



Doktor Holms vei 13A

— Velkommen til

Doktor Holms vei 13A



— Holmenkollen/Besserud

Arkitekttegnet funkisperle med nydelig utsikt mot byen og fjorden –
Andel i tennisbane – Gode solforhold – Dobbelgarasje

Prisantydning	29 500 000,-
Omkostninger	738 740,-
Totalpris	30 238 740,-
BRA-i	337 kvm
Totalt BRA	337 kvm
Soverom	5
Boligtype	Enebolig
Byggeår	2009

Ansvarlig megler	Peter Björklund
Telefon	944 33 335
E-post	p.bjorklund@nordvikbolig.no
Megler	Marthe Skabo
Telefon	991 04 502
E-post	m.skabo@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Doktor Holms vei 13A - En unik og moderne funkisperle fra 2009 tegnet av arkitekt Stein A. Halvorsen. Boligen har høy standard, gjennomtenkte løsninger og flotte materialvalg. Svært ettertraktet beliggenhet på en høyde med fantastisk utsikt og gode solforhold, i veletablert boligområde på Besserud.

Høydepunkter:

- Sol hele dagen
- Fantastisk utsikt
- Andel i tennisbane
- Store rom og vindusflater
- 2 stuer, 5 soverom og 4 bad
- Fleksibel og innholdsrik planløsning
- Snekkerbygget innredning i flere rom
- Flotte uteplasser med gode solforhold
- Nydelig utsikt mot byen og Oslofjorden
- Dobbeltgarasje og 3 biloppstillingsplasser
- Rammetillatelse for utvidelse av hage og svømmebasseng
- Meget ettertraktet og populært villaområde, stille og tilbaketrukket

Arealer og innhold

		Beskrivelse
BRA-i:	337 kvm	
Totalt BRA:	337 kvm	
TBA:	50 kvm	
		Underetasje:
		BRA-i: 143 kvm. Hall med trapp, bad/wc, badstue, vaskerom, gang/sluse, trimrom, integrert garasje og boder. Mellometasje med trapperom og soverom.
		Total BRA: 143 kvm.
		1. etasje:
		BRA-i: 92 kvm. Entré, trapperom, gang, 3 soverom 2 bad og toalettrom. Mellometasje med trapperom, soverom med utgang til balkong, bad, toalettrom og garderobe.
		Total BRA: 92 kvm.
		TBA: 4 kvm. Balkong.
		2. etasje:
		BRA-i: 102 kvm. Trapperom, kjøkken med spiseplass og stue med utgang til hage. Mellometasje med tv-stue/soverom og utgang til hage.
		Total BRA: 102 kvm.
		TBA: 46 kvm. Markterrasse.

Doktor Holms vei 13A



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

Doktor Holms vei 13A



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

Doktor Holms vei 13A



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











































Informasjon

Doktor Holms vei 13A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

13-0428/24

Boligtype og eierform

Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse

Doktor Holms vei 13A, 0787 OSLO

Gnr 33, bnr 3100 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger

Linda Grønvold Opedal

Kjøpesum og omkostninger

29 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

737 500,- (Dokumentavgift)

240,- (Pantattest kjøper)

500,- (Tinglyst pantedokument)

500,- (Tinglyst skjøte)

19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

738 740,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

757 940,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

30 238 740,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

30 257 940,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår

2009

Antall soverom

5

Arealer

BRA-i: 337 kvm

Totalt BRA: 337 kvm

TBA: 50 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:

BRA-i: 143 kvm. Hall med trapp, bad/wc, badstue, vaskerom, gang/sluse, trimrom, integrert garasje og boder. Mellometasje med trapperom og soverom.

Total BRA: 143 kvm.

1. etasje:

BRA-i: 92 kvm. Entré, trapperom, gang, 3 soverom 2 bad og toalettrom.

Mellometasje med trapperom, soverom med utgang til balkong, bad, toalettrom og garderobe.

Total BRA: 92 kvm.

TBA: 4 kvm. Balkong.

2. etasje:

BRA-i: 102 kvm. Trapperom, kjøkken med spiseplass og stue med utgang til hage.

Mellometasje med tv-stue/soverom og utgang til hage.

Total BRA: 102 kvm.

TBA: 46 kvm. Markterrasse.

Innhold

Tiltalende enebolig som inneholder:

Underetasje: Hall med trapp, bad/wc, badstue, vaskerom, gang/sluse, trimrom, integrert garasje og boder. Mellometasje med trapperom og soverom.

1. etasje: Entré, trapperom, gang, 3 soverom 2 bad og toalettrom. Mellometasje med trapperom, soverom med utgang til balkong, bad, toalettrom og garderobe.

2. etasje: Trapperom, kjøkken med spiseplass og stue med utgang til hage.

Mellometasje med tv-stue/soverom og utgang til hage.

Standard

Kjøkken:

Tidsriktig glatt innredning, soft close, granitt benkeplate med underlimt stålkum og induksjonstopp, fliser over benk, integrert komfyr, oppvaskmaskin, kjøøl/frys. Det anbefales å montere waterguard og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad, mellometasje:

Bad/wc med flislagt gulv, varmekabler, fliser og malte flater på vegger, avtrekk, speilskap med belysning, downlights, servant med innredning, dusjhjørne med glassvegg. Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking: Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Jording er ikke festet.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bad I, hovedetasje:

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speilskap, armatur, downlights, servant, dusjhjørne med glassvegg og innfellbar glassdør. Det er balansert ventilasjon.

Hulltaing: Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Alkalisk reaksjon i fuger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Jording er ikke festet.

Bad II, hovedetasje:

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speilskap, armatur, downlights, servant med innredning, dusjhjørne med glassvegg.

Hulltaking:

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i toalettrom.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Alkalisk reaksjon i fuger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Jording er ikke festet.

Bad, underetasje:

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speilskap med belysning, downlights, servant, dusj hjørne med glassvegg, vegghengt toalett. Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Toalettrom, mellometasje:

Toalettrom med parkett på gulv, varmekabler, malte flater på vegger, downlights, avtrekk, vegghengt toalett, servant med innredning, speil.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Toalettrom, hovedetasje:

Toalettrom med flislagt gulv, varmekabler, malte flater på vegger, downlights, avtrekk, vegghengt toalett, servant med innredning, speil.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Vaskerom:

Vaskerom med flislagt gulv, varmekabler, malte flater på vegger, avtrekk, belysning, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, utslagskum, bereder. Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking: Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:

- Usikker membran løsning på malte flater.
- 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).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Jording er ikke festet.

Badstue:

Badstue med benker, oven, belysning.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Malte flater, tapet og fliser.

Himling: Malte flater

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:

- Noe bom/hullyd under fliser, noe slitasje på overflater, riss i himling, noe knitring under parkett, eldre fuktskjolder på parkett i kjøkken mm.

Rom under terreng:

Gulvet er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod.

Innvendige trapper:

Boligen har lakkert tretrapp.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Innvendige dører:

Innvendig har boligen heltre eik fyllingsdører.

Pipe og ildsted:

Gasspeis.

Andre innvendige forhold:

Sentralstøvsuger.

Vinduer:

Bygningen har trevinduer med 2-lags glass.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Noen eldre fukt skjolder.

Ytterdører:

Bygningen har eik hovedytterdør.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Overflate slipper fra dørblad.

Balkongdører:

Bygningen har balkongdør i tre.

Garasjedører:

2 stk. elektriske leddporter.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Værslitt på utsiden.

Terrasser:

Terrasser med støpt dekke på ca. 25 kvm og 21 kvm.

Balkong:

Balkong med støpt dekke belagt med fliser.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:

- Noe løs fug, bom/hulld under fliser.

Utvendige trapper:

Støpt inngangsparti belagt med fliser.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:

- Løs fug, bom/hulld under fliser, manglende kapilær sjikt.

Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Avløpsrør:

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:

Boligen har balansert ventilasjon. Nytt ventilasjonsanlegg fra oktober 2025.

Varmtvannstank:

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:

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

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer. Elektrisk anlegg er gitt tilstandsgrad 2.

Branntekniske forhold:

Røykvarslere og pulverapparat.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Boligen har integrert dobbelgarasje i underetasjen. Det er også 3 biloppstillingsplasser foran denne. Det er montert 2 elbilladere utvendig på garasjen.

Modernisering og påkostninger

Selger har gjort følgende oppgraderinger i boligen:

De brukte interiørarkitekt til innredning og til tegning av div. snekkerbygget innredning som ble produsert og montert av Risør snekkeri (garderobeskap og speilskap/kommode soverom, speilskap i eik på et bad, walk-in, skapseksjon/bibliotek i øvre stue, TV-møbler i begge stuer), ny kjøkkenventilator, fliser på kjøkkenvegg/ over benk, byttet fronter på kjøkken samt bygget skap under vindu i spisestuen 2022 (Studio 10), pusset opp bad ved soverom med balkong, kalkstensfliser på toalett, nytt vindu på soverom i underetasje, bygget smørebod (ProTotalbygg), byttet koketopp og oppvaskmaskin, byttet kran på ett bad, satt opp to speil overskap på to bad, ettermontert noen downlights.

Arbeidene er utført av Catherine Tambakis Interior + Design, Risør snekkeri, ProTotalbygg, PE-rørservice, Oslo Vest Elektro.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ProTotalbygg AS 2020 Nye fliser som list rundt dør på kjellerbad Nye fliser, ny dusjvegg/dør, ny innredning bad i 3. mellometasje. Fliser på gulv i wc.

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: Vedlikehold gasspeis, flytting av gasstanker utvendig med nye rør i garasje, arbeidet utført av lldsjelen AS.

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

Nei. Eventuell kommentar: Drenering fra byggeår.

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

Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Vest Elektro Div vedlikehold, bytting av spoter i tak, oppheng av lamper, bytte av stikkontakt og noen brytere.

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Vest Elektro ca 2020.

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

Ja. Beskriv: Ventilasjonsanlegg er under utbygging pga levetid, arbeidet anslått ferdig oktober 2025.

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

Ja. Beskriv: sprekk i glassflis på bad ved siden av mastersoverom.

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

Nei. Eventuell kommentar: Årlig vedlikehold av gasspeis utført.

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

Ja. Beskriv: sprekk i lite vindu i stuen.

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

Ja. Beskriv: Balansert ventilasjonsanlegg er under utbygging pga levetid. Anslått ferdig oktober 2025.

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

Ja. Oppgi type rapport og årstall: se salgsoppgave, tilstandsrapport fra januar 2025.

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? tilstandsrapport fra september 2024.

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer,

nabovarsler/?byggegodkjenninger /?byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja. Beskriv: Se salgsoppgave vedrørende Doktor Holms vei 15 og 9, dette vil ikke være til sjenanse for denne eiendommen.

Bygningssakkyndig

Andreas Grønstad Jahnsen

Byggemåte

Taktekking:

Taktekking iht entreprenør: Kompakt tak.

Bjelkene til taket er av Certo bjelker med sponplater over. Over sponplatene er det isolasjon lagt med fall fra taktekker. Over isolasjonen er det tekket med papp eller sarnafil fra taktekkere.

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

Nedløp og beslag:

Antatt overløp fra tak.

Veggkonstruksjon:

Veggene har betongkonstruksjon/teglsteinsforblending.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:

- Antatt alkalisk reaksjon.

Veggkonstruksjon II:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Takkonstruksjon:

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Etasjeskille:

Etasjeskiller er av betongdekke.

Radon:

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Byggegrunn:

Det er byggegrunn av fjell.

Drenering:

Drenering fra byggeår

Grunnmur og fundamenter:

Bygningen har betonggrunnmur.

Forstøtningsmurer:

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Følgende er gitt tilstandsgrad 3:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Terrengforhold:

Skrånet terreng.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:

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

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2009. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2009. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- To stk Ochre lamper (en over spisebord, en pendel i mørk stue).

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se <https://dsa.no/radon>

Energi og oppvarming

Energimerking

C - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få

laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming og gasspeis i stue/kjøkken.

Informasjon om strømforbruk

Ca. 51 000 kwh i 2023. Med et estimat på kr 1,- pr. kwh. utgjør dette ca. kr 51 000,- per år. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler etc.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 40 573,-pr. 2024

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

Kommunale avgifter kr. 40 573,- for år 2025.

Eiendomsskatt kr. 23 663,- for år 2024.

Forsikring i Fremtid kr. 16 665,- for år 2025.

Selger har brukt ca. 10 000,- på gass til gasspeis. Dette vil variere avhengig av forbruk.

Viken fiber/ Altibox kr. 1289,- per mnd.

Sector alarm kr. 745,- per mnd.

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

Eiendomsskatt

Kr 23 663,- pr. 01.01.2024

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 8 370 335,- pr. 2022

Sekundærbolig: Kr 20 653 636,- pr. 2022

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 prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Fremtid

Polisenr: 21768174

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 019 kvm (Eiertomt)

Boligen har pent opparbeidet tomt med nydelig utsikt og god solforhold. Tomten har store markterrasse, grøntområder og beplantning. Opparbeidet gangvei fra garasjen opp til boligen.

Arealbekreftelse fra Oslo kommune er vedlagt salgsoppaven.

Bruksrett til tennisbane som eies av nabo i Doktor Holms vei 13 B og 13 E. Opparbeidet som tennisbane med kunstgress med sand på overflate. Inngjerdet med høyt nettinggjerde på tre sider. Det er opplyst at Doktor Holms vei 13C også har bruksrett til tennisbanen. Bruken reguleres i egen bruksavtale, se vedlagt salgsoppgaven.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleide.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en unik 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-banestasjon ligger rett ved (6 min.) men man hører ikke bråk fra hverken biler eller "trikken". Boligen ligger like ved skiløypene i riksanlegget i Holmenkollen. 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, legekantor, 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.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 04.02.2010.

Det foreligger ferdigattest for pergola datert 06.12.2016.

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

som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Bygningstegninger:

Det gjøres spesielt oppmerksom på at soverom i underetasjen i bygningstegningene står oppført som kjeller. Trimrom og hall med garderobe står i underetasjen står i bygningstegningene oppført som bod. Vaskerom i underetasjen står i bygningstegningene oppført som teknisk rom. Bruksendring er ikke omsøkt og godkjent. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om rammetillatelse / midlertidig brukstillatelse / ferdigattest vil bli gitt, og alle kostnader i forbindelse med dette.

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 boligformål.

Reguleringsplan: S-3273, Endret reguleringsplan for Holmenkollen - Felt 2.

Utnyttelsesgrad: 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.

Reguleringsplan: S-5130, Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Dr. Holms vei 15, Holmenkollen

Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger vedlagt salgsoppgaven.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015. Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan. Dette får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider i nærliggende områder anbefaler vi et søk på plan og bygg sin saksinnsyn portal:
<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Pågående byggesaker i området:

Doktor Holms vei 8 A - oppføring av enebolig

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202509391>

Status: Under behandling

Doktor Holms vei 9 B og C - oppføring av ni eneboliger med underjordisk garasjeanlegg og riving av eksisterende bebyggelse

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202508763>

Status: Under behandling

Doktor Holms Vei 15 - oppføring av seks tomannsboliger med felles parkeringskjeller - Hus A 1-3 og B 1-3

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202508945>

Status: Under behandling

Doktor Holms vei 15 - flytting av gartnerbolig og tilbakeføring av inngangsparti

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202508948>

Status: Under behandling

Doktor Holms vei 15 - tilsyn med ansvarlig UTF

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202511860>

Status: Under behandling

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/33/3100:

01.11.2006 - Dokumentnr: 528647 - Bruksrett

Etablering og bruk av felles tennisbane

Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:66

Gjelder denne registerenheten med flere

- Bruksrett til tennisbane som eies av nabo i Doktor Holms vei 13 B og 13 E. Bruken reguleres i egen bruksavtale.

