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	238
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

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.

Oslo

Utskriftsdato: 30.04.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 30.04.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-33/2214 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Doktor Holms vei 11F 0787 OSLO
Fakturamottaker:	Sundem Lise Doktor Holms Vei 11 F 0787 OSLO
Eiernavn:	Sundem Lise

Kommunale avgifter	NOK 34 108,47
Eiendomsskatt	NOK 13 964,00
Totalt	NOK 48 072,47

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	2	**12 010,38**	**0,00**	2504000101227003 6	11578712	24.04.2025	26.05.2025
Totalt å betale			**12 010,38**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	13 964,00
Feie- og tilsynsgebyr	243,00
Renovasjonsgebyr	11 289,95
Vann- og avløpsgebyr	22 575,52
Totale avgifter	**48 072,47**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

TAG arkitekter as - Oslo
Maridalsveien 33 P
0175 OSLO

Deres ref:
Vår ref (saksnr): 201405146-9
Oppgis alltid ved henvendelse
Saksbeh: Ragnhild Johnsen
Dato: 12.01.2015
Arkivkode: 531

Byggeplass:	DOKTOR HOLMS VEI 11F	Eiendom:	33/2214/0/0
Tiltakshaver:	BENEDICTE THU NØRGAARD ØKLAND	Adresse:	DOKTOR HOLMS VEI 11 F, 0787 OSLO
Søker:	TAG arkitekter as - Oslo	Adresse:	Maridalsveien 33 P, 0175 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - DOKTOR HOLMS VEI 11 F

Det vises til søknad om ferdigattest av 05.01.2015.

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

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201405146			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		30.01.2014	1/8
Plan	A-002-02	11.04.2014	1/10
Fasader	A-004-01	26.06.2014	4/3

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/ for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.01.2015 av:

Ragnhild Johnsen - Saksbehandler
Anne Torill Halse - enhetsleder

Kopi til:
BENEDICTE THU NØRGAARD ØKLAND, DOKTOR HOLMS VEI 11 F, 0787 OSLO, Benedicte Økland

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020

FERDIGATTEST
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Tilbygg / Enebolig

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Dr. Holms vei 11 F	033/2214	88/4572-V

Byggherre
Jørgen Tneisen
Dr. Holms vei 11 F

0391 OSLO 3

Ansvarshavende
Gunnar Eggen
Bakerovnsgrenda 10

1353 BÆRUM VERK

Dato 05.02.91

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

Kjell Stølan
Bygningsinspektør

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[2] *68 30 40

Brukstillatelse.

-2-

Enebolig

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Doktor Holms vei 11 B	Gnr.33/bnr.640 hus D	80/3574

Byggherre	Ansvarshavende
Ing. Dag Geir Jensen Vardeheimveien 6 1088 OSLO 10	d.s.

LES/LO

Dato
25. april 1986

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest

12. Isolasjon og kledning i utvendig tak over inngangsparti må ferdigstilles.

13. Forskriftsmessig husnummerskilt og henvisningsskilt må oppsettes.

14. Utomhusområdene må ferdigstilles i samsvar med approbasjon.

15. Kopi av rapport om at beliggenheten er kontrollert må foreligge.

16. Stige og stigetrinn for adkomst til tak og pipe må oppsettes.

17. Ansvarshavende må redegjøre for utvendig behandling av grunnmur under terreng, kult og isolasjon av gulv på grunn, dytt av dører og vinduer da det mangler rapporter på disse arbeidene.

Gjenpart sendt ny eier: Astrid og Jørgen Teisen, Doktor Holms vei 11 B
0391 OSLO 3

For bygning med tilhørighet skal funksjonsprøving utføres av Oslo sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til sivilforsvaret.
Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningsmyndigheten stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.
Ved ferdigbesiktigelsen kan ytterligere mangler bli påpekt. **For bygningssjefen**

Overingeniør
Olav Vevle

Byggningsinspektør
Kjell Stølan

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Skl. 02. 5000 Ansord.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Studio Gorilla AS
Wessels gate 4
0165 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 08.03.2024
	202207876 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Philip Gjerde	

Adresse:	DOKTOR HOLMS VEI 11F	Eiendom:	33/2214/0/0
Tiltakshaver:	LISE SUNDEM	Søker:	Studio Gorilla AS
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Påbygging

Ferdigattest - Doktor Holms vei 11 F

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for påbygg og fasadeendring, mottatt 07.03.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202207876

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D-01	13.05.2022	1/8
Eksisterende plan og ny plan			1/9
Eksisterende og ny takplan	A 40-4	23.05.2022	1/11
Fasader	A40-2	05.06.2022	1/12

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Klagefristen er tre uker

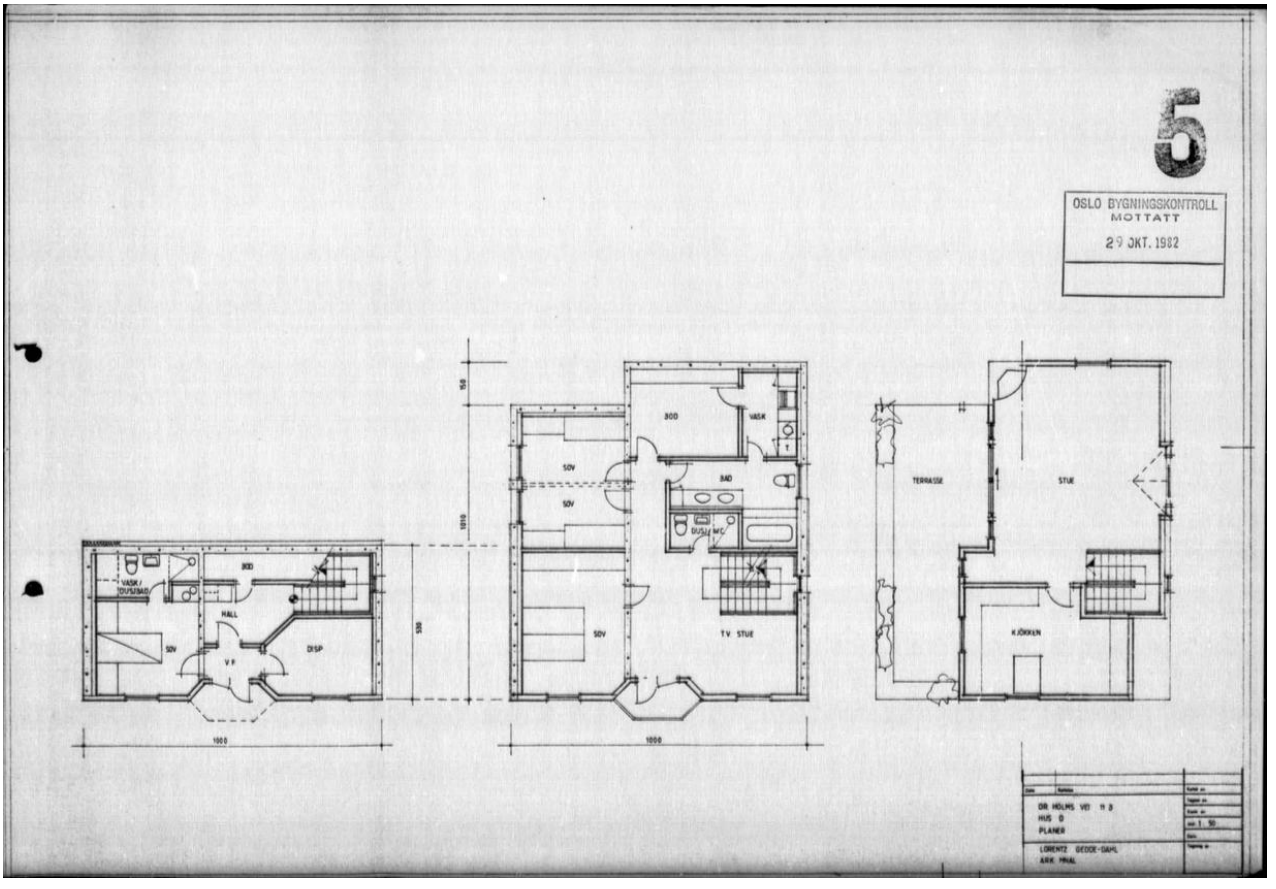
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