21.11.2008 - Dokumentnr: 946024 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:66

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3099

Kan ikke slettes uten samtykke

fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

- Gnr. 22 bnr. 66 og gnr. 33 bnr. 3099 skal ha bruksrett til kjørbare atkomstveier over gnr. 22 bnr. 3100 som vist på kart. Gnr. 22 bnr. 66 og gnr. 33 bnr. 3099 har rett til å ha liggende stikkledninger for vann og avløp gjennom gnr. 22 bnr. 3100. Se mer utfyllende info og kart i servitutten.

21.11.2008 - Dokumentnr: 946024 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:66

Kan ikke slettes uten samtykke

fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

21.11.2008 - Dokumentnr: 946024 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3099

Kan ikke slettes uten samtykke

fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.2008 - Dokumentnr: 946024 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke

fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.2008 - Dokumentnr: 945985 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenheten opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:33 Bnr:66

21.11.2008 - Dokumentnr: 946024 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:66
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3099
 Kan ikke slettes uten samtykke
 fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.
 Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.2008 - Dokumentnr: 946024 - Erklæring/avtale
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3101
 Bestemmelse om fellesareal
 Kan ikke slettes uten samtykke
 fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

24.04.2020 - Dokumentnr: 2375378 - Erklæring/avtale
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3185
 Bestemmelse om beplantning/vegetasjon/hekk
 Med flere bestemmelser

- På Doktor Holms vei 8 A skal det ikke være trær eller andre vekster som overstiger spesifiserte høyder. Dette for å sikre utsikt for eiendommene Doktor Homs vei 13A og Doktor Homs vei 11C.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med Gnr:33 Bnr:66 i Oslo kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg.

Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifisering av rettighetene.

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.

Verneklasse/SEFRAK

Boligen er ikke bevaringsverdig eller på Gul liste.

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 egenerklæringskjema som

vedlegg til 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 budaksept.

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-dekkingen 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 dekningsalg 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: 0,80% av salgssum (min. 45 000,-) – estimert til kr. 236 000,-

Tilrettelegging: 29 900,-

Nordvik Grunnpakke: 21 900,-

Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-

Oppgjørshonorar: 7 900,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 33 368,-

Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 332 888,- 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. 3 500,-

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 1. november 2025

Ansvarlig megler

Peter Björklund, Eiendomsmegler MNEF / Partner

Tlf. 94433335

Megler

Marthe Skabo, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner

Tlf. 99104502

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34

0265 OSLO

Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS

Org. nr.: 914457750

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren.

Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.



Vedlegg

Doktor Holms vei 13A

Tilstandsrapport

Enebolig med integrert garasje
 Doktor Holms vei 13 A, 0787 OSLO
 OSLO kommune
 # gnr. 33, bnr. 3100



Sum areal alle bygg: BRA: 337 m² BRA-i: 337 m²



Befaringsdato: 28.10.2025 Rapportdato: 28.10.2025 Oppdragsnr.: 18745-2411 Referansenummer: JH6807
 Autorisert foretak: Nyverdi AS



Reporten 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.

Taksering næring/bolig/tilstand – Verdivurdering - Eiendomsrådgivning

Rapportansvarlig

Andreas Grønstad Jahnsen

Andreas Grønstad Jahnsen
 Uavhengig Takstingeniør
 andreas@nyverdi.no
 934 40 100



Doktor Holms vei 13 A, 0787 OSLO
Gnr 33 - Bnr 3100
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

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 fuksøk.

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 bygningssakkyndige 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, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunn • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvidevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som 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

Målen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverken 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 eksemplarframstilling av målen 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-Verdi](#)).

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

Doktor Holms vei 13 A, 0787 OSLO
Gnr 33 - Bnr 3100
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
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.



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.



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.



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.



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.



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 tjenestetyper.

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

Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slitt og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:
TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er oversteget. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket.
Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.
En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Enebolig med integrert garasje - Byggeår: 2009

UTVENDIG
Enebolig over flere hovedplan samt halv plan og integrert garasje oppført i 2009/2010. Beskrivelse av bygningsdeler bygger på kjente opplysninger for boliger i området samt det som var vanlig byggemåte da boligen ble oppført. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarig. Særlig kritiske områder er risiko konstruksjoner, rom under terreng, membranløsninger, isolasjon i gulv, vegger og himling, vann og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Bygningen er godt vedlikeholdt, med normal bruksslitasje

INNENDIG
Gulv: parkett, fliser.
Vegger: malte flater, tapet, fliser.
Himling: malte flater
Etasjeskiller er av betongdekke.
Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.
Gasspeis.
Gulvet er av betong. Veggene har plater. Hultaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hultaking er foretatt i bod.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen heltre eik fyllingsdør.
Sentralstøvsuger.

VÅTROM
Bad
Bad/wc med flislagt gulv, varmekabler, fliser og malte flater på vegger, avtrekk, speilskap med belysning, downlights, servant med innredning, dusj hjørne med glassvegg.

Bad
Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speilskap, armatur, downlights, servant, dusj hjørne med glassvegg og innfellbar glassdør.

Bad

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speilskap, armatur, downlights, servant med innredning, dusj hjørne med glassvegg.

Bad/wc
Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speilskap med belysning, downlights, servant, dusj hjørne med glassvegg, vegghengt toalett.

Vaskerom
Vaskerom med flislagt gulv, varmekabler, malte flater på vegger, avtrekk, belysning, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, utslagskum, bereder.

KJØKKEN
Tidsriktig glatt innredning, soft close, granitt benkeplate med underlimt stålkum og induksjonstopp, fliser over benk, integrert komfyr, oppvaskmaskin, kjølfrys.
Det anbefales å montere waterguard og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM
Toalettrom med parkett på gulv, varmekabler, malte flater på vegger, downlights, avtrekk, vegghengt toalett, servant med innredning, speil.
Toalettrom med flislagt gulv, varmekabler, malte flater på vegger, downlights, avtrekk, vegghengt toalett, servant med innredning, speil.
Badstue med benker, oven, belysning.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Sikringsskap med automatsikringer.
Røykvarslere og pulverapparat.

TOMTEFORHOLD
Det er byggegrunn av fjell.
Drenering fra byggeår
Bygningen har betonggrunnmur.
Forstøtningsmurer er av naturstein.
Skrånet terreng.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2009. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2009. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med integrert garasje

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

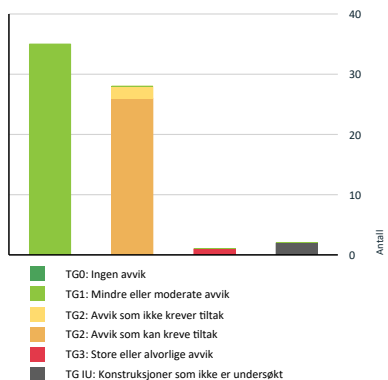
Rominndeling stemmer ikke med byggetegninger.

Doktor Holms vei 13 A, 0787 OSLO
Gnr 33 - Bnr 3100
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

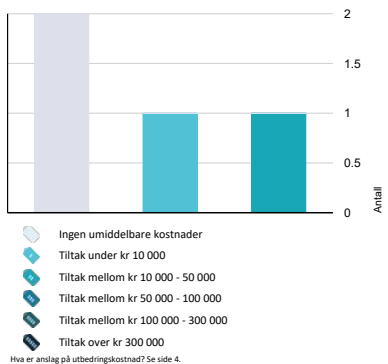
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er innredet. Skader eller mangler som er skjult bak innredninger, møbler, tepper e.l. vil derfor ikke kunne oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er likevel hensyntatt. Takstobjektet/bygningen vil kunne ha mangler og skader som takstrapporten ikke omtaler pga. presisjonsnivået i en ordinær takstrapport, men dette er likevel hensyntatt i selve vurderingen. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan - og Bygningsloven. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi angjeldende forhold ikke lot seg bringe på det rene. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, fyringsanlegg, røropplegg, tekniske innretninger/utstyr og lignende er ikke foretatt. Fallforhold i våtrom er kontrollert. Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransekrav angitt i NS3420, dvs. eventuelle skjevheter av gulv eller konstruksjonselementer. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med integrert garasje

TO 1 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

TO IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon - 2 [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Doktor Holms vei 13 A, 0787 OSLO
Gnr 33 - Bnr 3100
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

Utvendig > Dører - 2 - 3 [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Våtrom > Mellometasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Mellometasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Spesialrom > Mellometasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Doktor Holms vei 13 A, 0787 OSLO
Gnr 33 - Bnr 3100
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED INTEGRERT GARASJE

Byggeår
2009

Anvendelse
Ferdigattest

Standard

Lys og lekker enebolig med integrert garasje, bruksrett til felles tennisbane. Eneboligen har moderne design, god planløsning, gode lysforhold. Eneboligen holder høy standard med lekre detaljer og materialvalg, høye vindusflater. Boligen inneholder følgende etasjer og rominndeling:
Mellom etasje: Trapperom m/utg hage, tv-stue/soverom
2. etasje: Trapperom, spisekjøkken med gasspeis, stue med gasspeis og utgang til hage og pergula.
Mellometasje: Trapperom, soverom med bad, wc + garderobesrom og utgang til balkong.
Hovedetasje: Entré, trapperom, gang, 3 stk. soverom, 2 stk. bad, wc.
Mellometasje: Trapperom, soverom.
Underetasje: Trappehall med garderobe, bad/wc med inngang til badstue, vaskerom, trimrom, bod, integrert garsje, sluse.

Vedlikehold

Normalt vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking iht entreprenør: Kompakt tak.
Bjelkene til taket er av Certo bjelker med sponplater over.
Over sponplatene er det isolasjon lagt med fall fra taktekker. Over isolasjonen er det tekket med papp eller sarnafil fra taktekkere.
Antatt sedum mose over pappen.
Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag

Antatt overløp fra tak.

Veggkonstruksjon

Veggene har betongkonstruksjon/teglsteinsforblending.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:
Antatt alkalisk reaksjon flere steder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Rens, ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Veggkonstruksjon - 2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vinduer

Bygningen har vinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Noen eldre fukt skjolder mm.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.

Noe fremtidig vedlikehold må forventes.

Dører

Bygningen har eik hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Overflate slipper fra dørbled

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.

Doktor Holms vei 13 A, 0787 OSLO
Gnr 33 - Bnr 3100
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
Døren må påregnes å skiftes/rehabiliteres.

Dører - 2

Bygningen har balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Noen eldre fukt skjolder

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.

Noe fremtidig vedlikehold må forventes.



Skader og fuktskjolder



Fuktskjolder



Manglende trinn, over 50 cm., krav iht TEK 17

Dører - 2 - 3

2 stk. elektriske leddporter + sidedør.

Vurdering av avvik:

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Trolig dårlig lufting gjør at portene og sidedør har skjolder mm på innsiden, værslitt på utsiden.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.

Dørene må forventes å rehabiliteres.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med støpt dekke



Ca. 25 kvm.



Ca. 21 kvm.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Balkong med støpt dekke belagt med fliser.

Vurdering av avvik:

Doktor Holms vei 13 A, 0787 OSLO
Gnr 33 - Bnr 3100
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport

- Det er avvik:
Noe løs fug, bom/hullyd under fliser

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Noe fremtidig vedlikehold må forventes.



Ca. 3,5 kvm.

TO 2 Utvendige trapper

Støpt inngangsparti belagt med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Løs fug, bom/hullyd under fliser, manglende kapilær sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Noe fremtidig vedlikehold må forventes.



Ca. 3,7 kvm.

INNENDIG

TO 2 Overflater

Gulv: parkett, fliser.
Vegger: malte flater, tapet, fliser.
Himling: malte flater

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Noe bom/hullyd under fliser, noe slitasje på overflater, riss i himling, noe knitring under parkett, eldre fuktskjolder på parkett i kjøkken mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Noe fremtidig vedlikehold må forventes.



Riss i himling



Fuktskjolder parkett



Sprekker i parkett

TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Doktor Holms vei 13 A, 0787 OSLO
Gnr 33 - Bnr 3100
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport



Nivellering hall/gang hovedplan, ingen avvik registrert



Nivellering spise kjøkken og stue, ingen avvik registrert



Nivellering soverom mellom etasje, ingen registrerte avvik



Nivellering gang/hall, ingen registrerte avvik

TO 2 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

- Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TO 1 Pipe og ildsted

Gasspeis.



TO 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod.



TO 2 Innvendige trapper

Doktor Holms vei 13 A, 0787 OSLO
Gnr 33 - Bnr 3100
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.



TO 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen heltre eik fyllingsdører.

TO 1 Andre innvendige forhold

Sentralstøvsuger.

VÅTROM

MELLOMETASJE > BAD

Generell

Bad/wc med flislagt gulv, varmekabler, fliser og malte flater på vegger, avtrekk, speilskap med belysning, downlights, servant med innredning, dusj hjørne med glassvegg.



MELLOMETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

MELLOMETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 10 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



MELLOMETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Det er avvik:

Jording er ikke festet

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

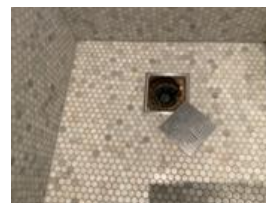
Doktor Holms vei 13 A, 0787 OSLO
Gnr 33 - Bnr 3100
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Feste jording iht forskrift



MELLOMETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjvegger/hjørne.

MELLOMETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

MELLOMETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom.



HOVEDETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speilskap, armatur, downlights, servant, dusj hjørne med glassvegg og innfellbar glassdør.



HOVEDETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Sår i glasur mm.

Konsekvens/tiltak

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

Noe fremtidig vedlikehold må forventes.

HOVEDETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 10 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Alkalisk reaksjon i fuger

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Fremtidig vedlikehold må forventes.



Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er avvik:

Jording er ikke festet

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Feste jording iht forskrift, ytterligere kontroll av sjikt



HOVEDETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, badekar og dusjvegger/hjørne.

HOVEDETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

HOVEDETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom.



HOVEDETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speilskap, armatur, downlights, servant med innredning, dusj hjørne med glassvegg.



HOVEDETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

HOVEDETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 10 mm.

Vurdering av avvik:

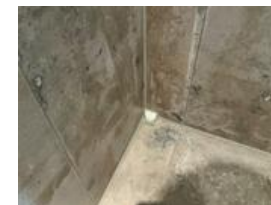
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Alkalisk reaksjon i fuger

Konsekvens/tiltak

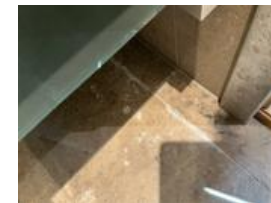
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Noe fremtidig vedlikehold må forventes.



Nivellering gulv



Rørstuss i våtsonen, uheldig plassering, ukjent mansjett løsning - ytterligere undersøkelser anbefales.



Bom/hullyd

HOVEDETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er avvik:

Jording er ikke festet

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Feste jording iht forskrift

Doktor Holms vei 13 A, 0787 OSLO
Gnr 33 - Bnr 3100
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant og dusjvegger/hjørne.

HOVEDETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

HOVEDETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i toalettrom.



UNDERETASJE > BAD/WC

Generell

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, spellskap med belysning, downlights, servant, dusj hjørne med glassvegg, vegghengt toalett.



UNDERETASJE > BAD/WC

TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD/WC

TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 15 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



UNDERETASJE > BAD/WC

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smørmembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

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

Doktor Holms vei 13 A, 0787 OSLO
Gnr 33 - Bnr 3100
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



UNDERETASJE > BAD/WC

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

UNDERETASJE > BAD/WC

TO 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD/WC

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med flislagt gulv, varmekabler, malte flater på vegger, avtrekk, belysning, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, utslagskum, bereder.



UNDERETASJE > VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

UNDERETASJE > VASKEROM

TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 10 mm.

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).

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



UNDERETASJE > VASKEROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smørmembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er avvik:

Jording er ikke festet

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Feste jording iht forskrift.



UNDERETASJE > VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Utslagskum, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, bereder.

UNDERETASJE > VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang.



KJØKKEN

2 ETASJE > SPISE KJØKKEN M/GASSPEIS

TO 1 Overflater og innredning

Tidsriktig glatt innredning, soft close, granitt benkeplate med underlimt stålrum og induksjonstopp, fliser over benk, integrert komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/frys. Det anbefales å montere waterguard og komfyrvakt.



2 ETASJE > SPISE KJØKKEN M/GASSPEIS

TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

MELLOMETASJE > TOALETTRROM

TO 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med parkett på gulv, varmekabler, malte flater på vegger, downlights, avtrekk, vegghengt toalett, servant med innredning, speil.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > TOALETTRROM

TO 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislatt gulv, varmekabler, malte flater på vegger, downlights, avtrekk, vegghengt toalett, servant med innredning, speil.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



UNDERETASJE > BADSTUE

TO 1 Overflater og konstruksjon

Badstue med benker, oven, belysning.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.



Noe rust flekker

TO 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TO 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Nytt aggregat i 2025 samt reising av rør iht. eier.

TO 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



TO 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 med automatsikringer.

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)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2009 Når boligen var ny
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. 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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. 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, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. 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
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. 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 Det anbefales at anlegget kontrolleres av autorisert foretak.



Branntekniske 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 branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske 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 branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og pulverapparat.

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

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TO 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TO 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadestimat: 10 000 - 50 000



TO 2 Terrengforhold

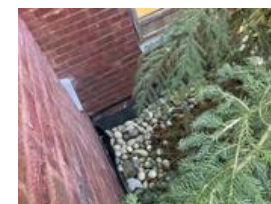
Skrånet terreng.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.



TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2009. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PE) og er fra 2009. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

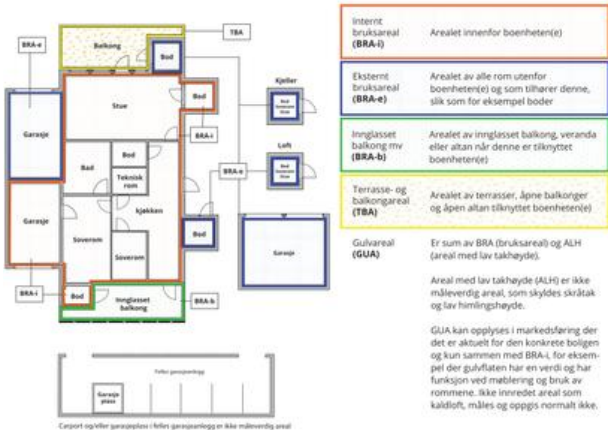
Hva er måleverdig areal?

Areal 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

Bruksareal for bygningen er bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.



Arealen 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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.

Enebolig med integrert garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Mellometasje	32			32	
2 etasje	70			70	46
Mellometasje	26			26	4
Hovedetasje	66			66	4
Mellometasje	29			29	
Underetasje	114			114	
SUM	337				
SUM BRA	337				54

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Mellometasje	Trapperom m/utg hage, tv-stue/soverom		
2 etasje	Trapperom, spise kjøkken m/gasspeis, stue m/gasspeis og utg pergula og hage		
Mellometasje	Trapperom, soverom m/utg balkong, bad, toalettrom, garderobe		
Hovedetasje	Entré, trapperom, gang, 3 stk. soverom, bad, bad, toalettrom		
Mellometasje	Trapperom, soverom		
Underetasje	Hall m/trapp, bad/wc, badstue, vaskerom, gang/sluse, trimrom, integrert garasje, boder		

Kommentar

Integrert garasje samt bod på ca. 44 kvm., bod utgjør ca. 8 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Rominndeling stemmer ikke med byggetegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Iht. eier: nytt ventilasjons aggregat i 2025, rensing av ventilasjonsrør i 2025.

☒ 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 med integrert garasje	281	52

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.9.2024	Andreas Grønstad Jahnsen	Takstingeniør
	Linda Grønvold Opedal	Kunde
28.10.2025	Andreas Grønstad Jahnsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	33	3100		0	1019 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Doktor Holms vei 13 A							
Hjemmelshaver Opedal Linda Grønvold							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fantastisk beliggenhet i veletablert boligområde ved Besserud/Holmenkollen, med flott utsikt over byen samt innsjøen til Oslo sentrum. Boligen ligger meget usjenert, trafikkstille og barnevennlig til med Nordmarka som nærmeste nabo. Nærhet til Holmenkollen riksanlegg og Besserudtjernet. Kort vei til det nye flotte anlegget på Midstuen, eller til Gratshaugen ved Holmenkollanlegget eller den populære akebakken Korketrekkeren som tiltrekker seg både voksne og barn vinteren gjennom. Nordmarka er unik med sine lysløyper/skispør og slalombakker (Tryvann Vinterpark) vinterstid, og badevann og turstier for blant annet sykkel og jogging sommerstid. Kort vei til t-banestasjon (både Besserud og Midstuen), matbutikk (Ica Nær Besserud) og Holmenkollen Restaurant.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med plen, trær og beplantninger. Asfaltert adkomst og gårdsplass. Felles tennisbane.

Tinglyste/andre forhold

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som er nevnt i dette dokumentet. Ifølge eier foreligger det ingen offentlige krav eller påbud. Denne opplysning er ikke kontrollert av takstmannen. Generelt vil det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i taksten, dette er likevel hensyntatt i vurderingen. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P- arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene som bestemmer betegnelsen og om de defineres som P-rom eller som S-rom, men i mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P- Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Siste hjemmelsovergang

År
2015

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind				
Kommentar Bygningsforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.09.2024	
2	29.10.2025	
3	29.10.2025	
4	30.10.2025	
5	30.10.2025	
6	30.10.2025	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruk av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsdagspunktet. 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving 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 insiden 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 13 A, 0787 OSLO
Gnr 33 - Bnr 3100
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

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.
- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søketyr (fuktdikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet målestyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 nedslitting 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som optas 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 adgang 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 godkjenning 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 godkjenning 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 personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://santykke.vendu.no/JH6807>

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

Doktor Holms vei 13 A, 0787 OSLO
Gnr 33 - Bnr 3100
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Andre bilder



Rustspreng over port, bom/hullyd under skifer steiner, falmet porter og dør. TG2, noe fremtidig vedlikehold må påregnes.



Gruset adkomst opp til huset og gårdsplass.



Skjolder, fuktmerker på dører, himling, dekke, vegger. Dårlig ventilering. TG2. Ytterligere kontrollrom undersøkelser anbefaies.

Signing Information Side 1/1



Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Opedal, Linda Grønvold	9578-5995-4-216011	2025-08-29 20:07:55
------------------------	--------------------	---------------------

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.

Utført dato
29. aug. 2025
Oppdragsnummer
13-0428/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Doktor Holms vei 13A, 0787 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdey Allé

Selgere
Linda Grønvold Opedal

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. juni 2025

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: 8950653
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ProTotalbygg AS 2020 Nye fliser som list rundt dør på kjellerbad Nye fliser, ny dusjvegg/dør, ny innredning bad i 3. mellometasje. Fliser på gulv i wc

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vedlikehold gasspeis, flytting av gasstanker utvendig med nye rør i garasje, arbeidet utført av lidsjelen AS

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

Nei

Eventuell kommentar: Drenering fra byggeår

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Vest Elektro Div vedlikehold, bytting av spoter i tak, oppheng av lamper, bytte av stikkontakt og noen brytere

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Vest Elektro ca 2020

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.?

Nei

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: Ventilasjonsanlegg er under utbygting pga levetid, arbeidet anslått ferdig oktober 2025

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

Nei

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?

Ja

Beskriv: sprekk i glassflis på bad ved siden av mastersoverom

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

Nei

Eventuell kommentar: Årlig vedlikehold av gasspeis utført

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: sprekk i lite vindu i stuen

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 skjeggekre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

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

Ja

Beskriv: Balansert ventilasjonsanlegg er under utbygging pga levetid. Anslått ferdig oktober 2025

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: se salgsoppgave, tilstandsrapport fra januar 2025

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? tilstandsrapport fra september 2024

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?

Ja

Beskriv: Se salgsoppgave vedrørende Doktor Holms vei 15 og 9, dette vil ikke være til sjanse for denne eiendommen.

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

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjanse 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: 13-0428/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn

Opedal, Linda Grønvold

Dato

2025-08-29

Identifikasjon



bankID

Opedal, Linda Grønvold



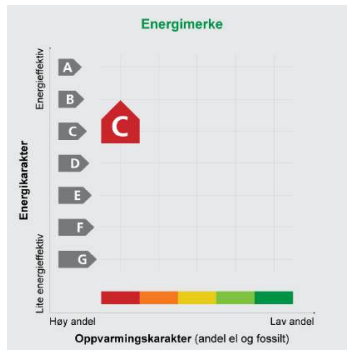
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST



Adresse	Doktor Holms vei 13 A
Postnr	0787
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	33
Bnr.	3100
Seksjonsnr.	
Festtnr.	
Bygn. nr.	81822026
Bolignr.	U0101
Merkenr.	A2015-512428
Dato	07.01.2015

Eier	Christian Wessel
Innmeldt av	Christian Wessel



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 byggforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Installere luft/luft-varmepumpe

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår: 2009
Bygningsmateriale: Mur/tegl
BRA: 300
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Ventilasjon: Balansert
Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via MiniD/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". 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. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energi-

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Doktor Holms vei 13 A
 Postnr/Sted: 0787 OSLO
 Leilighetsnummer:
 Bolignr: U0101
 Dato: 07.01.2015 12:56:06
 Energimerkenummer: A2015-512428
 Ansvarlig for energiattesten: Christian Wessel
 Energimerking er utført av: Christian Wessel

Gnr: 33
 Bnr: 3100
 Seksjonsnr:
 Festenr:
 Bygnnr: 81822026

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energitgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kranner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Marthe Skabo
DOKTOR HOLMS VEI 13A

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86499044
8075884

Vår ref (Saknr):

Dato: 25.09.2024
Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.33 BNR. 3100

Vi viser til bestilling av 20240925 for DOKTOR HOLMS VEI 13A.

GNR. 33 BNR. 3100

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 17.11.2008.
Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

1019 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

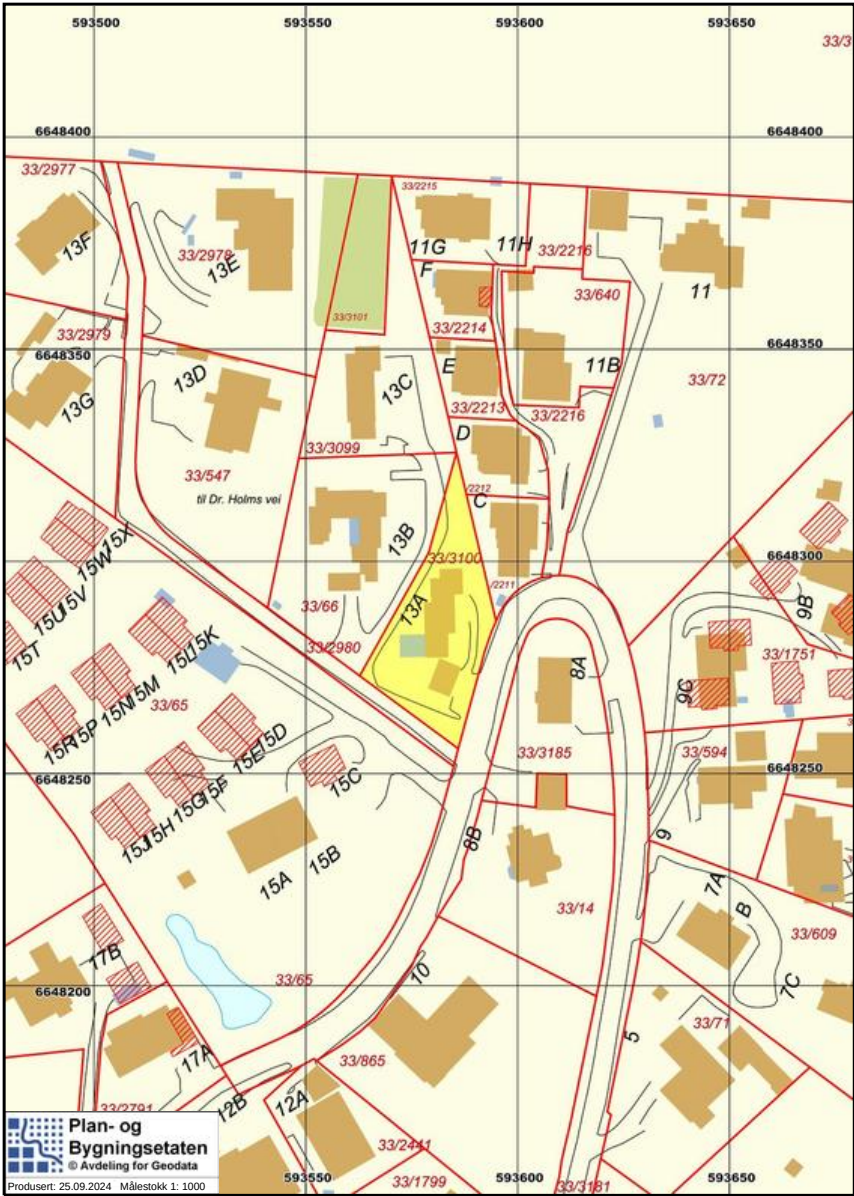
Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003 05 58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Pro Totalbygg
Morellsvei 11
0487 OSLO

Saksnr: 200605473-55

Side 2 av 2

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Vest

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

David Sucarrat - Saksbehandler
Lisbeth Nordli - Enhetsleder

Kopi til:
Staden Eiendom DA, Morells vei 11, 0487 OSLO

Dato: 04022010
Deres ref: Vår ref (saksnr): 200605473-55 Saksbeh: David Sucarrat Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: DOKTOR HOLMS VEI 13 Eiendom: 33/66/0/0
Tiltakshaver: Staden Eiendom DA Adresse: Morells vei 11, 0487 OSLO
Søker: Pro Totalbygg Adresse: Morellsvei 11, 0487 OSLO
Tiltakstype: Enebolig Tiltaksart: Oppføring

FERDIGATTEST - DOKTOR HOLMS VEI 13

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentraltbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Stein Halvorsen AS
Sagveien 21 A
0459 OSLO

Deres ref.: Vår ref.: 201108836-10 Saksbeh.: Murtaza Hussain Dato: 06.12.2016
Oppgis alltid ved henvendelse Arkivkode: 531