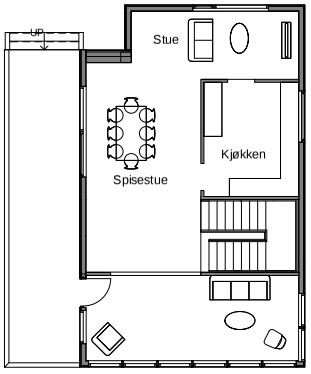
Philip Gjerde - saksbehandler
Kristoffer Smith-Meyer - enhetsleder

enhet byggesaker ytre by vest

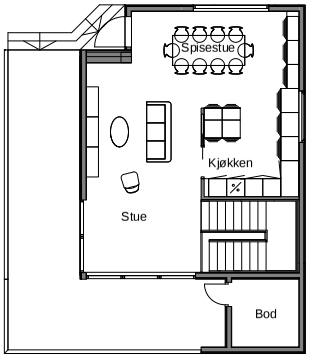
Kopi til:
LISE SUNDEM, Doktor Holms vei 11 F, 0787 OSLO


5
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
29 OKT. 1982
VASK / DUSJ/BAD
BOD
HALL
SOV
V.P
DISP
1000
530
150
1010
SOV
SOV
SOV
BOD
VASK
BAD
DUSJ/WC
TV STUE
1000
TERRASSE
STUE
KJØKKEN
DR. HOLMS VEI 11 3
HUS D
PLANER
LORENTZ GEDDE-DAHL
ARK. MNAL

E



Plan 02 - eksisterende



Plan 02 - nytt

1:100

NR.	BESKRIVELSE	DATO	TEGN.	KONTR.	

UTNAUSERINGSRELUR

TILTAKSHAVER:

ENTREPRENØR:

TAG arkitekter

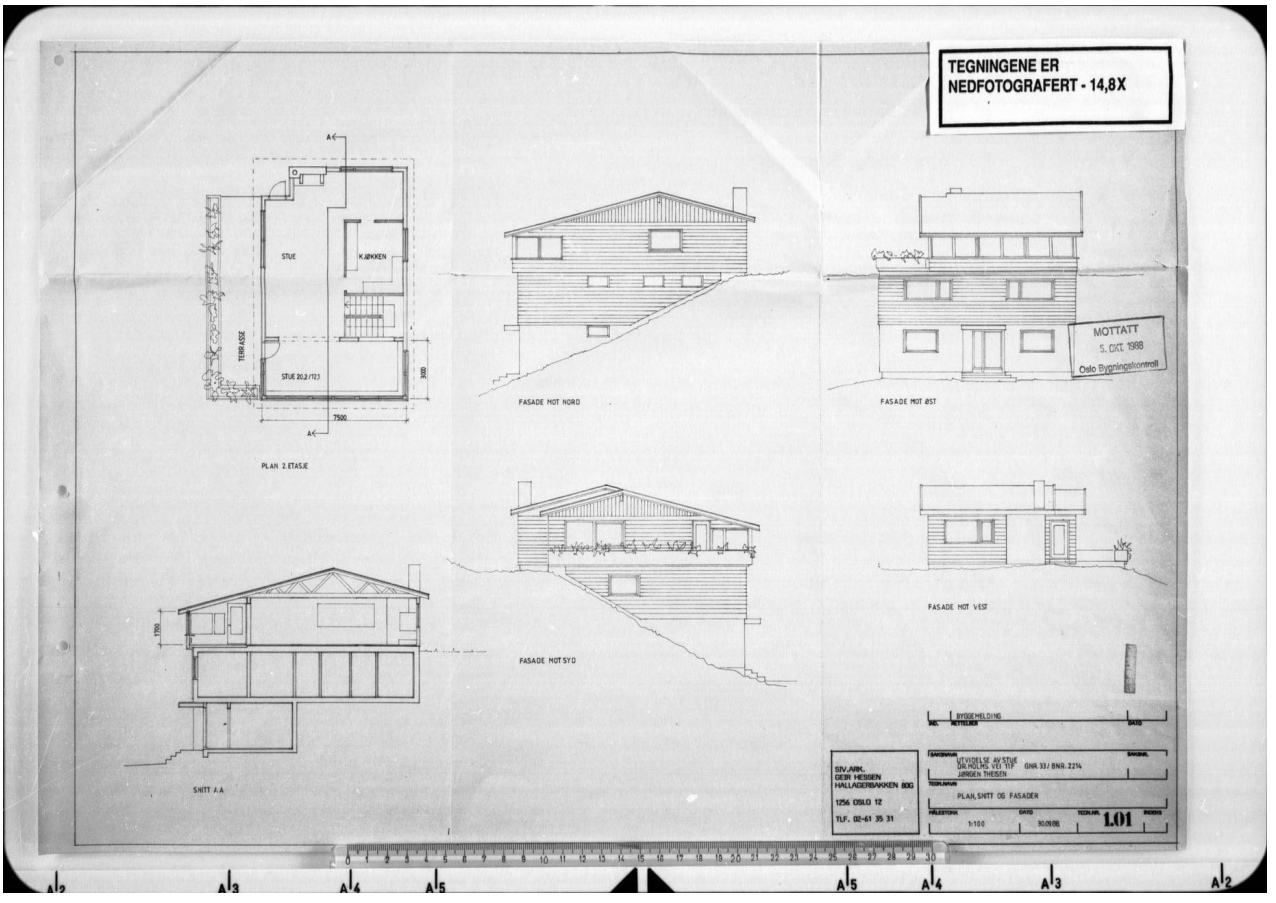
PROSJEKTNAVN:
Dr Holms vei 11 F

TEG.NR.STATUS: Nabosamtykke			FAG: ARK
KONSULENTPROSJEKTNR.: T1336	SAKSB: EVN	TEG.N: EVN	G.NR: 33
PROSJEKTYPE:	TEG.NR/DATO: 11.04.2014	KONTR: AFW	ENR: 2214

TEGNINGSNAVN:
Plan 2

TEGNINGSNUMMER:
A-002-02

REV.:


TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8X
STUE
KJØKKEN
TERRASSE
STUE 20,2 /123
3320
7500
PLAN 2.ETASJE
FASADE MOT NORD
FASADE MOT ØST
MOTTATT
5. OKT. 1988
Oslo Bygningskontroll
SNITT A-A
FASADE MOT SYD
FASADE MOT VEST
BYGGEMELDING
SIV.ARK.
GEIR HEGGEN
HALLAGERBAKKEN 80G
1256 OSLO 12
TLF. 02-61 35 31
UTVIDELSE AV STUE
DR.HOLMS VEI 11F
GNR.33 / BNR.2214
JØRGEN THOSEN
PLAN, SNITT OG FASADER
1:100
30.09.88
1.01

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Maren Tostrup

Dato: 02.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86508842
40865/ MT@MSNOP

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Storegjerde, Lars Kjetil

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.33 BNR. 2214

Vi viser til bestilling av 20250331 for DOKTOR HOLMS VEI 11F.