Byggeplass: DOKTOR HOLMS VEI 13A Eiendom: 33/3100/0/0
Tiltakshaver: Christian Wessel Adresse: Doktor Holms vei 13 A, 0787 OSLO
Søker: Stein Halvorsen AS Adresse: Sagveien 21 A, 0459 OSLO
Tiltakstype: Ukjent tiltype Tiltaksart: Vesentlig terrenginngrep

Ferdigattest - Doktor Holms vei 13 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for pergola, mottatt
28.10.2016.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201108836			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D1	22.06.2011	1/7
Utomhusplan - Som bygget	E-5	11.11.2016	11/2
Plan 2. etasje - Som bygget	E-3	11.11.2016	11/3
Plan tak - Som bygget	E-1	11.11.2016	11/4
Snitt A og B - Som bygget	E-2	11.11.2016	11/5
Snitt C - Som bygget	E-4	11.11.2016	11/6

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Saksnr: 201108836-10

Side 2 av 2

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 06.12.2016 av:

Murtaza Hussain - saksbehandler
Anne Torill Halse - enhetsleder

Kopi til:
Christian Wessel, Doktor Holms vei 13 A, 0787 OSLO, cw@estatia.no



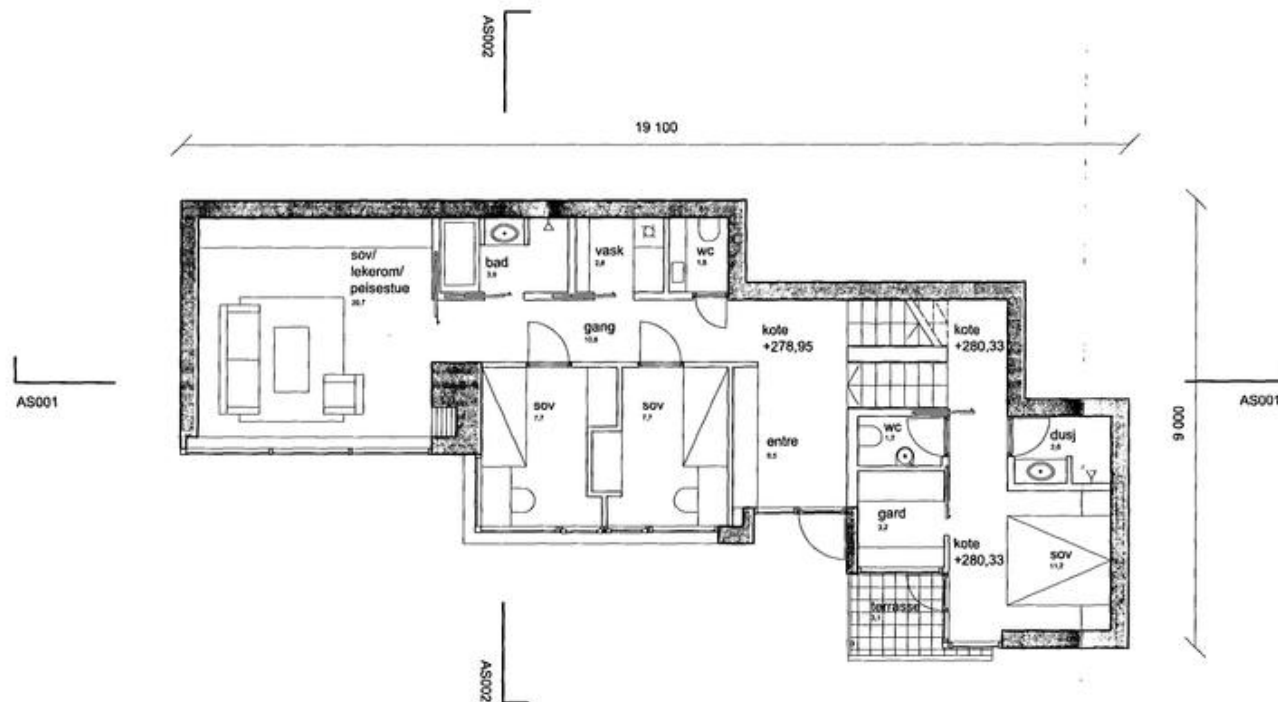
www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

02 180
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA



PROSJEKT

VILLA GRUPPO III

BH

WIESE

Dr. Holms vei 13, 0787 OSLO

ARK

STEIN HALVORSEN AS sivilarkitekt MNL
Sagveien 21A 0459 Oslo
Tel. 23233870 Fax. 22357733

DATO

07.04.06

FASE

SØKNAD

TITTEL

PLAN 1

MALESTØKK (A3) DISCIPLIN TYPE PLAN URFENR REV

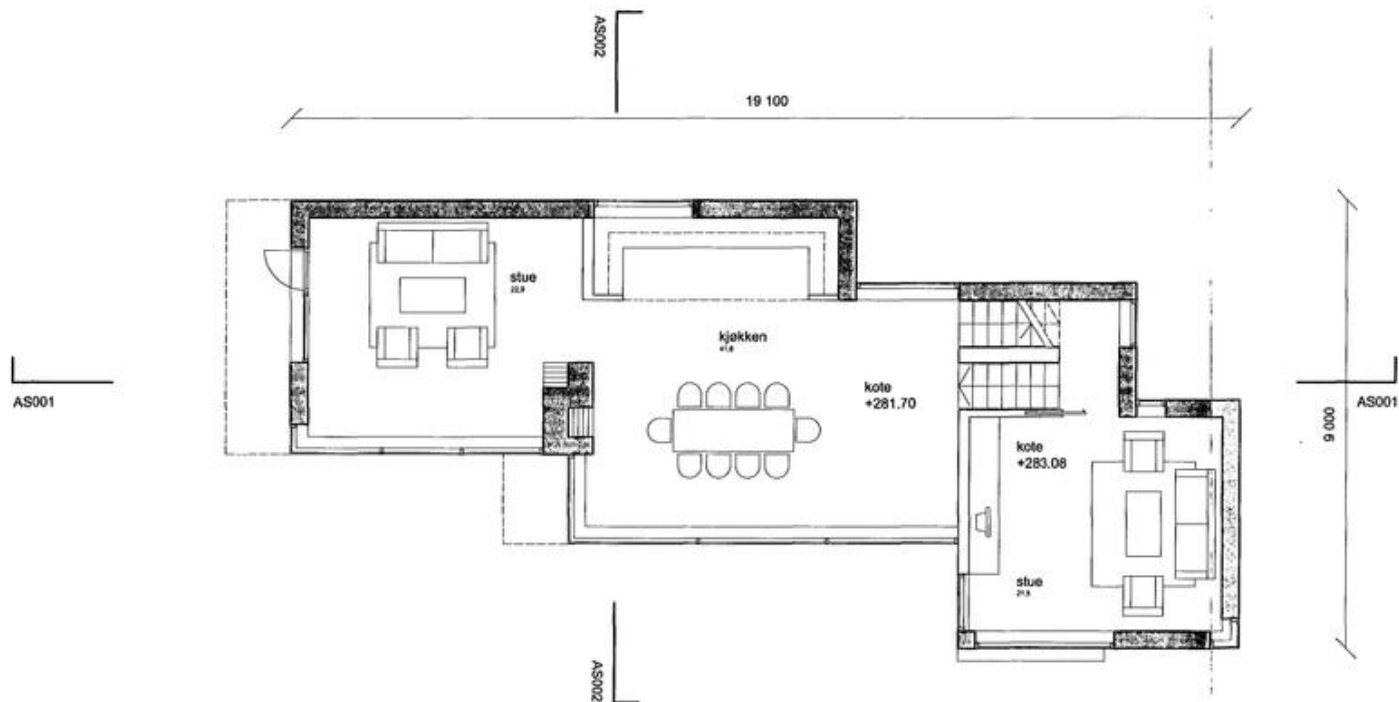
1:100

A

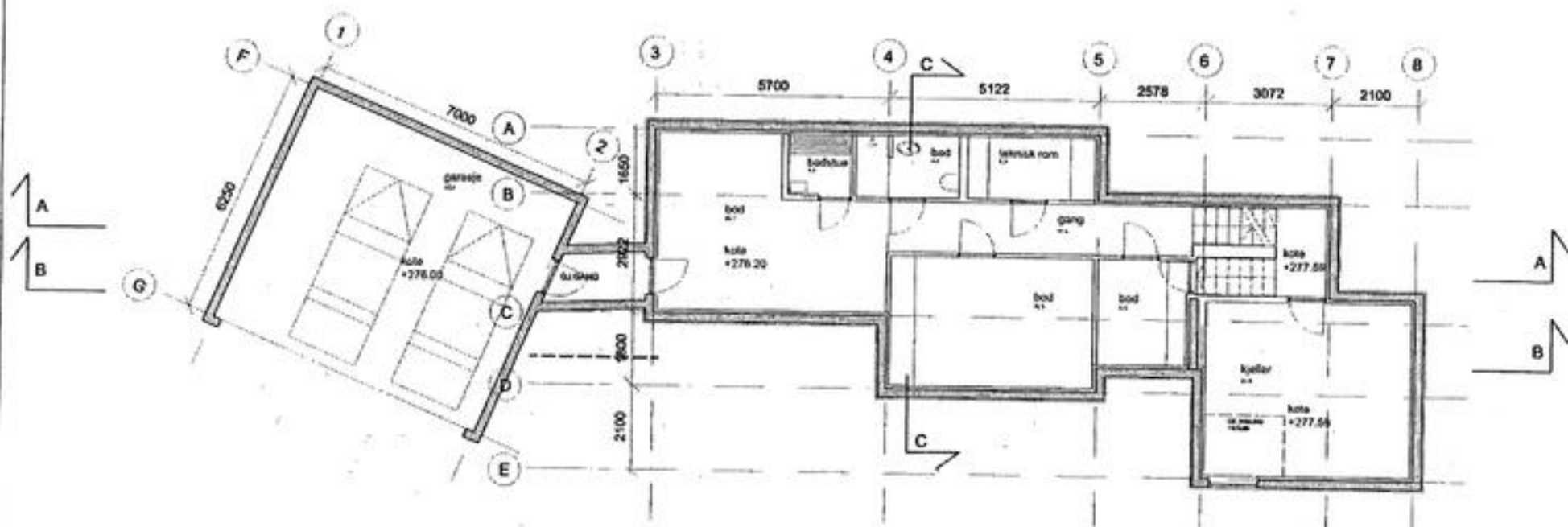
P

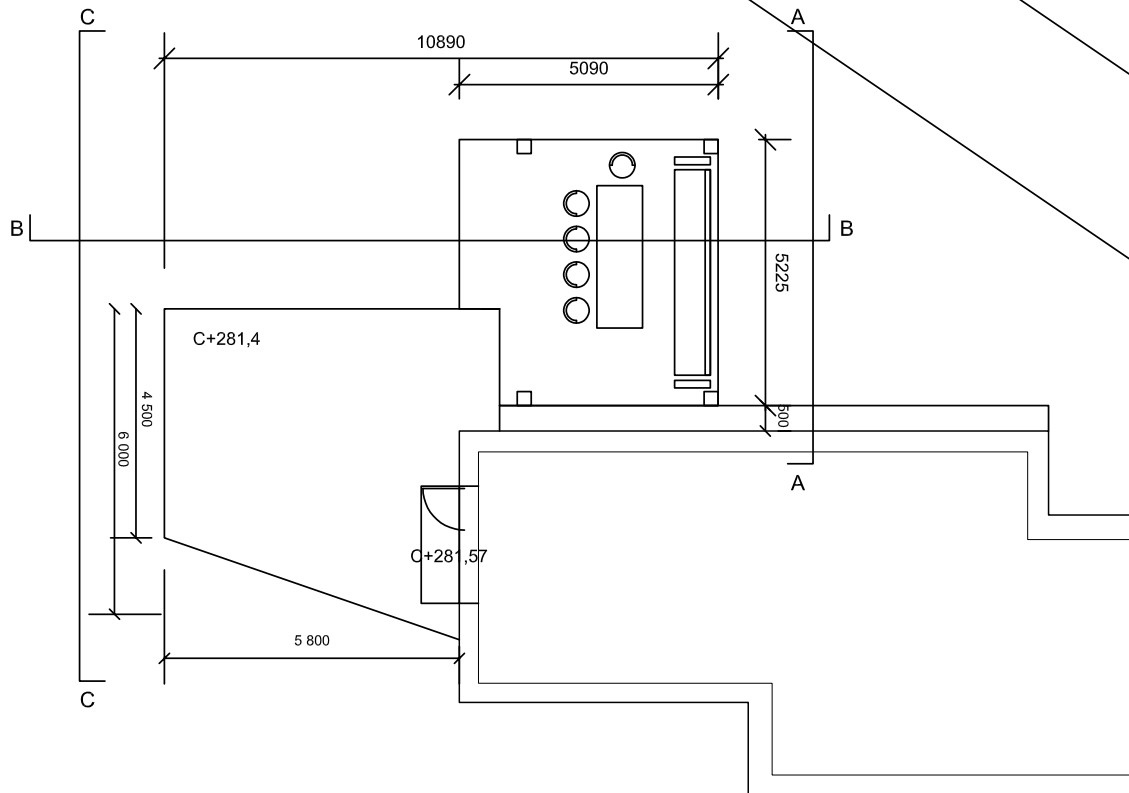
1

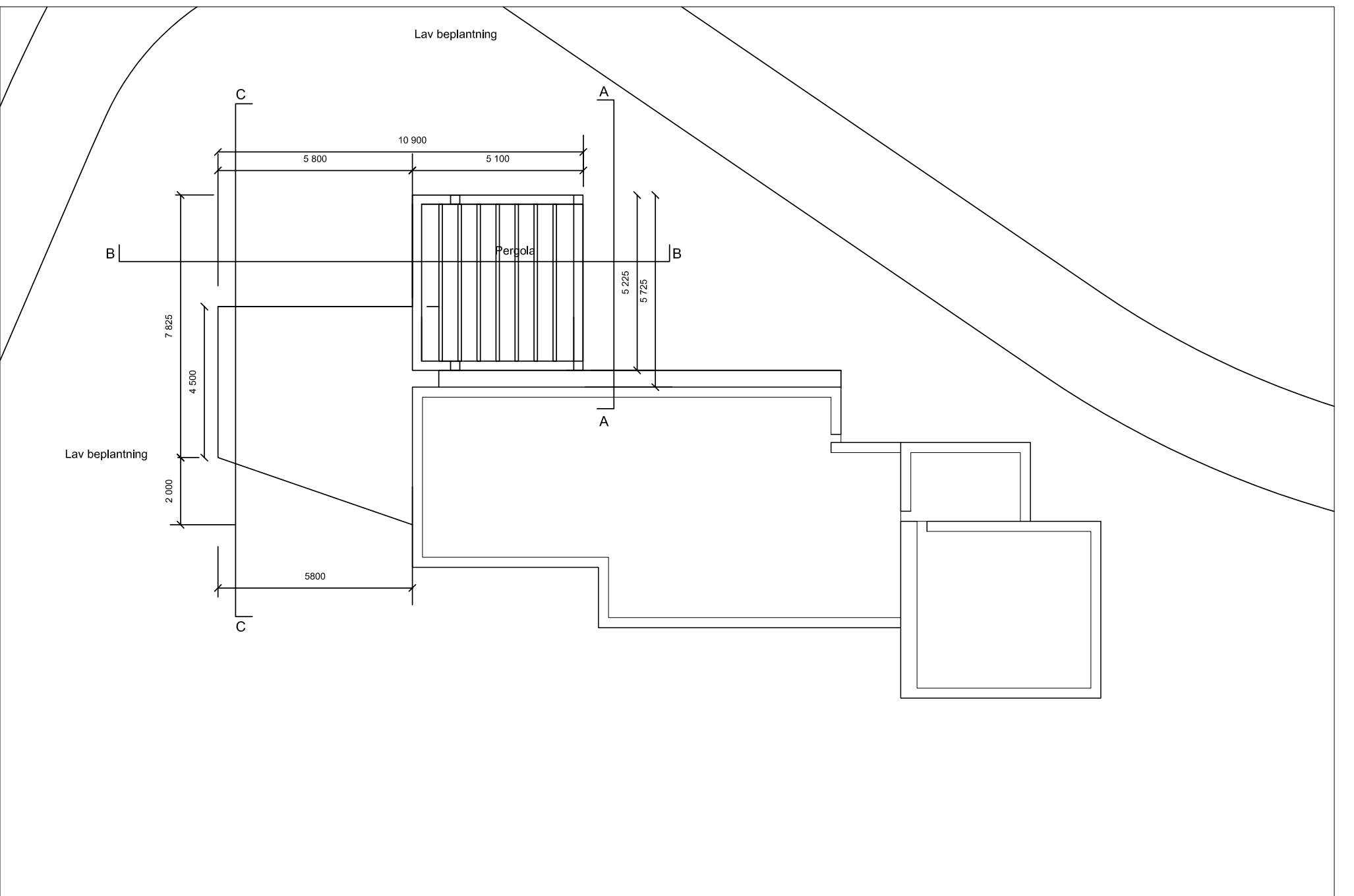
03



PROSJEKT	BH	WIESE Dr. Holms vei 13, 0787 OSLO	ARK	STEIN HALVORSEN AS sivilarkitekter MNAL Sagveien 21A Tel. 23233870	DATO 07.04.06	FASE SØKNAD	TITTEL PLAN 2	MALESTOKK (A3)	DISCIPLIN	TYPE	PLAN	UTENR	REV.
VILLA GRUPPO III								1:100	A	P	2	03	