GNR. 33 BNR. 2214

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 01.12.1981.

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

307 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

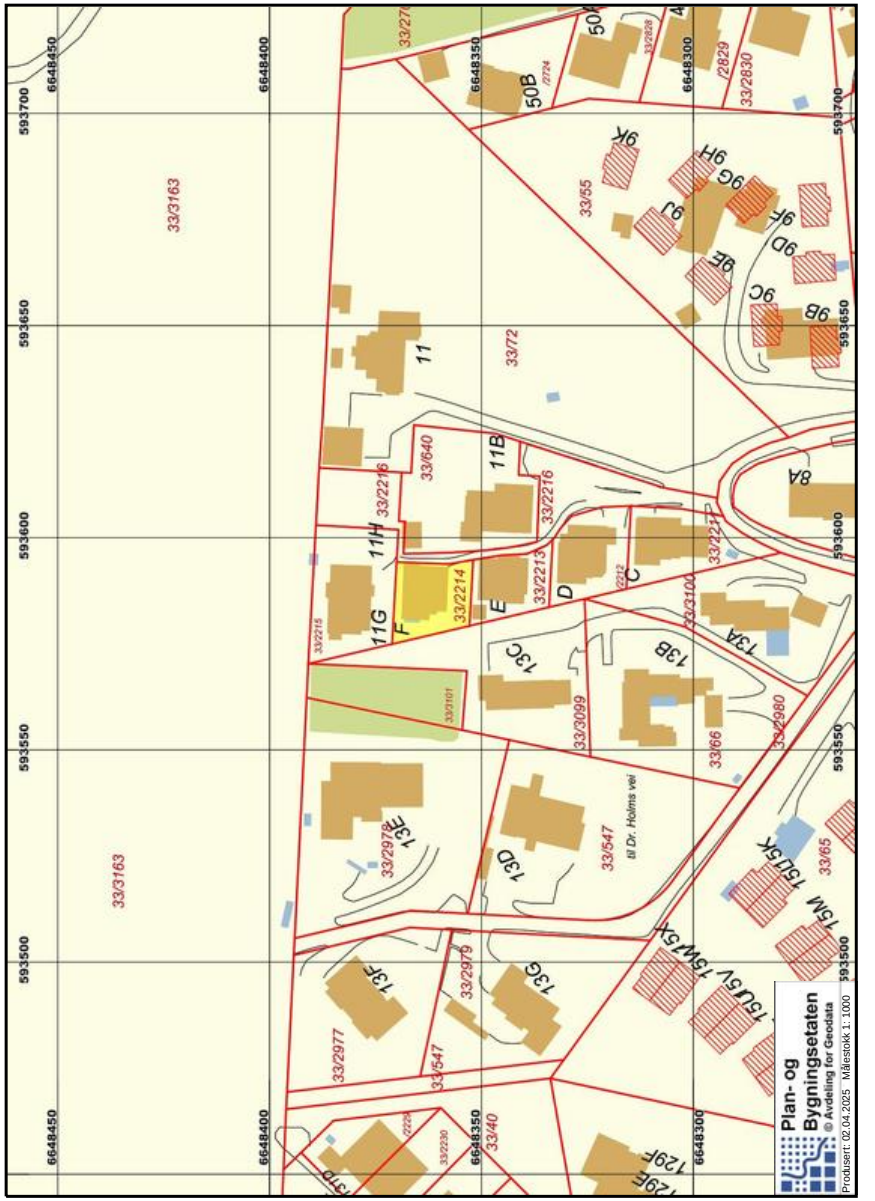
Kristin Tveit
Enhetsleder

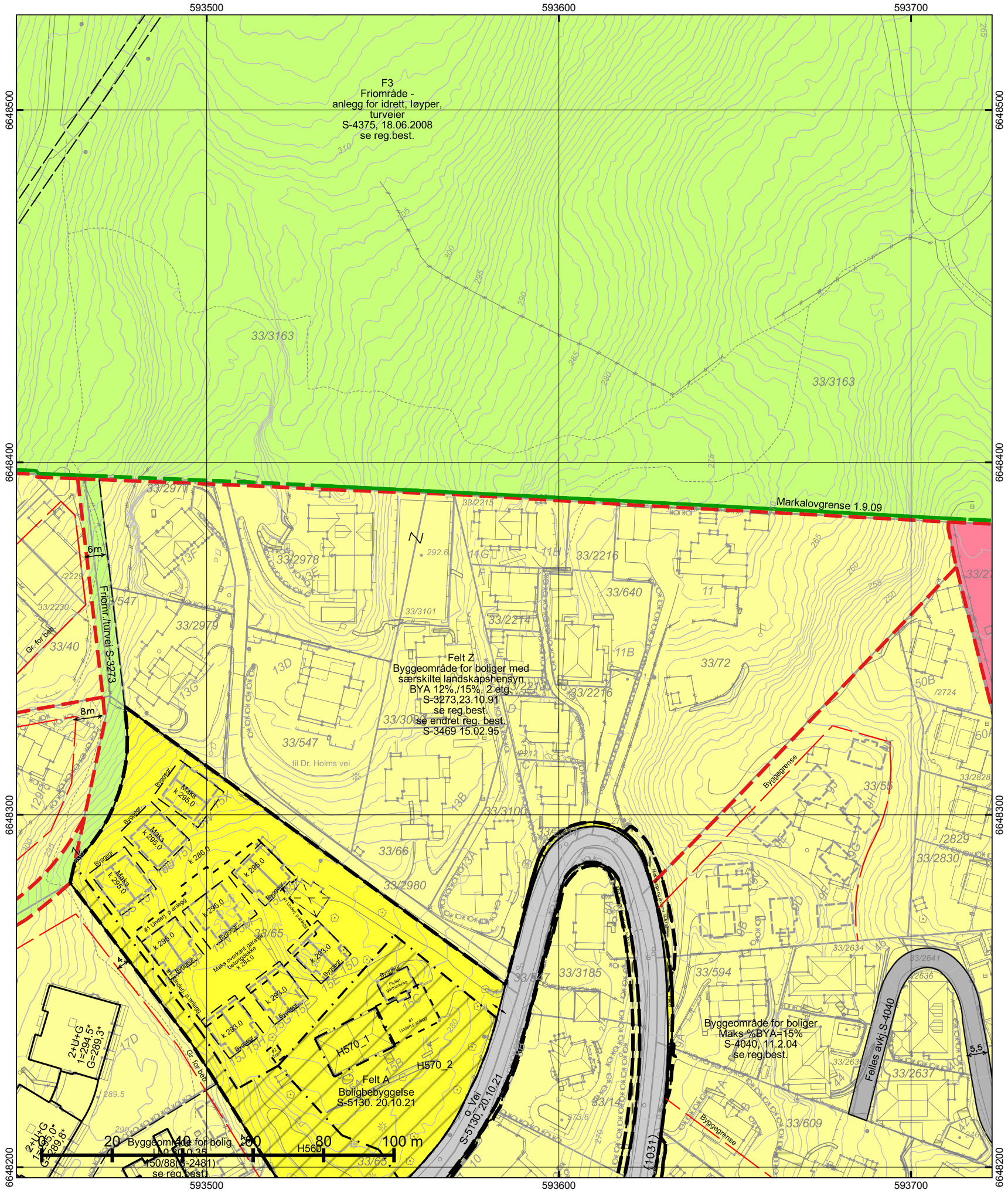
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 41 - Turvei/skiløype
- 42 - Idretts-/sportsanlegg
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg

- 1110 - Boligbebyggelse
- 2010 - Veg

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 913 - Formålavgrensning
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Markagrense

- Avkjørsel

Oslo

Dato: 31.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

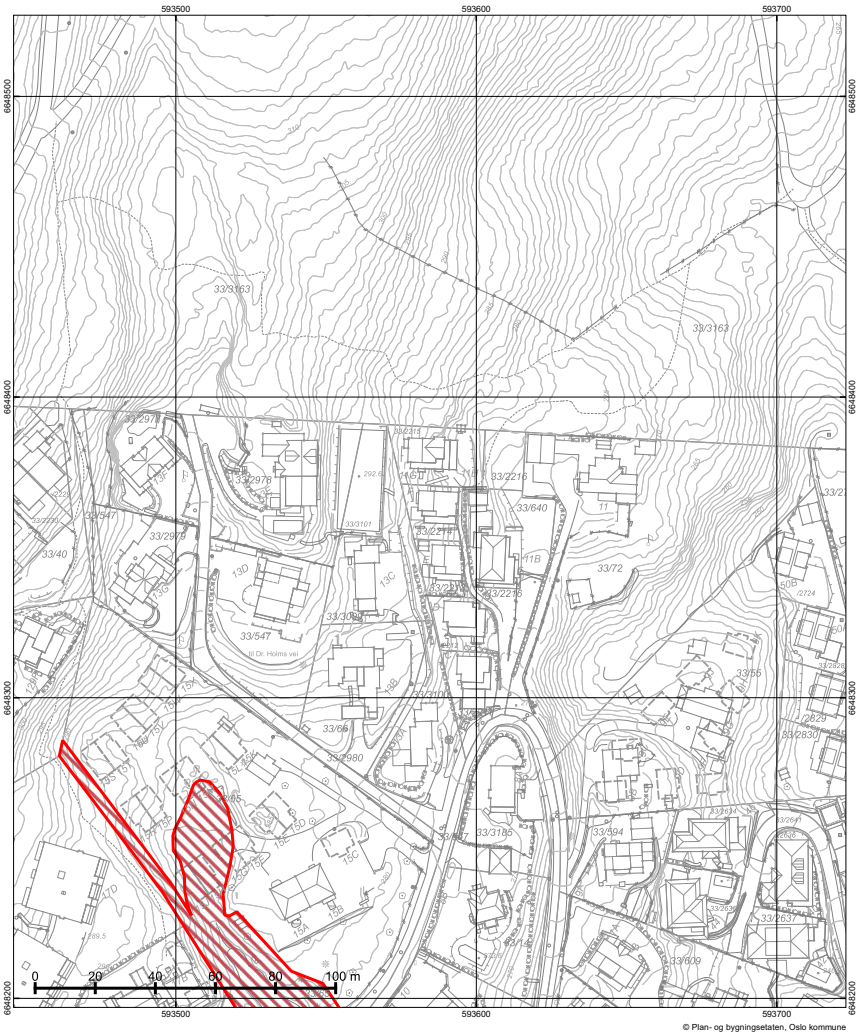
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 232187/ 86508841
Adresse: DOKTOR HOLMS VEI 11F
Gnr/Bnr: 33/2214

Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

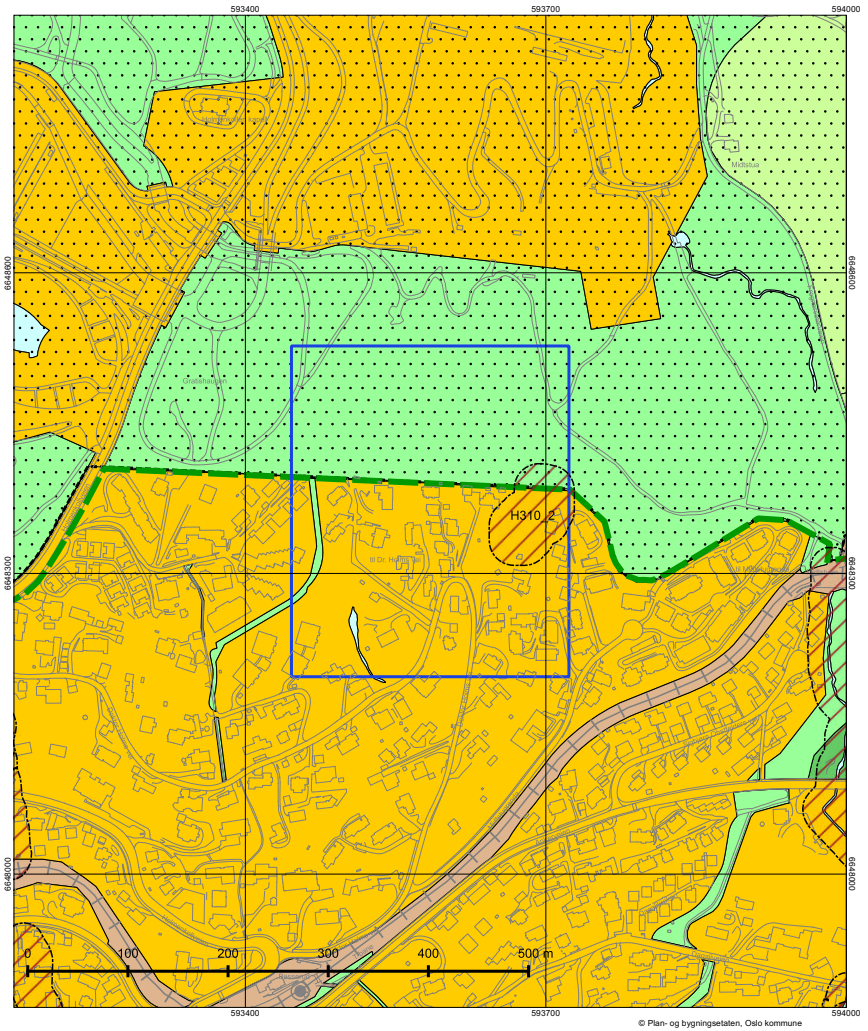
Dato: 31.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 232187/ 86508841
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: DOKTOR HOLMS VEI 11F
Kommentar:
Gnr/Bnr: 33/2214

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: 31.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 232187/86508841
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-3273

Endret reguleringsplan for Holmenkollen - Felt 2.