Plan- og bygningssetaten



Trifolia AS
Trondheimsveien 2A
0560 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202317888 - 9 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Øystein Aspelund	Dato: 12.07.2024
Adresse:	DOKTOR HOLMS VEI 13A	Eiendom:	33/3100/0/0
Tiltakshaver:	LINDA GRØNVOLD OPEDAL	Søker:	Trifolia AS
Tiltakstype:	Basseng	Tiltaksart:	Oppføring

Rammetillatelse - Doktor Holms vei 13 A - svømmebasseng og to boder under terreng

Plan- og bygningssetaten godkjenner søknaden om svømmebasseng og to boder under terreng, som vi mottok 04.12.2023.

Vi gir dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven § 29, som er en integrert del av reguleringsplanen.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Eiendommen på 1005 m² er lokalisert vest for Midtstuen i et variert åpent småhusområde i bydel Vestre Aker. Tiltaket omhandler etablering av svømmebasseng på tomtens sørvestlige andel, samt oppføring av 2 bodtilbygg under terreng mot sør og øst. Grad av utnyttning er beregnet til 13,69 % BYA.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål *bebyggelse og anlegg* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Saksnr.: 202317888-9

Side 2 av 6

Eiendommen er regulert til underformål *boliger m.tilh. anlegg* i *Endret reguleringsplan for Holmenkollen - Felt 2, S-3273*, vedtatt 23.10.1991, med senere endringer av 15.02.1995, S-3469.

Hensynsoner og temakart

Eiendommen befinner seg i et område med *gul støysone*. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T1 for støy, datert 04.03.2015.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningssetatens vurdering

Tiltakets påvirkning på naturverdier

Når tiltaket berører spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold), fastslår naturmangfoldloven (nml.) § 7 at prinsippene i §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer for vår vurdering.

Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i nml. §§ 8-12 er dermed ivaretatt.

Tiltakets kvaliteter

Tiltaket er tilpasset terrenget på tomten

Vi vurderer at prosjektet ivaretar intensjonene i planen om å bevare mest mulig av det eksisterende terrenget på tomten, og at de viste terrenginngrep er innenfor hva som kan tillates innenfor planens begrensninger

Tiltaket berører ikke kulturminner og/eller antikvariske verdier

Vi minner imidlertid om at kulturminnelovens aktsomhetsbestemmelse, § 8 annet ledd, gjelder generelt. Dersom man, i forbindelse med arbeid på eiendommen, blir oppmerksom på mulig automatisk fredete kulturminner, skal arbeid som berører disse stanses og Byantikvaren kontaktes.

Tiltakets utforming

Omsøkte tiltak er plassert i et nærområde med variert bebyggelsesstruktur og utforming, og tilpasser seg denne. Tiltaket er vurdert å tilfredsstille krav til visuelle kvaliteter i plan- og bygningslovens § 29-2.



Plan- og bygningssetaten
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

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med reguleringsplanen og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for å gi dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

Vi viser til søkers begrunnelse i søknaden.

Plan- og bygningsetaten gir dispensasjon fra kravet om avstand fra vei>
Tiltaket er i strid med avstandskravet mot vei i veglova § 29, som er en integrert del av reguleringsplanen, og er avhengig av dispensasjon for å få rammetillatelse.

Gjeldende plan er vedtatt 1991 og etter dagjeldende veilov var avstandskravet mot vei 12,5 meter målt fra veiens regulerte midtlinje. Avstand til vei for omsøkte tiltak er 8,9 meter, og tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra planens avstandskrav mot vei.

Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt
Hensynet bak veglovas avstandsbestemmelser er å ivareta trafiksikkerheten og vedlikeholdet av veien og veisystemet, samt å ivareta miljø og samfunnshensyn på eiendommer langs vei. For å sikre gode boforhold er det viktig å opprettholde en viss avstand til trafikk, støy og forurensning.

Avviket fra hovedregelen i § 29 er 3,6 meter, og anses i denne saken som akseptabel for å sikre en hensiktsmessig plassering av tiltaket. Det avgjørende for om søknaden kan innvilges er likevel at avstanden ikke tilsidesetter de hensyn bestemmelsen skal ivareta. Dette beror på en konkret helhetsvurdering av tiltaket opp mot hensynet bak avstandskravet. I denne saken vurderes hensynet til miljø, boforhold og trafiksikkerhet som ivarettatt ved plasseringen det er søkt om. Videre vil vedlikehold og driften av veien kunne opprettholdes. Etaten kan på bakgrunn av dette ikke se at hensynene bak avstandskravet blir vesentlig tilsidesatt ved at dispensasjon innvilges i denne saken.

Fordelene er klart større enn ulempene
Avstanden vurderes som tilfredsstillende med hensyn til både trafiksikkerhet og vedlikehold. Dispensasjonen i aktuelle sak vil medføre en hensiktsmessig plassering for bebyggelsen og følgelig medføre en fornuftig utnyttelse av tomten. Tiltakets plassering medfører ingen nevneverdige ulemper.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon. Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Plan- og bygningsetaten gir derfor dispensasjon fra avstandskravet i veglova § 29, som anses som en integrert del av reguleringsplanen. Tiltaket kan plasseres 8,9 meter fra midten av Doktor Holms vei.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202317888			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Snitt 1 og 2	L20.02	20.03.2024	4/13
Situasjonsplan	D1	21.06.2024	8/2
Utomhusplan	L10.01	21.06.2024	8/3
Plan underetasje og snittangivelser	L20.01	21.06.2024	8/4
Snitt 3 og fasade øst	L20.03	21.06.2024	8/5

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

- Svømmebasseng skal plasseres 4,0 meter fra nabogrensen. Høydeplasseringen settes til overkant bassenggulv på kote+ 280,55
- Bodtilbygg 1 skal plasseres 8,0 meter fra nabogrensen, med høydeplassering overkant gulv til kote + 277,05.
- Bodtilbygg 2 skal plasseres 5,0 meter fra nabogrensen og 8,9 meter fra midten av regulert vei. Høydeplassering settes til overkant gulv, kote + 277,05.

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202317888	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
998098688 TRIFOLIA AS	SØK - ansvarlig søker, tkl. 1 PRO - åpen overvannshåndtering, tkl. 1 PRO - svømmebasseng og boder, tkl. 1

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.

Den videre prosessen

Dere må søke og ha fått igangsettelsestillatelse før dere setter i gang arbeidene. Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Saksnr.: 202317888-9

Side 5 av 6

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstilling.

Vilkår

I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for utførelse av naturbasert (åpen) håndtering av overvann minst tiltaksklasse 2
 - Vi vurderer at sakens kompleksitet og vanskelighetsgrad er av en størrelse som kan føre til middels til store konsekvenser. Tetting av flater på eiendommen vil føre til at eiendommen har mindre areal til å infiltrere og fordøye vann. I tillegg kan det være at vannets naturlige avrenning endres. Prosjektering av overvannshåndtering må derfor ansvarsbelegges i tiltaksklasse 2 og gjennomføres av et foretak med riktige kvalifikasjoner.

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på <http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=202317888>

Rammetillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller rammetillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du 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

Øystein Aspelund - saksbehandler
Elisabeth Alvilde Stalvik - for enhetsleder Murtaza Hussain

enhet byggesaker ytre by vest

Saksnr.: 202317888-9

Side 6 av 6

Kopi til:
LINDA GRØNVOLD OPEDAL, DOKTOR HOLMS VEI 13 A, 0787 OSLO



Tilbudsnummer: 165

Brødrene Topaas AS

Doktor Holms vei 13 A

Estimat



22.10.2024

Doktor Holms vei 13 A

Vi viser til mottatt forespørsel og befaring på tomte, og kan tilby estimat på grunnarbeider utført i henhold til vedlagt oppsett for:

kr 716 540,00 eks. mva.

Mva kommer i tillegg med

kr 179 135,00

Brødrene Topaas AS baserer et avtaleforhold foruten konkurransedyktige priser, på pålitelighet og forutsigbarhet. Dette vil si at våre oppdrag utføres med korrekt kvalitet, faglig forsvarlige løsninger, at vi måler og avregner korrekt og at vi overholder våre forpliktelser med hensyn til fremdrift og øvrige inngåtte avtaler.

Vi håper tilbudet er av interesse og ser frem til tilbakemelding.

Med Vennlig hilsen
For Brødrene Topaas AS

Ole Ivar Topaas
E-post: oleivar@brodrenetopaas.no
Tlf.: 464 05 029





Brødrene Topaas AS
Prosjekt: Doktor Holms vei 13 A

Følgende gjelder for estimatet:

- Estimaten omfatter spesifiserte aktiviteter og mengder. Arbeider som ikke er spesifisert er å anse som tillegg.
- Prosjektering er ikke inkludert.
- Tiltakshaver er ansvarlig for nabovarsling, oppmåling/utstikking og inngjerding av tiltaket.
- Vi har forutsatt at alle mengder avregnes etter måling av faktisk utførte mengder. Mengder er beregnet ut fra mottatte tegninger.
- Vi tar forbehold om justering av priser for å kompensere for økte drifts- og materialkostnader grunnet usikkerhet i energimarkedet (f.eks. strøm og diesel).
- Estimaten forutsetter akseptabel adkomst og rasjonell fremdrift uten vesentlige forsinkelser.
- Det forutsettes at vi kommer til med gravemaskin for tilbakefylling og at grunnmur tåler denne belastningen.
- Eventuelt behov for leder for sikkerhet (LFS) ifm. graving nær høyspent er ikke medtatt.
- Det kan være nødvendig å fjerne fysiske hindringer i grave/deponering- og transport områder, som gjerder, murer, busker, trær og annen vegetasjon. Det gis ingen garanti for at slik vegetasjon og slike gjenstander tåler denne håndtering.
- Det forutsettes at pergola ikke må undergraves.
- Det er forutsatt at arbeidene ikke kommer i konflikt med øvrige installasjoner i grunnen.
- Det forutsettes at grunnen er fri for forurensete masser og blåleire og at massene faller under tilstandsklasse 1.
- Vi forutsetter normale grunnforhold med hensyn til fundamentering, sikring etc.
- Forhold mellom fjell og gravemasser er kun antagelser. Fjell under 1,0 m regnes som 1,0 m3. Det graves 1,0 meter utenfor vegglin.
- Det forutsettes at det holdes av nok plass til mellomlagring av masser.
- Grovplanering av berørte arealer med stedlige masser er inkludert. Ev. toppjord, tilsåing, beplantning, kantstein, støttemurer etc. er ikke medregnet.
- Vi monterer ikke kant-/topplatt på grunnmursplaten da det er viktig at massene får tid til å sette seg.
- Vi forutsetter at overflatevann blir håndtert på terrenget. Eventuelle tiltak under bakken er ikke inkludert.
- Eventuelle tiltak for å koble dreneringsledninger til kommunalt nett er ikke inkludert, og det forutsettes naturlig avrenning av drens vann.
- Rystelsesmålere og ev. besiktigelse av bygning og naboeiendommer er ikke inkludert, og vil viderefaktureres med påslag.
- Sprenging nærmere bygninger enn fem meter krever at tiltakshaver tegner separat forsikring.
- Det er ikke beregnet kostnader for vinterarbeider. Dette er tildekking, frostsikring og snøbrøyting. Dette foreslås evt. avregnet som regningsarbeider.
- Håndtering av byggevann er ikke medtatt.
- Regningsarbeider utføres etter følgende satser (eks. mva):
 - Gravemaskin 1300,-
 - Gravemaskin med pigg 1650,-
 - Lastebil 1200,-
 - Grunnarbeider 680,-
 - Minidumper 1100,- eller dagpris 4400,-
 - Anleggsleder 920,-
 - Innkjøpte varer og tjenester viderefaktureres med 15% påslag.



Brødrene Topaas AS
Prosjekt: Doktor Holms vei 13 A

Postnr	Beskrivelse	Enh	Mengde	EnhetsPris	PostPris
1	RIGG, DRIFT OG FORBEREDENDE ARBEIDER				
1.1	Rigg, drift, sikring av egne arbeider, HMS, forsikring og opprydning	RS	1,00	25 000,00	25 000,00 <i>Mva: 6 250,00</i>
1.2	Maskintransport, pr. gang	stk	2,00	6 500,00	13 000,00 <i>Mva: 3 250,00</i>
1.3	Kabelpåvisning. Pris pr. påvisning	stk	1,00	5 500,00	5 500,00 <i>Mva: 1 375,00</i>
1.4	Analyse av fyllmasse etc., ved behov. Pris pr. analyse	stk	1,00	6 300,00	6 300,00 <i>Mva: 1 575,00</i>
1.5	Mellomlagring av mur inkl. opplasting for retur (pr. mnd.)	m2	20,00	200,00	4 000,00 <i>Mva: 1 000,00</i>
1.6	Arbeidstillatelse ved graving i/nær vei inkl. lett sperring	RS	1,00	22 000,00	[22 000,00] <i>[Mva: 5 500,00]</i>
1.7	<i>Opsjonspris. Summer er ikke medtatt i sammendraget.</i>				
2	GRUNNARBEIDER BOLIG				
2.1	Fjerning av vegetasjon, inkl. bortkjøring og deponering	RS	1,00	6 200,00	6 200,00 <i>Mva: 1 550,00</i>
2.2	Avtaging av matjord, deponi på tomte	RS	1,00	6 500,00	6 500,00 <i>Mva: 1 625,00</i>
2.3	Graving av løsmasser	m3	700,00	121,00	84 700,00 <i>Mva: 21 175,00</i>
2.4	Lagvis oppfylling og komprimering av byggegrube	m3	80,00	445,00	35 600,00 <i>Mva: 8 900,00</i>
2.5	Kulting, avretting og komprimering av byggegrube på løsmasseunderlag, inntil 50 cm dybde	m2	154,00	335,00	51 590,00 <i>Mva: 12 897,50</i>
2.6	Graving av sålegrøfter avrettet med singel	RS	1,00	6 400,00	6 400,00 <i>Mva: 1 600,00</i>
2.7	Bortkjøring av rene overskuddsmasser, målt på bil	m3	1 050,00	340,00	357 000,00 <i>Mva: 89 250,00</i>
2.8	Graving i pukk for innvendige ledninger	RS	1,00	12 000,00	[12 000,00] <i>[Mva: 3 000,00]</i>
2.9	<i>Opsjonspris. Summer er ikke medtatt i sammendraget.</i>				
3	DRENERING/TILBAKEFYLLING				
3.1	Nedlegging av drenerledning omfylt med singel	lm	50,00	235,00	11 750,00 <i>Mva: 2 937,50</i>
3.2	Tilbakefylling rundt grunnmur med stedlige masser	RS	1,00	30 000,00	30 000,00 <i>Mva: 7 500,00</i>
3.3	Levering og utlegging av drenerende pukkvarer	tonn	75,00	320,00	24 000,00 <i>Mva: 6 000,00</i>
3.4	Grunnmursplate mot mur, eks. topplatt	m2		155,00	
3.5	<i>Opsjonspris. Summer er ikke medtatt i sammendraget.</i>				
	Montering av isolasjon på grunnmur, 5 cm XPS avsluttes under terreng	m2		300,00	



E-post: oleivar@brodrenetopaas.no
Telefon: 46 40 50 29
Hjemmeside:
Org. nr.: 914041651





Brødrene Topaas AS
Prosjekt: Doktor Holms vei 13 A

Side: 2 / 3

Postnr	Beskrivelse	Enh	Mengde	EnhetsPris	PostPris
3.6 Opsjonspris. Summer er ikke medtatt i sammendraget	Tilbakefylling rundt grunnmur med løs leca	m3		1 150,00	
3.7					
4	VA- OG KABELGRØFTER				
4.1	Kabelgrøft i løsmasser. Eks. trekkerør.	lm		625,00	
4.2	Kabelgrøft i fjell. Eks. trekkerør.	lm		1 080,00	
4.3	Graving for utvending rørledning inkl. singel og tilbakefylling. Grøft i løsmasser inntil 2 m dybde	lm		1 245,00	
4.4	Graving for utvending rørledning inkl. singel og tilbakefylling. Grøft i fjell inntil 2 m dybde	lm		2 200,00	
4.5					
5	UTOMHUS				
5.1	Etablering av midlertidig parkering på bakside av hus	RS	1,00	23 000,00	23 000,00 Mva: 5 750,00
5.2	Restabling av steinmur med gravemaskin blir utført som regningsarbeider	timer		1 300,00	
5.3	Bruk av kranbil med grab for å stable mur og fylle drenerende masser bak grunnmur	timer		1 650,00	
5.4	Fundament for gangsti fra garasje til inngang forside av hus	RS	1,00	26 000,00	26 000,00 Mva: 6 500,00
5.5 Opsjonspris. Summer er ikke medtatt i sammendraget	Fiberduk	m2		38,00	
5.6 Opsjonspris. Summer er ikke medtatt i sammendraget	Levering og legging av markisolasjon, 5 cm XPS	m2		300,00	
5.7 Opsjonspris. Summer er ikke medtatt i sammendraget	Grovplanering med stedsmasser	RS			
5.8 Opsjonspris. Summer er ikke medtatt i sammendraget	Levering og utlegging av matjord, klargjort for legging av ferdigplen eller tilsåing	m3			
5.9 Opsjonspris. Summer er ikke medtatt i sammendraget	Oppkulting og grusing av vei og gårdsplass, inntil 40 cm	m2		235,00	
5.10 Opsjonspris. Summer er ikke medtatt i sammendraget	Rigg asfaltering	RS	1,00	6 500,00	[6 500,00] [Mva: 1 625,00]
5.11 Opsjonspris. Summer er ikke medtatt i sammendraget	Asfaltering med AGB.8. 5 cm tykkelse, inkl. finavretting	m2		430,00	



Utskriftsdato: 22.10.2024

Sum denne side eks. mva: 49 000,00



Brødrene Topaas AS
Prosjekt: Doktor Holms vei 13 A

Side: 3 / 3

Postnr	Beskrivelse	Enh	Mengde	EnhetsPris	PostPris
5.12					

Sum totalt netto: 716 540,00
+ Mva: 179 135,00
Sum inkl. mva 895 675,00

Antall poster: 45
Antall sider: 3



Utskriftsdato: 22.10.2024



Follobyggsservice AS
Orgnr: 922 169 934MVA
www.follobyggsservice.no
Mob (+47) 982 698 94

Follobyggsservice AS

Dato: 13.09.2024

Til: Linda Opedal

Adresse: Doktorholms vei 13A

Prosjekt: Bygging av boder, støping av trapp og bygging av nytt komplett basseng

1. Bod utenfor garasje

Bygging av bod på 34 m² til høyre for garasjen.

Beskrivelse av arbeid:

- Vegger av isolerte betongelementer fra Jaco
- Isolert gulv med varmekabel
- Støpt betongdekke til tak som tekkes med membran
- Lys i tak og 2 stikkontakter
- Montering av vindu og dør som vist i vedlegg

Pris: 390 000 NOK eks. MVA / 487 500 NOK inkl. MVA

2. Bod innenfra garasje

Bygging av bod på 21 m² innenfra garasjen.

Beskrivelse av arbeid:

- Vegger av isolerte betongelementer fra Jaco
- Isolert gulv med varmekabler
- Lys i tak og 2 stikkontakter
- Støpt betongdekke til tak som tekkes med membran
- Skjæring av ny døråpning og montering av dør

Pris: 312 000 NOK eks. MVA / 390 000 NOK inkl. MVA

3. Fjerning av søyle i garasje

RIB må kontaktes for å vurdere om det er nødvendig med forsterkning av bæring. Eventuell forsterkning kommer i tillegg.

Pris: 12 000 NOK eks. MVA / 15 000 NOK inkl. MVA

4. Ny terrasse-/balkongdør på baksiden av huset

Demontering av eksisterende vindu

Montering av ny tofløyet balkongdør (ca. 2,20 m bredde og 2,10 m høyde – må tas eksakte mål på stedet)

Pris: 32 000 NOK eks. MVA / 40 000 NOK inkl. MVA



Follobyggsservice AS
Orgnr: 922 169 934MVA
www.follobyggsservice.no
Mob (+47) 982 698 94

5. Støping av trapp

Støping av trapp og repoer fra garasje til hus med et areal på ca. 66 m².

Inkluderer installasjon av varmekabel i trappen

Pris: 297 000 NOK eks. MVA / 371 250 NOK inkl. MVA

6. Komplett basseng

Bygging av nytt komplett basseng som inkluderer:

- Støping av Jaco bassengmoduler
- Armert sveist membranduk
- Filteranlegg
- Undervannslus
- Varmepumpe
- Bassengoverdekning

Pris: 985 000 NOK eks. MVA / 1 231 250 NOK inkl. MVA

Forbehold

Fylling med EPS/XPS for riktig nivå på terrenget over bodene er ikke inkludert i dette tilbudet. Det må inn en RIB (rådgivende ingeniør bygg) for å godkjenne laster. Eventuelle forsterkninger vil komme som tillegg.

El-punkter og varme i gulv er ikke inkludert i bodene.

Fasaden avklares nærmere, om den skal pusses eller dekkes med skiferstein.

Merk: Støttemurer er ikke inkludert i dette tilbudet.

Andre forutsetninger og vilkår

Gyldighet: Tilbudet er gyldig i 30 dager fra dags dato.

Betalingsvilkår: Bestemmes i kontrakt.

Eventuelle tillegg avklares før oppstart.

Hilsen

Stefan Norberg

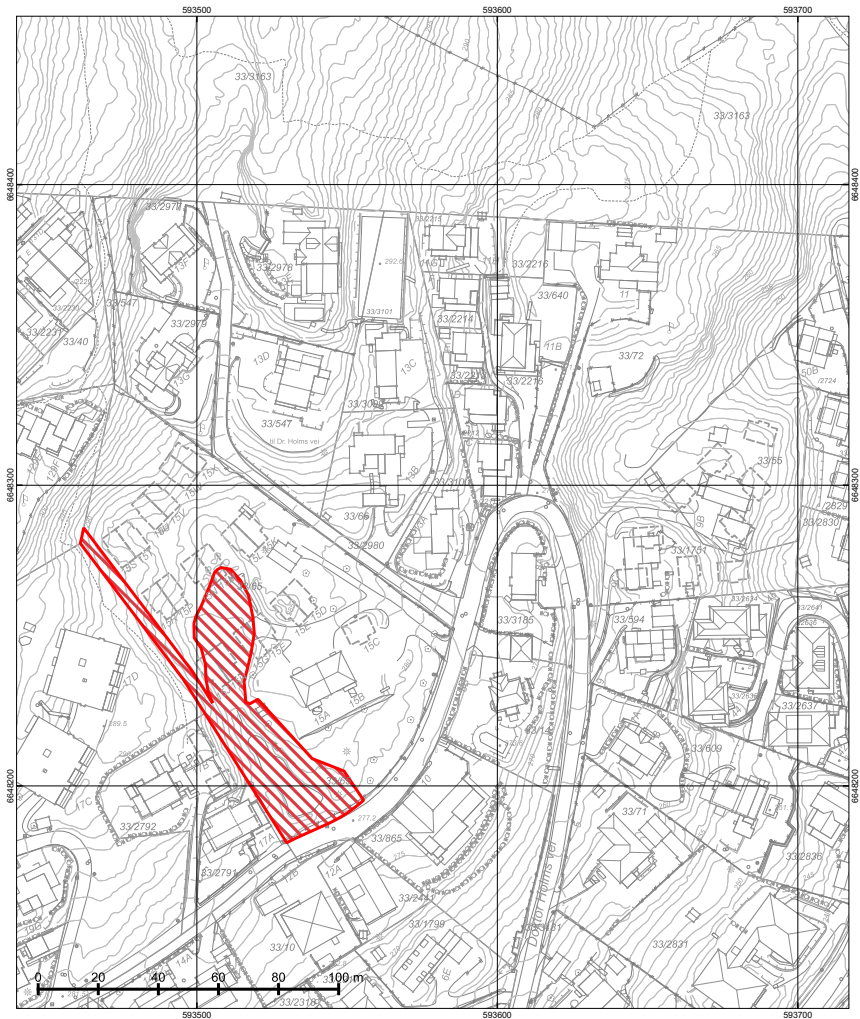
Prosjekt leder

Mob 982 698 94

Follobyggsservice AS

www.follobyggsservice.no



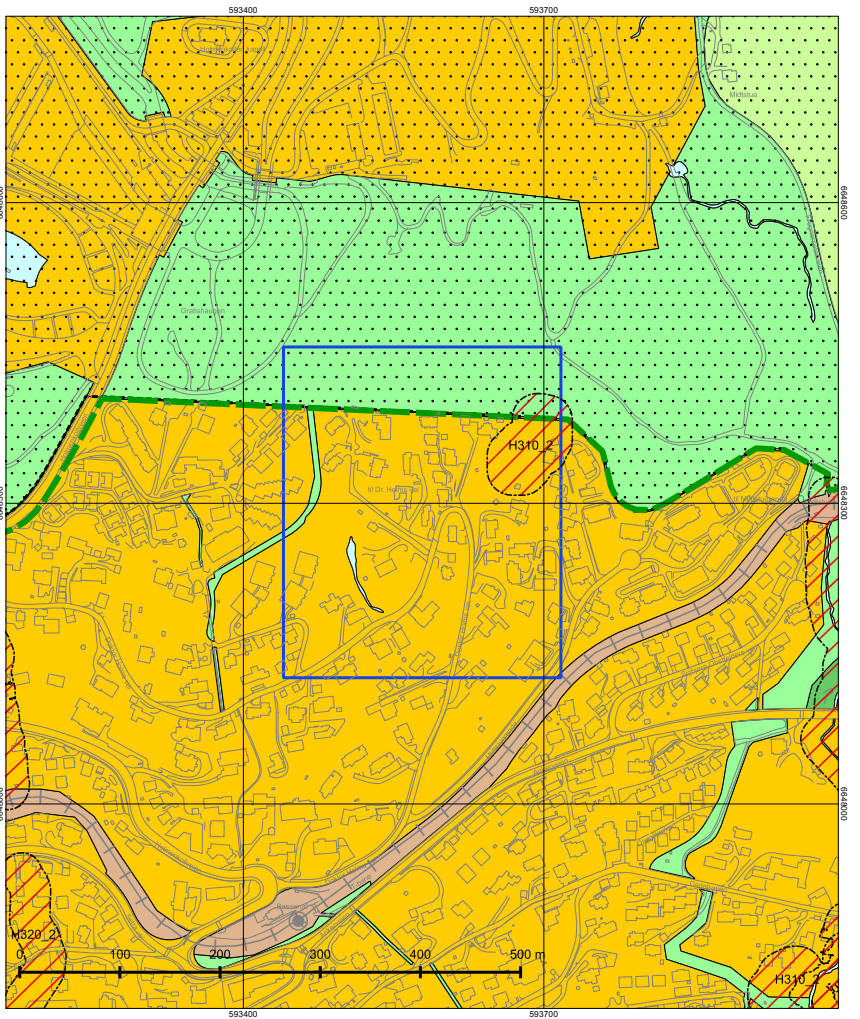


© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**
Dato: 25.09.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturangfold
- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturangfold (red) eller fremmede skadelige organismer (sort).
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.
PlottID/Best.nr: 134885/ 86499044
Adresse: DOKTOR HOLMS VEI 13A
Gnr/Bnr: 33/3100

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 Saksinnryk.
Deres ref.: 41464/ MS@MSNOP
Kommentar:



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**
Dato: 25.09.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 134885/86499044
Deres ref.: 41464/ MS@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://of2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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



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.

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 ivarettatt 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.

S-3273

S-3273

Ved plassering og utforming av bebyggelse, veier og andre anlegg skal man unngå eller begrense bruken av murer, skjæringer og fyllinger eller andre unødige 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

Bygeområdene

- 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 tomtar 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/bygherrer 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.
Skjerm, 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 tomtareal. 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 be bygge små boligtomter som ble fradelte før dette planforslaget ble offentliggjort.

Ved valg av utnyttning 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 annen måte som finnes hensiktsmessig.

Lyse, dominerte og avvikende farger bør unngås.

S-3273.doc

Side 3 av 9

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 ivarett, 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 tomtar fradelte 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/allmennytlig 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 gjerd, murer, trekker, forhager, rammer for material- og fargevalg el.)