Vedtaksdato: 23.10.1991

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198850019

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Se endret reg.best. S-3469

Knytning(er) mot andre planer: V200602, 27292, V010796, V170902, V250509, V070306N3, V051200, V010704

Dokumentet består av 9 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

SE NYE ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER EGENGODKJENT AV BYSTYRET 15.02.1995, S-3469 (sist i dokumentet).
Se endret § 1 i Vedt.17.09.2002 (S-3273)
Se endret § 1- B i Vedt.25.05.09

HOLMENKOLLEN FELT 2- REGULERINGSBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER.
PLANENS FORMÅL:

1. Gi grunnlag for en fortetting som tar hensyn til områdets betydning for Oslos bybilde, og dets særegne miljøkvaliteter.

2. Medvirke til en saksbehandling som belyser byggeprosjekter tilstrekkelig- det vil si
   - enkel behandling av enkle saker
   - omfattende behandling av omfattende og/eller kontroversielle saker.

Retningslinjer til § 1
Reguleringsplanen med bestemmelser og retningslinjer angir rammer for den detaljerte planlegging av fortetting og utbygging i området.

Arealbruken er angitt på kartet og supplert i bestemmelsene under §§ 4,5 og 6.

Denne planen gir grunnlag for direkte behandling av enkle bygge- og delesaker, mens mer omfattende eller kontroversielle saker først må behandles i bebyggelses- eller tomtedelingsplan.

Tomt for enebolig regnes å være ca. 1500-2000 m2. For at en tomt skal kunne deles i to, må den være 3000-4000 m2.
På tomter opp til 8000 m2, med plass for inntil 5 boliger inkludert eksisterende, kreves tomtedelingsplan.

§ 1. AREALBRUKEN
Bestemmelser

A) Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.
B) Området reguleres til
   - Byggeområder boliger med særskilte landskapshensyn
   - Byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage)
   - Byggeområde kontor/forretning med særskilte landskapshensyn
   - Byggeområde for hotell/restaurant med særskilt landskapshensyn
   - Trafikkområder (Vei, parkering, gangvei, sporvei, annet trafikkareal)
   - Felles avkjørsel
   - Friområde (park, turvei, tursti)
   - Spesialområde bevaring (bolig)
   - Byggeområde kommunalteknisk anlegg (transformator)
C) Plankrav
   For tomter der det kan bygges 2-4 nye boliger, skal det foreligge samlet tomtedelingsplan før byggetillatelse gis.
   For slik tomtedelingsplan gjelder samme krav til innhold som for bebyggelsesplaner.
   - Der en kan bygge 5 eller flere nye boliger,
   - i særlig grad bratte eller godt synlige områder avmerket på plankartet
   - der det ikke er mulig å skaffe atkomst på egen tomt skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan før byggetillatelse kan gis til bygning eller anlegg i området.

Retningslinjer.

Holmenkollåsen har ut i fra sin sentrale og eksponerte beliggenhet spesiell landskapsmessig betydning for byen. Vegetasjonen er viktig for å skjerme uterom og bebyggelse mot vind og kaldtrekk, og bevare landskapets karakter. Disse hensyn forsøkes ivaretatt på flere måter.

I boligområdene legges det vekt på tilpassing til terreng. Det tas videre hensyn til bevaring og utvikling av vegetasjon som kan bidra til at åsen beholder et grønt preg.

Ved plassering og utforming av bebyggelse, veier og andre anlegg skal man unngå eller begrense bruken av murer, skjæringer og fyllinger eller andre unødig skjemmende terreng-
inngrep. Nødvendige murer i mer enn 1m`s høyde skal byggemeldes. Disse må oppfylle samme krav til form samt material- og fargebruk som bebyggelsen.

§ 2. LANDSKAP OG VEGETASJON
Byggeområdene

A) I bebyggelses- og tomtedelingsplaner samt byggemeldinger innenfor felt II skal eksisterende trær eller tregrupper som er verdifulle på grunn av størrelse/omfang, plassering eller art, være innmålt og vist på kartet. Planforslag og byggemeldinger skal også vise hvilke trær som skal beholdes, samt planlagt ny vegetasjon.
   Der hensynet til landskap og/eller klimavern tilsier dette, kan det kreves at ny vegetasjon skal etableres samtidig med bebyggelsen.
B) Bebyggelses- og tomtedelingsplaner samt byggesaker i eksponert terreng skal forelegges park- og idrettsvesenet til vurdering av konsekvenser for eksisterende vegetasjon og behov for ny.
   Sammen med byggemeldingen skal det foreligge plan for ubebygget del av tomten (utomhusplan) i målestokk 1:500.

Retningslinjer

Utbyggingen av området medfører behov for betydelige offentlige og/eller private investeringer i veiutbedringer, tekniske anlegg og erverv av tomter samt utbygging til skole og barnehager.

For å sikre kommunens styring med investeringer og gjennomføring, angis rekkefølgekrav for nødvendig veiutbygging som er en konsekvens av planen.

Nødvendige tiltak i vann- og kloakkanlegg utenfor og i området, i samsvar med vann- og avløpsverkets nærmere anvisninger, skal være gjennomført.

Private grunneiere/byggherrer som pålegges å opparbeide atkomstveier, tekniske anlegg og fellesarealer, kan kreve refusjon etter reglene i plan- og bygningslovens kapittel IX.

§3. KRAV TIL VEIER OG TEKNISKE ANLEGG.

A) Før byggetillatelse gis for noen del av felt II, skal følgende tiltak være gjennomført:
B) Veianlegg
   Hovedvei av tilstrekkelig standard skal være ført fram til feltet. Dette omfatter Holmenkollveien og Ankerveien innenfor planområdet for felt 2, som må utbedres i samsvar med reguleringsplan for dette området.
   Nødvendige samleveier og atkomstveier i det enkelte byggeområde skal være opparbeidet i samsvar med denne reguleringsplan.
C) Nødvendig støyskjerming langs hoved- og samleveier skal være gjennomført.
   Skjermer, voller o.l. skal i plassering, form, materialbruk og farge tilpasses landskapet.

Retningslinjer

Prinsipper for utforming av bebyggelsen som ikke fremgår av kartet, samt farge- og materialbruk, må beskrives også i bebyggelses - eller tomtedelingsplaner.

Tomteutnyttelse regnes i BYA - tillatt bebygget areal i prosent av netto tomteareal. Parkeringsplasser på terreng skal regnes med. Dette er for at regelen skal vise klart hvor stor del av tomta som bør beskyttes mot fysiske inngrep.

Tilleggsregelen om BRA skal ivareta retten til å bebygge små boligtomter som ble fradelt før dette planforslag ble offentliggjort.