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 tomtar 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

S-3273.doc

Side 4 av 9

- støyskjerming der støynivået overstiger laveste grense i følge miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkestøy.
- 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 trafikkestøyberegninger.
- C) For tomtedelingsplan gjelder kravene som omtaler
 - plassering av bebyggelse, samt etasjetall og møneretning
 - avgrensning 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 bratter 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.

S6. 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 trafikkestøyen overstiger laveste grense i følge miljøverndepartementets retningslinjer, må støyskjermes ved fysiske tiltak.
- C) Fellesarealer skal etableres samtidig med ferdigstillelse av tiliggende 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 landskaps hensyn
 - Byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage)
 - Byggeområde kontor/forretning med særskilte landskaps hensyn
 - Byggeområde for hotell/restaurant med særskilt landskaps hensyn
 - Trafikkområder (Vei, parkering, gangvei, sporvei, annet trafikkeareal)
 - 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 skjeme uterom og bebyggelse mot vind og kaldtrekk, og bevare landskapets karakter. Disse hensyn forsøkes ivarettatt 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 unødige 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.

S-3273

S-3273

§ 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 tomtareal. 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 be bygge små boligtomter som ble fordelt før dette planforslag ble offentliggjort.

Ved valg av utnyttning 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 fradelte 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/allmenntilgjengelig 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 mønretreringen 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 romdannelse, retningslinjer for plassering og utforming av gjerder, murer, trekker, forhager, rammer for material- og fargevalg el.)

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 etasjehøyde og mønretrering
- 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

S-3273

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



S-5130

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Dr. Holms vei 15, Holmenkollen

Vedtaksdato: 20.10.2021

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [201605536](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 7 side(r) inkludert denne.

Oslo kommune

Reguleringsplan for Doktor Holms vei 15

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for gnr./bnr. 33/65, 999/775, samt del av gnr./bnr. 33/10, 33/14, 33/547, 33/865, 33/1799, 33/1428, 33/534, 33/2441, 33/2835, 33/53, 33/54, 33/71, 33/609, 33/594, 33/1751, 33/72, 33/2211, 33/2216, 33/3100 og 33/3185.

Kartnummer ONV-201605336, datert 01.07.2019 og revidert 14.10.2020.

Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for nye tomannsboliger. Vegetasjonen og store trær skal bevares for å ivareta landskapets karakter, den grønne åsen og for å redusere fjernvirkning. Tomten skal fremstå naturlig med gode terrengmessige overganger, og bruken av støttemurer skal begrenses. Eksisterende hovedhus med gartnerbolig og hageanlegg skal bevares for å bevare identitet og lokal karakter. Doktor Holms vei skal opparbeides med fortau for å tilrettelegge for trafikksikker forbindelse fra Doktor Holms vei 4 til og med Doktor Holms vei 15.

Fellesbestemmelser

Fellesbestemmelser for hele planområdet

Fossilfri bygge- og anleggsplass

~~Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.~~

~~Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig drivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.~~

~~Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningsmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.~~

~~Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en redegjørelse for hvordan kravet om fossilfri bygge- og anleggsplass skal oppfylles.~~

~~Planens bestemmelse om fossilfri bygg- og anleggsplass er opphevet av Statsforvalteren, ref. vedtak av 17.11.2022.~~

Overvann

Overvann skal håndteres lokalt og fortrinnsvis åpent ved bruk av 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og med det til enhver tid anbefalte klimapåslag av Norsk klimaservicesenter. Det skal avsettes areal til regnbed, grønne tak, grønne grøfter, permeable flater og dekker, åpne kanaler, fordreningsarealer og lignende slik at overvann kan infiltreres, fordreies og ledes i trygge flomveier. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på de tiliggende arealene.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan overvannshåndtering er ivarett, valg av løsning skal begrunnes og uttalelser fra Vann- og avløpsetaten skal foreligge. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal overvannsledning/ avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det gis tillatelse til tiltak.

Ved eventuell søknad om påslippstillatelse til offentlig nett må tiltakshaver dokumentere at vannet som søkes ledet inn på offentlig ledning, ikke omfatter grunnvann.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene skal overvannstiltakene være ferdig opparbeidet.

Bestemmelser til arealformål Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse, felt A

Utnyttelse

Maksimal tillatt % - BYA = 15 %. Areal angitt med hensynssone medregnes i tomteutnyttelsen.

Felles, frittliggende trappehus til underliggende parkeringskjeller kan oppføres med inntil 20 m².

Trafostasjon tillates oppført med inntil 7,5 m².

Plassering

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrense og innenfor bestemmelsesgrense for parkeringskjeller som vist på plankartet. Minsteavstand mellom tomannsboliger i samme rekke er 4,0 meter. Tomannsboligene i hver rekke skal ha tilsvarende likt fotavtrykk.

Balkonger, karnapper, tak til inngangspartier og utvendige trapper kan krage ut over byggegrense, maksimalt 1,8 m fra fasadeliv. Det tillates ikke utkraging eller støttemurer mellom boliger i samme rekke. Det tillates ikke utkraging ut over byggegrense fra boliger i bakerste boligrekke mot nordøst og fra vestre fasade i boliger mot hensynssone naturmiljø.

Utenfor byggegrense tillates det oppført støttemur for nedkjøringsrampe til parkeringskjeller. Der det er nødvendig for å oppnå funksjonelle løsninger knyttet til boligene, tillates det i tillegg støttemurer på maksimalt 1 m høyde.

Felles, frittliggende trappehus ned til underjordisk parkeringsanlegg tillates etablert innenfor bestemmelsesgrense #1 for parkeringskjeller.

Tidligere gartnerbolig skal reetableres innenfor byggegrense angitt nordøst for eksisterende hovedbygning og innenfor hensynssone H570_2 på plankartet.

Trafostasjon skal etableres innenfor bestemmelsesgrense #2 som vist på plankartet.

Høyder

Bebyggelse skal oppføres innenfor maks. gesimshøyder som er angitt på plankartet.

Frittliggende trappehus kan være maksimalt 4,6 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Bebyggelsen skal oppføres med flate tak og det tillates takterrasse for tomannsboligene. Boliger i bakerste boligrekke skal ha maksimal gesimshøyde på 7,5 m over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. Rekkverk skal trekkes 3,0 meter inn fra sørøstre gesims.

Boliger i fremste og midterste boligrekke skal ha maksimal gesims på 9,0 m over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. Innenfor de øverste 2,5 meter tillates kun tilbaketrukket takoppbygg med maksimalt areal på 15 % av underliggende etasje. Rekkverk på takterrasse skal trekkes 1,0 meter inn fra sørøstre gesims.

Takterrassens rekkverk skal være i transparent utførelse med maksimalt 1,1 m høyde. Horisontal takflate som ikke benyttes til terrasse skal ha sedumtak eller tilsvarende. Takene skal vurderes som del av områdets taklandskap og tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Alle bygningselementer på takterrassen skal integreres i bygningens helhetlige utforming.

Utforming av bebyggelsen

For ny bebyggelse tillates kun tomannsboliger, frittliggende trappehus til parkeringskjeller og trafostasjon.

Hvert enkelt bygningsvolum gis muligheter til forskjellig detaljering, men innenfor et helhetlig preg. Lyse, dominerende og avvikende farger skal unngås.

All ny bebyggelse skal i hovedsak utformes med tre som fasademateriale.

Støttemurer skal utføres i naturstein og beplantes. Parkeringskjeller skal ikke ha eksponerte fasader.

Solfangere eller andre energiproduserende enheter tillates forutsatt at de er integrert i den arkitektoniske utformingen.

Krav til utearealer

Det skal avsettes minimum 150 m² uteareal pr. boenhet. Takterrasser kan medtas i beregningen.

Det skal opparbeides felles uteoppholdsareal på terreng på minimum 20 m² pr. boenhet. Minste størrelse på felles uteoppholdsarealer skal være 100 m². Felles uteoppholdsareal skal opparbeides slik at de gir mulighet for flerbruk og opphold av ulike aldersgrupper.

Det skal være minimum 0,8 m vekstlag over parkeringskjeller for å sikre tilstrekkelig jordsmonn for ny vegetasjon.

Trær

Eksisterende trær med stammeomkrets på mer enn 90 cm, målt én meter over bakken skal bevares.

Det tillates å felle trær som blir direkte berørt av oppføring av ny bebyggelse, men disse skal erstattes med minimum 20 stedegne trær, med min. 20 cm stammeomkrets målt 1 m over terreng.

Fremmede arter (platanlønn) skal fjernes forsvarlig fra området og bringes til spesialmottak for behandling.

Blågrønn faktor

Boligprosjektet skal følge kommunens til enhver tid gjeldende norm for blågrønn faktor i åpen by.

Avkjørsel

Avkjørsel til planområdet er vist med pil på plankartet.

Parkering

Parkering for bil skal følge den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm.

Bilparkering for ny bebyggelse skal anordnes under terreng via én nedkjøringsrampe.

Biloppstillingsplassene skal være minimum 2,5 x 5 meter. Bilparkering for eksisterende tomannsbolig løses under terreng i eksisterende underjordisk parkering.

Minimum 5 % av plassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede. Minimum 20 % av plassene skal ha strømuttak for el-bil, og samtlige plasser skal tilrettelegges for at det kan etableres lading av elbiler på et senere tidspunkt.

Det skal etableres 3 sykkelplasser per boenhet.

Renovasjon

Avfallshåndtering skal løses felles for bebyggelsen. Innenfor areal avsatt til bebyggelses- og anleggsformål tillates benyttet areal til felles oppstillingsplass for avfallsbeholder/container eller nedkast for nedgravde containere.

Det skal etableres atkomst og snuplass/ vendehammer som utformes slik at renovasjonsbil kan manøvrere på egen eiendom og ha tilgang til hentested. Renovasjonsløsning avklares endelig med Renovasjons- og gjenvinningsetaten ved rammesøknad.

Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan for planområdet i målestokk 1:200, og takplan i målestokk 1:100. Planen skal vise uteoppholdsarealer på tak og terreng, felles areal for lek og opphold, ny og eksisterende vegetasjon, belysning, pergola, gjerder, støttemurer, innkjørsel og adkomst til underliggende parkeringskjeller, leegger, eksisterende dam, sykkelparkering, trafo, snuplass for renovasjonsbil, oppstillingsplass for brannbil, oppsamlingsenheter for avfall, snødeponi, interne gangveier, ny og eksisterende vegetasjon og trær, samt trær som felles som følge av oppføring av bebyggelse.

Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, samt terrengtilpasning til naboeiendommer. Planen skal vise håndtering av overvann på egen grunn.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utearealer skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen.

Marksikringsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en marksikringsplan som viser hvilke trær som skal bevares og beskyttes i anleggsfasen. Det skal dokumenteres at det er avsatt tilstrekkelig plass i plan og dybde til at rotsystem og krone kan utvikle seg.

Miljøfaglige forhold

Støy

Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor fasader med vindu til rom for støyfølsom bruk skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenseverdier i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, eller senere retningslinje som erstatter denne.

Fjernvarme

Tiltak over 1 000 m² innenfor område som omfattes av konsesjon, gitt etter energiloven, skal tilknyttes av fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo legges til grunn.

Boligbebyggelse, felt B

Arealet gis samme regulering som tilgrensende boligregulering.

Bolig/barnehage, felt C

Arealet gis samme regulering som tilgrensende bolig-/barnehageregulering.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg

Vegen skal være offentlig. Innenfor regulert veibredde skal det opparbeides et fortau fra gnr. 33/bnr. 515 (Doktor Holms vei 4) og frem til og langs med gnr. 33/bnr. 65 (Doktor Holms vei 15). Veirekkverk tillates etablert i veikant ved bratt terreng.

Byggeplan

Byggeplan for Doktor Holms vei skal bl.a. vise veinprofil, fortau, kanting, mur, veirekkverk, fall og dekke/belegg. Byggeplanen skal være godkjent av Bymiljøetaten før det kan gis igangsettingstillatelse for boligene.

Midlertidig bygge- og anleggsområde

Arealer avmerket som midlertidig anleggsområde skal være tilgjengelig for anleggsvirksomhet i byggeperioden. Senest ett år etter at veien har fått midlertidig brukstillatelse skal området være istandsatt, og midlertidig regulering oppheves.

Innenfor bestemmelsesområdet vil støttemurer, skjæringer og fyllinger langs veien som er nødvendige for etablering av vei/fortau delvis opparbeides utenfor regulert veiformål.

Eksisterende tre innenfor bestemmelsessonen på eiendommen med gnr./bnr. 33/10 skal beskyttes i anleggsfasen og søkes bevart.

Bestemmelser til hensynssoner

Særlige hensyn til bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø

Hensynssone – bevaring naturmiljø H560

Eksisterende dam tillates ikke fjernet. Dammen tillates ikke endret uten at det på forhånd er godkjent av Bymiljøetaten. Tiltak vedrørende sikring av dammen og/eller søknadspåklagte vedlikeholdsarbeider skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Det tillates ikke inngrep som graving, fylling og rydding av eksisterende steinmasser som vil kunne endre forutsetningene for amfibier i hensynssonen uten at det er på forhånd godkjent av Bymiljøetaten. Trær i hensynssonen skal bevares.

I anleggsperioden for ny bebyggelse skal det etableres ferdselsfri sone og byggegrer langs hensynssonens ytterkant. Det tillates ikke lagring av masser, plassering av anleggsutstyr eller lignende innenfor hensynssonen. Dammen og området rundt tillates bearbeidet i anleggsfasen i dialog med Bymiljøetaten, dersom det medfører at kvaliteten på habitatet forbedres.

Det tillates etablert regnbed og lignende for overvannshåndtering, infiltrasjon og fordrøyning innenfor hensynssonen.

4.2 Fellesbestemmelser for hensynssone – bevaring kulturmiljø

Alle søknadspåklagte arbeider innenfor hensynssonen skal forelegges Byantikvaren før det fattes vedtak. Søknadspåklagte tiltak for eksisterende hovedbygning, gartnerbolig og tilhørende garasjeanlegg kan behandles og igangsettes i henhold til godkjente søknader, uten at rekkefølgekravet om veiopparbeidelse utløses.

4.3 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570_1

Bygningens eksteriør og bærende konstruksjoner skal bevares uendret eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Mindre endringer av fasade eller bærekonstruksjoner kan unntaksvis tillates etter søknad dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminne- og estetiske verdier.

Eksisterende elementer tillates ikke revet, fjernet eller endret med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres. Ved restaurering eller reparasjon av eksteriør og opprinnelige/eldre materialer og elementer, som f.eks. vinduer, dører, kledning, takteking bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, dimensjoner og høyder.

4.4 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570_2

Eksisterende gartnerbolig tillates flyttet til ny plassering som vist i plankartet, under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret og at opprinnelige materialer søkes bevart. Ved flytting skal ny fundamentering, grunnmur og eventuelle trapper videreføre opprinnelig uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, detaljering, materialbruk, farger og utførelse. Terreng mellom eksisterende bolig og ny plassering av gartnerbolig skal gis et grønt preg.

Hage- og utomhusanlegg innenfor hensynssone på plankartet skal bevares. Dette inkluderer eksisterende terreng- og landskapsbearbeiding, markdekke, vegetasjon, trær og eldre trapper, murer, portstolper og øvrige utomhuselementer. Eksisterende elementer i hensynssonen tillates ikke revet, fjernet eller endret med mindre fravær av verneverdi kan dokumenteres.