Ved valg av utnytting og bebyggelsesform skal det tas hensyn til landskapets karakter og kvaliteter i nær- og fjernvirkning. Disse hensynene skal i bebyggelses- og tomtedelings-
planer belyses med modell, perspektivskisser, fotomontasjer eller annen måte som finnes hensiktsmessig.

Lyse, dominerte og avvikende farger bør unngås.

Taktekking skal bidra til at bebyggelsen innordner seg bedre i landskapet. Unntak kan gjøres der tilpasning til eksisterende bebyggelse gjør det nødvendig å bruke annet materiale.

Nærmere regler for bebyggelses- og tomtedelingsplaner er gitt i bestemmelsenes §5.

§ 4. RAMMER FOR BEBYGGELSE.

A) Bebyggelsen skal i form, dimensjoner og materialbruk tilpasses landskap, terreng og eksisterende bebyggelse.
   Det skal belyses at tilstrekkelig del av private og felles uteoppholdsarealer får en plassering, form og karakter som gjør dem nyttbare til lek og opphold.
   Hvis bygningsmyndighetene ikke finner disse krav ivaretatt, må utnyttingsgraden reduseres slik at kravene kan ivaretas.
B) I boligområdene skal bebyggelsen være frittliggende ene- og tomannsboliger. Maksimal utnyttelse er BYA=12%. Maksimal høyde er to etasjer. Der terrenget tillater det,kan den ene etasjen være underetasje.
   Der alternativ høyere utnyttelse er vist ved påskrift (BYA= 12%/|5%), gjelder høyeste grenseverdi når disse vilkår er oppfylt:
- Utbygging skjer etter godkjent bebyggelsesplan
- Planen sikrer en utbygging som tar hensyn til terreng, vegetasjon og eksisterende bebyggelse.
  På tomter fradelt før 1.1.1991 er tillatt bruksareal BRA=160 m2, selv om det fører til at BYA overstiger nevnte grenser.

C) På tomt for offentlig/allmennyttig formål (barnehage) tillates inntil BYA=25%. Høyden skal ikke overstige to etasjer.
D) På tomt for kommunalteknisk anlegg (transformator) tillates inntil BYA=22%.
E) Parkeringsplasser på terreng regnes med i BYA med 25 m2 pr plass.
F) Bygningene skal ha saltak, og som hovedregel skal møneretningen følge terrenget, spesielt ved eksponert beliggenhet.

Retningslinjer

De berørte eiere bør i størst mulig utstrekning samarbeide om utarbeidelse av bebyggelsesplan med sikte på en god totalløsning, selv om det ikke foreligger umiddelbare byggeplaner for alle.

Der det er hensiktsmessig, ser man bort fra eksisterende eiendomsgrenser, og søker å løse atkomst, parkering og lekemuligheter på fellesarealer. Parkering søkes lagt under terreng eller bebyggelse, dersom dette er mer skånsomt mot vegetasjon og terreng.

Der det legges tilrette for stor grad av frihet i utforming av de enkelte hus eller grupper, eller utbyggingen skal skje etappevis, skal planen angi rammer eller beskrive prinsipper som kan virke ordnende og ivareta en harmonisk helhet.

(Det kan være byggelinjer som sikrer gateløp og romdannelser, retningslinjer for plassering og utforming av gjerder, murer, trerekker, forhager, rammer for material- og fargevalg el.l)

Tomtedelingsplan tar utgangspunkt i situasjoner som er noe enklere å håndtere. Dette innebærer at saksbehandlingen blir enklere, men planforslaget må beskrive de fleste forhold som omtales i en bebyggelsesplan.

§5. BEBYGGELSES- OG TOMTEDELINGSPLAN

A) Bebyggelsesplan skal vise:
   - plassering av bebyggelsen, herunder høydeplassering målsatt ved inngangspartiet
   - bebyggelsens etasjetall og møneretning
   - avgrensning av tomter og fellesarealer
   - lekearealer, parkeringsløsning og annen disponering av ubebygde deler av private og felles arealer, herunder terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde der terrengforholdene krever slike tiltak,
   - eksisterende trær som skal bevares, og de som felles
   - områder der tekniske anlegg og andre terrenginngrep får konsekvenser for vegetasjonen

- støyskjerming der støynivået overstiger laveste grense i følge miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy.

B) Som bilag til bebyggelsesplanen skal det innsendes plan i 1:500 for fellesarealene. Denne skal vise terrengplanering, skjæringer og fyllinger med beskrivelse av behandlingsmåten.
På bilag til planen skal fremgå for hvilke deler av planområdet det foreligger umiddelbare utbyggingsplaner, og eventuelle etapper eller midlertidigheter ved disponering og opparbeidelse av fellesarealene.
Som bilag til planen skal også foreligge retningslinjer for formgivning, materialbruk eller andre prinsipper som skal følges for å ivareta innbyrdes harmonisering mellom ulike deler av bebyggelsen, samt mellom bebyggelse og landskap.
Videre kan det kreves framlagt trafikkstøyberegninger.

C) For tomtedelingsplan gjelder kravene som omtaler
- plassering av bebyggelse, samt etasjetall og møneretning
- avgrensing av tomter og fellesarealer
- behandling av /konsekvenser for ubebygde deler av tomter og fellesarealer
- tidsperspektiver i utbyggingen.

Tomtedelingsplan behandles tilsvarende bestemmelsene om søknad om deling (PBL § 63) og søknad om deling (PBL §§ 94 og 95).

Retningslinjer

Fellesarealer for parkering, lek og opphold etableres i størst mulig utstrekning for å øke områdets kvalitet og utnyttelse.
Dette må skje gjennom bebyggelses- eller tomtedelingsplan.

Arealene opparbeides slik at de gir best og mest mulig likeverdig anvendelse for de enheter de er felles for. I utformingen må en ta hensyn til de ulike aldersgruppenes behov.
Arealer brattere enn 1:3 bør som hovedregel ikke tas inn i beregningen for krav til fellesarealer.

Felles arealer anvendes også for å ta vare på eller etablere tregrupper av et omfang som har landskapsmessig betydning.

Arealene kan tillates etablert og opparbeidet etappevis i samsvar med den aktuelle utbygging. Vi forutsetter at midlertidige løsninger ikke hindrer videre utbygging innenfor denne reguleringsplanens rammer.

§6. FELLESAREALER

A) I bebyggelses- og tomtedelingsplaner skal det avsettes felles arealer for lek og opphold.
Hvert enkelt fellesareal skal være minst 100 m2. I bebyggelsesplaner skal minst 20 m2 pr. bolig avsettes til fellesarealer. Arealene skal være egnet for formålet ut fra terrengform og arrondering.
Planen skal entydig vise hvilke enheter arealene skal betjene.

B) Arealer hvor trafikkstøyen overstiger laveste grense i følge miljøverndepartementets retningslinjer, må støyskjermes ved fysiske tiltak.

C) Fellesarealer skal etableres og opparbeides samtidig med ferdigstillelse av tilliggende boliger.

D) Det skal avsettes og opparbeides parkeringsplasser etter bygningsrådets nærmere anvisning, og minst i samsvar med den gjeldende norm.

* * * SLUTT PÅ S-3273 * * *

S-3469,15.2.1995

HOLMENKOLLEN FELT 2- REGULERINGSBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER.

PLANENS FORMÅL:

1. Gi grunnlag for en fortetting som tar hensyn til områdets betydning for Oslos bybilde, og dets særegne miljøkvaliteter.

2. Medvirke til en saksbehandling som belyser byggeprosjekter tilstrekkelig- det vil si
- enkel behandling av enkle saker
- omfattende behandling av omfattende og/eller kontroversielle saker.

Retningslinjer til § 1

Reguleringsplanen med bestemmelser og retningslinjer angir rammer for den detaljerte planlegging av fortetting og utbygging i området.

Arealbruken er angitt på kartet og supplert i bestemmelsene under §§ 4,5 og 6.

Denne planen gir grunnlag for direkte behandling av enkle bygge- og delesaker, mens mer omfattende eller kontroversielle saker først må behandles i bebyggelses- eller tomtedelingsplan.

Tomt for enebolig regnes å være ca. 1500-2000 m2. For at en tomt skal kunne deles i to, må den være 3000-4000 m2.
På tomter opp til 8000 m2, med plass for inntil 5 boliger inkludert eksisterende, kreves tomtedelingsplan.

§ 1. AREALBRUKEN

A) Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

B) Området reguleres til
- Byggeområder boliger med særskilte landskapshensyn
- Byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage)
- Byggeområde kontor/forretning med særskilte landskapshensyn
- Byggeområde for hotell/restaurant med særskilt landskaps hensyn
- Trafikkområder (Vei, parkering, gangvei, sporvei, annet trafikkareal)
- Felles avkjørsel
- Friområde (park, turvei, tursti)
- Spesialområde bevaring (bolig)
- Byggeområde kommunalteknisk anlegg (transformator)

C) Plankrav
For tomter der det kan bygges 2-4 nye boliger, skal det foreligge samlet tomtedelingsplan før byggetillatelse gis.
For slik tomtedelingsplan gjelder samme krav til innhold som for bebyggelsesplaner.

- Der en kan bygge 5 eller flere nye boliger,
- i særlig grad bratte eller godt synlige områder avmerket på plankartet
- der det ikke er mulig å skaffe atkomst på egen tomt skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan før byggetillatelse eller delingstillatelse kan gis til bygning eller anlegg i området.

Retningslinjer til § 2

Holmenkollåsen har ut i fra sin sentrale og eksponerte beliggenhet spesiell landskapsmessig betydning for byen. Vegetasjonen er viktig for å skjerme uterom og bebyggelse mot vind og kaldtrekk, og bevare landskapets karakter. Disse hensyn forsøkes ivaretatt på flere måter.

I boligområdene legges det vekt på tilpassing til terreng. Det tas videre hensyn til bevaring og utvikling av vegetasjon som kan bidra til at åsen beholder et grønt preg.

Ved plassering og utforming av bebyggelse, veier og andre anlegg skal man unngå eller begrense bruken av murer, skjæringer og fyllinger eller andre unødig skjemmende terreng-
inngrep. Nødvendige murer i mer enn 1m`s høyde skal byggemeldes. Disse må oppfylle samme krav til form samt material- og fargebruk som bebyggelsen.

§ 2. LANDSKAP OG VEGETASJON

Byggeområdene

A) I bebyggelses- og tomtedelingsplaner samt byggemeldinger innenfor felt II skal eksisterende trær eller tregrupper som er verdifulle på grunn av størrelse/omfang, plassering eller art, være innmålt og vist på kartet. Planforslag og byggemeldinger skal også vise hvilke trær som skal beholdes, samt planlagt ny vegetasjon.

Der hensynet til landskap og/eller klimavern tilsier dette, kan det kreves at ny vegetasjon skal etableres samtidig med bebyggelsen.

B) Bebyggelses- og tomtedelingsplaner samt byggesaker i eksponert terreng skal forelegges park- og idrettsvesenet til vurdering av konsekvenser for eksisterende vegetasjon og behov for ny.

Sammen med byggemeldingen skal det foreligge plan for ubebygget del av tomten (utomhusplan) i målestokk 1:500.

Retningslinjer til § 3

Utbyggingen av området medfører behov for betydelige offentlige og/eller private investeringer i veiutbedringer, tekniske anlegg og erverv av tomter samt utbygging til skole og barnehager.

For å sikre kommunens styring med investeringer og gjennomføring, angis rekkefølgekrav for nødvendig veiutbygging som er en konsekvens av planen.

Nødvendige tiltak i vann- og kloakkanlegg utenfor og i området, i samsvar med vann- og avløpsverkets nærmere anvisninger, skal være gjennomført.

Private grunneiere/byggherrer som pålegges å opparbeide atkomstveier, tekniske anlegg og fellesarealer, kan kreve refusjon etter reglene i plan- og bygningslovens kapittel IX.

§3. KRAV TIL VEIER OG TEKNISKE ANLEGG.
UTGÅR

Retningslinjer til § 4

Prinsipper for utforming av bebyggelsen som ikke fremgår av kartet, samt farge- og materialbruk må beskrives også i bebyggelses- eller tomtedelingsplaner.

Tomteutnyttelse regnes i BYA - tillatt bebygget areal i prosent av netto tomteareal. Parkeringsplasser på terreng skal regnes med. Dette er for at regelen skal vise klart hvor stor del av tomta som bør beskyttes mot fysiske inngrep.

Tilleggsregelen om BYA skal ivareta retten til å bebygge små boligtomter som ble fordelt før dette planforslag ble offentliggjort.

Ved valg av utnytting og bebyggelsesform skal det tas hensyn til landskapets karakter og kvaliteter i nær- og fjernvirkning. Disse hensynene skal i bebyggelses- og tomtedelingsplaner belyses med modell, perspektivskisser, fotomontasjer eller på annen måte som finnes hensiktsmessig.

Lyse, dominerende og avvikende farger bør unngås.

Taktekking skal bidra til at bebyggelsen innordner seg bedre i landskapet. Unntak kan gjøres der tilpasning til eksisterende bebyggelse gjør det nødvendig å bruke annet materiale.

Nærmere regler for bebyggelsesplan er gitt i bestemmelsenes § 5.

§ 4. RAMMER FOR BEBYGGELSE.

A) Bebyggelsen skal i form, dimensjoner og materialbruk tilpasses landskap, terreng og eksisterende bebyggelse.

Det skal belyses at tilstrekkelig del av private og felles uteoppholdsarealer får en plassering, form og karakter som gjør dem nyttbare til lek og opphold.

Hvis bygningsmyndighetene ikke finner disse krav ivaretatt, må utnyttingsgraden reduseres slik at kravene kan ivaretas.

B) I boligområdene skal bebyggelsen være frittliggende ene- og tomannsboliger. Maksimal utnyttelse er BYA=12%. Maksimal høyde er to etasjer. Der terrenget tillater det, kan den ene etasjen være underetasje. Der alternativ høyere utnyttelse er vist ved påskrift (BYA= 12%/|5%), gjelder høyeste grenseverdi når disse vilkår er oppfylt:
- Utbygging skjer etter godkjent bebyggelsesplan
- Planen sikrer en utbygging som tar hensyn til terreng, vegetasjon og eksisterende bebyggelse.

På tomter fradelt før 1.1.1991 er tillatt bruksareal BRA=160 m2, selv om det fører til at BYA overstiger nevnte grenser.

C) På tomt for offentlig/allmennyttig formål (barnehage) tillates inntil BYA=25%. Høyden skal ikke overstige to etasjer.

D) På tomt for kommunalteknisk anlegg (transformator) tillates inntil BYA=22%.

E) Parkeringsplasser på terreng regnes med i BYA med 25 m2 pr plass.

F) Bygningene skal ha saltak, og som hovedregel skal møneretningen følge terrenget, spesielt ved eksponert beliggenhet.

Retningslinjer til § 5

De berørte eiere bør i størst mulig utstrekning samarbeide om utarbeidelse av bebyggelsesplan med sikte på en god totalløsning, selv om det ikke foreligger umiddelbare byggeplaner for alle.

Der det er hensiktsmessig, ser man bort fra eksisterende eiendomsgrenser, og søker å løse atkomst, parkering og lekemuligheter på fellesarealer. Parkering søkes lagt under terreng eller bebyggelse, dersom dette er mer skånsomt mot vegetasjon og terreng.

Der det legges tilrette for stor grad av frihet i utforming av de enkelte hus eller grupper, eller utbyggingen skal skje etappevis, skal planen angi rammer eller beskrive prinsipper som kan virke ordnende og ivareta en harmonisk helhet.

(Det kan være byggelinjer som sikrer gateløp og romdannelser, retningslinjer for plassering og utforming av gjerder, murer, trerekker, forhager, rammer for material- og fargevalg el.l)

Tomtedelingsplan tar utgangspunkt i situasjoner som er noe enklere å håndtere. Dette innebærer at saksbehandlingen blir enklere, men planforslaget må beskrive de fleste forhold som omtales i en bebyggelsesplan.

§5. BEBYGGELSES- OG TOMTEDELINGSPLAN

A) Bebyggelsesplan skal vise:
- plassering av bebyggelsen, herunder høydeplassering målsatt ved inngangspartiet
- bebyggelsens etasjetall og møneretning
- avgrensning av tomter og fellesarealer
- lekearealer, parkeringsløsning og annen disponering av ubebygde deler av private og felles arealer, herunder terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde der terrengforholdene krever slike tiltak,
- eksisterende trær som skal bevares, og de som felles
- områder der tekniske anlegg og andre terrenginngrep får konsekvenser for vegetasjonen

- støyskjerming der støynivået overstiger laveste grense i følge miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy.

B) Som bilag til bebyggelsesplanen skal det innsendes plan i 1:500 for fellesarealene. Denne skal vise terrengplanering, skjæringer og fyllinger med beskrivelse av behandlingsmåten.

På bilag til planen skal fremgå for hvilke deler av planområdet det foreligger umiddelbare utbyggingsplaner, og eventuelle etapper eller midlertidigheter ved disponering og opparbeidelse av fellesarealene.

Som bilag til planen skal også foreligge retningslinjer for formgivning, materialbruk eller andre prinsipper som skal følges for å ivareta innbyrdes harmonisering mellom ulike deler av bebyggelsen, samt mellom bebyggelse og landskap.
Videre kan det kreves framlagt trafikkstøyberegninger.

C) For tomtedelingsplan gjelder kravene som omtaler
- plassering av bebyggelse, samt etasjetall og møneretning
- avgrensing av tomter og fellesarealer
- behandling av /konsekvenser for ubebygde deler av tomter og fellesarealer
- tidsperspektiver i utbyggingen.

Tomtedelingsplan behandles tilsvarende bestemmelsene om søknad om deling (PBL § 63) og søknad om deling (PBL §§ 94 og 95).

Retningslinjer til § 6

Fellesarealer for parkering, lek og opphold etableres i størst mulig utstrekning for å øke områdets kvalitet og utnyttelse.
Dette må skje gjennom bebyggelses- eller tomtedelingsplan.

Arealene opparbeides slik at de gir best og mest mulig likeverdig anvendelse for de enheter de er felles for. I utformingen må en ta hensyn til de ulike aldersgruppenes behov.
Arealer brattere enn 1:3 bør som hovedregel ikke tas inn i beregningen for krav til fellesarealer.

Felles arealer anvendes også for å ta vare på eller etablere tregrupper av et omfang som har landskapsmessig betydning.

Arealene kan tillates etablert og opparbeidet etappevis i samsvar med den aktuelle utbygging. Vi forutsetter at midlertidige løsninger ikke hindrer videre utbygging innenfor denne reguleringsplanens rammer.

§6. FELLESAREALER
A) I bebyggelses- og tomtedelingsplaner skal det avsettes felles arealer for lek og opphold.
Hvert enkelt fellesareal skal være minst 100 m2. I bebyggelsesplaner skal minst 20 m2 pr. bolig avsettes til fellesarealer. Arealene skal være egnet for formålet ut fra terrengform og arrondering.
Planen skal entydig vise hvilke enheter arealene skal betjene.
B) Arealer hvor trafikkstøyen overstiger laveste grense i følge miljøverndepartementets retningslinjer, må støyskjermes ved fysiske tiltak.
C) Fellesarealer skal etableres og opparbeides samtidig med ferdigstillelse av tilliggende boliger.
D) Det skal avsettes og opparbeides parkeringsplasser etter bygningsrådets nærmere anvisning, og minst i samsvar med den gjeldende norm.

UTLEIEMEGLEREN

UTLEIEMEGLERENS LEIEPRISESTIMAT

Doktor Holms vei 11F. 0787 OSLO

GNR.**33** BNR. **2214** SNR. Bruksenhetsnummer

På bakgrunn av boligens standard, størrelse, beliggenhet, samt dagens markedssituasjon, er vårt leieprisestimat:

Månedsleie: **14 000,- pr. mnd.**

Boligens verdiutvikling er ikke hensynstatt i vurderingen.

Finn.no og Utleiemeglerens kjennskap til nærområdet og erfaring med utleiemarkedet, danner grunnlaget for leieprisestimatet. Utleiemegleren har ikke befart boligen eller satt seg inn i prospektet. Månedsleie er Utleiemeglerens vurdering av boligens utleiepris i dagens marked og må ikke oppfattes som en minimums- eller maksimumspris. Utleiemegleren er Norges største utleiemegler, og vi har spesialisert oss på å gi bistand til utleie og forvaltning av utleieboliger.

Dette uforpliktende leieprisestimatet kan ikke benyttes i verdivurdering av bolig eller for lånesøknad hos bank eller andre finansinstitusjoner. Utleiemegleren har intet ansvar for om vurdert utleiepris oppnås ved eventuell utleie.

Dato for leieprisestimatet: 30/04-2025

For mer informasjon besøk oss på internett: www.utleiemegleren.no

Utleiemegleren Grønland og Bjørvika AS

Nikolay Strand

475 14 624

nikolay.strand@utleiemegleren.no



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

48022111

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0143/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Doktor Holms vei 11F 0787 OSLO

Betegnelse: Gnr 33, bnr 2214 (ideell andel 1/1) / Gnr 33, bnr 2216 (ideell andel 1/7) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no