Dersom eldre og verneverdige trær må felles pga. sykdom eller skade, skal de erstattes med stedegne trær med stammeomkrets på min. 20 cm målt 1 m over terreng, plantet på et tilsvarende og egnet sted.

Innenfor hensynssonene kan det etableres felles areal på opptil 250 m² for lek og opphold, tilpasset og utført slik at det oppfattes som en integrert del av eksisterende hageanlegg. Eksisterende underjordiske parkering/kjeller kan utvides innenfor angitt bestemmelsesgrense #1 og skal integreres som del av anlegget.

Eksisterende atkomst tillates justert i plassering og etablert med snuhammer for renovasjonsbil innenfor hensynssonen.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

Før bebyggelse tas i bruk

Veg

Før midlertidig brukstillatelse kan gis for nye boliger, skal Doktor Holms vei være opparbeidet i regulert bredde i henhold til byggeplan godkjent av Bymiljøetaten fra Doktor Holms vei 4 (gnr./bnr. 33/515) frem til og langs med Doktor Holms vei 15 (gnr./bnr. 33/65).

Blågrønn faktor (BGF)

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen skal blågrønne tiltak være ferdig opparbeidet.

Rekkefølge i tid

Gartnerbolig

Gartnerbolig tillates ikke flyttet før det er gitt rammetillatelse for oppføring av ny bebyggelse.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 20.10.2021 sak 267.**

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 25.10.2021.



BYGDØY ALLE EIENDOM AS
V/MARTHE SKABO
BYGDØY ALLE 34
0265 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 13-0428/24
Vår referanse: 3593446/25002225
Bestilling: C3 2024-09-26 90

Dato
26.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.: 2375378 Embete: 200 Registrert: 24.4.2020 Rettsstiftelse: ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

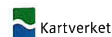
Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	33	3185	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Attestert kopi av dok.nr. 2020/2375378/200
Uthentet 2024-09-26 08:01

Side 1 av 3

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Åsmund Hanevik	Plass for tinglysingsstempel  Doknr.: 2375378 Tinglyst: 24.04.2020 STATENS KARTVERK
Adresse: Doktor Holms vei 8B	
Postnummer: 0787	Poststed: Oslo
Fødselsnr./Org.nr. 280480	Ref.nr.

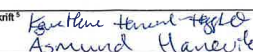
1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Karen Marie Hanevik-Heggberget Åsmund Hanevik	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 070179 280480

2. Eiendom (avgivers) ²				
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.
0301	Oslo	33	3185	

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
Rettighet for fast eiendom (reell servitut) ⁴					
A	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.
	0301	Oslo	33	3100	
	0301	Oslo	33	2211	
Rettighet for person (personleg servitut/pengeheftelse)					
B	Navn				Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

www.kartverket.no

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

Dato 15.04.2020	Hjemmelshavers underskrift ⁵  Asmund Hanevik
Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål)	Erklæring om rettighet i fast eiendom

Side 1 av 2



Attestert kopi av dok.nr. 2020/2375378/200
Uthentet 2024-09-26 08:01

Side 2 av 3

4. Beskrivelse av rettigheten *	
ERKLÆRING VEDRØRENDE MAKSIMUM HØYDE PÅ TRÆR OG ANDRE VEKSTER På Doktor Holms vei 8 A, gnr. 33, bnr. 3185, i Oslo skal det ikke være trær eller andre vekster som overstiger spesifiserte høyder: Hekk langs kommunal vei skal ikke overstige 2,5 meter, trær/busker på sørsiden av tomten skal ikke overstige 2,5 meter og trær/busker ellers på tomten skal ikke overstige 3,5 meter. Denne negative servitutten gjelder nåværende og fremtidige eiere og hjemmelshavere av eiendommen. Denne erklæring skal tinglyses på gnr. 33, bnr. 3185 i Oslo for å sikre utsikt for eiendommene Doktor Holms vei 13A, gnr. 33, bnr. 3100, og Doktor Holms vei 11C, gnr. 33 bnr. 2211, begge i Oslo kommune. Gnr. 33, bnr. 3100 og bnr. 2211 i Oslo er således begge rettighetshavere etter denne negative servitutten.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
☐ Ja ☒ Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) *	
6. Underskrifter	
Sied og dato Oslo, 15.04.2020	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift * <i>Karen Hanevik Heggberget</i> <i>Asmund Hanevik</i>

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjørselrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstave d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Den rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedsfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.



Attestert kopi av dok.nr. 2020/2375378/200
Uthentet 2024-09-26 08:01

Side 3 av 3

ERKLÆRING VEDRØRENDE MAKSIMUM HØYDE PÅ TRÆR OG ANDRE VEKSTER

På Doktor Holms vei 8 A, gnr. 33, bnr. 3185, i Oslo skal det ikke være trær eller andre vekster som overstiger spesifiserte høyder: Hekk langs kommunal vei skal ikke overstige 2,5 meter, trær/busker på sørsiden av tomten skal ikke overstige 2,5 meter og trær/busker ellers på tomten skal ikke overstige 3,5 meter. Denne negative servitutten gjelder nåværende og fremtidige eiere og hjemmelshavere av eiendommen.

Denne erklæring skal tinglyses på gnr. 33, bnr. 3185 i Oslo for å sikre utsikt for eiendommene Doktor Holms vei 13A, gnr. 33, bnr. 3100, og Doktor Holms vei 11C, gnr. 33 bnr. 2211, begge i Oslo kommune. Gnr. 33, bnr. 3100 og bnr. 2211 i Oslo er således begge rettighetshavere etter denne negative servitutten.

Oslo, dato: 15.04.2020

Karen Hanevik Heggberget

Karen Hanevik-Heggberget

pnr.: 070179 [REDACTED]

Eier og hjemmelshaver gnr. 33, bnr. 3185 i Oslo

Asmund Hanevik

Asmund Hanevik

pnr.: 280480 [REDACTED]

Eier og hjemmelshaver gnr. 33, bnr. 3185 i Oslo

Dokumentet kan tinglyses

Oslo, 22/4-20

*Kristine Dahl*Medlingsmagler MNEF
Ann & Johnsen Oppgjør AS



BYGDØY ALLE EIENDOM AS
V/MARTHE SKABO
BYGDØY ALLE 34
0265 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 13-0428/24
Vår referanse: 3593440/25002195
Bestilling: C3 2024-09-26 88

Dato
26.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.: 528647 **Embete:** 200 **Registrert:** 1.11.2006 **Rettsstiftelse:** BRUKSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	33	66	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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

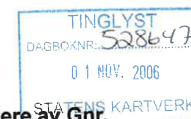


Attestert kopi av dok.nr. 2006/528647/200
Uthentet 2024-09-26 07:58

Side 1 av 3



Rett kopi bekreftes
MTH



Avtale mellom nåværende og fremtidige eiere av Gnr. 33, bnr. 2978 og Gnr. 33, bnr. 66

om

etablering og bruk av felles tennisbane

- Banen etableres på grensen mellom de to eiendommene mot øst, jf. avmerking på vedlagt kart.
- Banen vil få et totalt omfang på ca 550 m², hvorav ca. 1/3 vil være på gnr. 33, bnr. 2978 og 2/3 på gnr. 33, bnr 66 ("kostnadsbrøken").
- Før banen etableres må løs masse fjernes i skråning mot banen. Kostnadene ved dette dekkes av gnr. 33, bnr. 2978.
- Kostnadene ved etablering av nytt gjerde rundt to av banens kortsider og den østre langsiden dekkes av gnr. 33, bnr. 66.
- Kostnader ved etablering av banen (dvs. grunnarbeider, legging av banedekke, samt nett og stolper) deles mellom partene i forhold til de banarealer som befinner seg på de respektive tomter (tilsvarende kostnadsbrøken, jf. punkt b).
- Øvrige utgifter til murer, trapper, skjerming o.a. på egen tomt dekkes av de respektive grunneiere.
- Partene plikter å besørge nødvendig drift og vedlikehold av banen, herunder gjerdene rundt banen. Kostnadene ved drift og vedlikehold fordeles mellom partene etter kostnadsbrøken.
- Området skal kun benyttes til tennis og annet ballspill. Om vinteren kan banen om ønskelig benyttes som skøytebane.
- Baneområdet skal ikke bebygges eller på annen måte benyttes til andre formål.
- Partene disponerer banen i hht. kostnadsbrøk, jf. pkt b) over.
- Bruken av området reguleres i hht. *Reglement for tennisbanen datert 25.8.06* (se vedlegg).
- Spørsmål om disponering og bruk av banen i henhold til denne avtalen, herunder endring av banereglementet (jf. pkt k) kan bare



Doknr: 528647 Tinglyst: 01.11.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

MTH

- bestemmes ved samtykke fra eierne av Doktor Holms vei 13B og 13E.
- m) Denne avtale er ment å hvile på eiendommene for alltid.
- n) Eventuelle vedtak om å flytte eller fjerne tennisbanen kan bare bestemmes ved samtykke fra eierne av Doktor Holms vei 13B of 13E.
- o) Denne avtale med vedlegg tinglyses på eiendommenes blad i grunnboken. Dersom en part overdrar sin eiendom, plikter han å gjøre kjøper oppmerksom på avtalen og dens vedlegg.
- p) Eventuelle tvister vedrørende denne avtale løses ved oppnevning av tredjeperson. Blir ikke partene enige om oppnevningen, oppnevner hver av partene en tredjeperson, og de to oppnevnte tredjemenn avgjør tvisten i fellesskap. Tredjepersonen(e) bestemmer selv prosedyren for behandling og avgjørelse av saken, dog slik at hver av partene har rett til å komme med minst ett skriftlig innlegg i anledning den enkelte tvist. Det skal legges vekt på å nå en minnelig løsning ved hjelp av meklung. Denne bestemmelse fratar (ikke) partene muligheten til å få tvisten avgjort ved domstolene.

Oslo, den 26. august, 2006

Som hjemmelshaver til gnr. 33, bnr. 2978

Som hjemmelshaver til gnr. 33, bnr. 33

Willy Hatlevoll og Heidi Hogedahl
150058 [redacted]
Heidi Hogedahl
150058 [redacted]

Margarete Wiese
Margarete Wiese
080161 [REDACTED]





BYGDØY ALLE EIENDOM AS
V/MARTHE SKABO
BYGDØY ALLE 34
0265 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 13-0428/24
Vår referanse: 3593442/25002205
Bestilling: C3 2024-09-26 87

Dato
26.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
946024	200	21.11.2008	BEST. OM ADKOMSTRETT BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	33	66	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Attestert kopi av dok.nr. 2008/946024/200
Uthentet 2024-09-26 07:56

Side 1 av 3



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Org.nr.: 971 040 823



Doknr: 946024 Tinglyst: 21.11.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Saksnr.:200707196-10

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 33/66, 3099, 3100, 3101

1. ATKOMSTVEI:
Gnr. 33 bnr. 66 og gnr. 33 bnr. 3099 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei fra Dr. Holms vei over gnr. 33 bnr. 3100 som vist med brun farge på kart.
2. ATKOMSTVEI:
Gnr. 33 bnr. 3099 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei over gnr. 33 bnr. 66 som vist med grønn farge på kart.
3. GANGATKOMST:
Gnr. 33 bnr. 66 skal ha bruksrett til gangatkomst over gnr. 33 bnr. 3099 frem til gnr. 33 bnr. 3101 som vist med blå farge på kart.
Gnr. 33 bnr. 3100 skal ha bruksrett til gangatkomst over gnr. 33 bnr. 66 og over gnr. 33 bnr. 3099 frem til gnr. 33 bnr. 3101 som vist med blå farge på kart.
4. FELLESAREAL :
Gnr. 33 bnr. 3101 skal være til felles bruk for gnr. 33 bnr. 66, gnr. 33 bnr. 3099 og gnr. 33 bnr. 3100.
5. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
STIKKLEDNING GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN
Gnr. 33 bnr. 66 (ledningseier) gis rett til å ha liggende stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 33 bnr. 3100 (grunneier) frem til felles stikkledninger.
Gnr. 33 bnr. 3099 (ledningseier) gis rett til å ha liggende stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 33 bnr. 66 og gjennom gnr. 33 bnr. 3100 (grunneier) frem til felles stikkledninger.
Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.
6. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
FELLES STIKKLEDNING
Gnr. 33 bnr. 66, gnr. 33 bnr. 3099 og gnr. 33 bnr. 3100 (ledningseiere) har liggende felles stikkledninger for vann og avløp fra hovedledninger i Dr. Holms vei.

Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

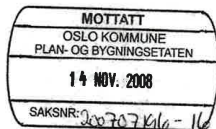
Gårdsnummer Bruksnummer
33 66, 3099, 3100, 3101

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.



Attestert kopi av dok.nr. 2008/946024/200
Uthentet 2024-09-26 07:56

Side 2 av 3



SAMTYKKE TIL DELING OG TINGLYSING AV ERKLÆRING Gnr 33 bnr 66 i Oslo kommune

Nordvik & Partners Eiendomsmegling AS, org.nr: 888 744 282, samtykker med dette til deling samt tinglysing av erklæring i gnr 33 bnr 66 i Oslo kommune

Hjemmelshaver til eiendommen er Margarete Uchermann Wiese

Oslo, 13. november 2008


Nordvik & Partners Eiendomsmegling AS
v/ Margrete Kristin Brodal Nordvik iht. firmaattest



Attestert kopi av dok.nr. 2008/946024/200
Uthentet 2024-09-26 07:56

Side 3 av 3

Side 2 av 2

Underskrifter:

For eiend. 33/66, 3099,
3100, 3101:

Oslo 26.05.08 Margarete Wiese 08016145859
Sted Dato Hjemmelshaver TINGLYST
DAGBOKNR. 946024
Fødselsnr. 11 siffer
Marianne Hallingby 21 NOV. 2008
STATENS KARTVERK



Gjennpart byttet
til farger





BYGDØY ALLE EIENDOM AS
V/MARTHE SKABO
BYGDØY ALLE 34
0265 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 13-0428/24
Vår referanse: 3593445/25002220
Bestilling: C3 2024-09-26 86

Dato
26.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.: 945985 **Embete:** 200 **Registrert:** 21.11.2008 **Rettsstiftelse:** REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	33	66	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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



Attestert kopi av dok.nr. 2008/945985/200
Uthentet 2024-09-26 07:55

Side 1 av 3



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Org.nr.: 971 040 823

MÅLEBREV

Gårdsnummer: 33 Bruksnummer: 3100 Saksnr.: 200707196-21

Representasjonspunkt - EUREF89 Sone 32 :
X = 6648290 Y = 593580 Z = 278

Areal:
1122 m²

Ovennevnte eiendom er framålt ved kart- og delingsforretning over parsell av

Gårdsnummer: 33 Bruksnummer: 66

Dato for forretningen:
13. november 2008

Rekvirent:
Margarete Uchermann Wiese

Bestyrer:
Sohrab Afshar Ghasemi

Eiendommens grenser, størrelse og form fremgår av målebrevskartet.

Forretningen er avholdt i henhold til delingsloven av 23. juni 1978 nr.70.

Teknisk fagavdeling, Enhet for Målesaker, 17. november 2008.

Tor Valstad
Tor Valstad
avdelingsenhetsleder

Sohrab Afshar Ghasemi
Sohrab Afshar Ghasemi
saksbehandler



Doknr: 945985 Tinglyst: 21.11.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM





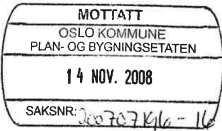
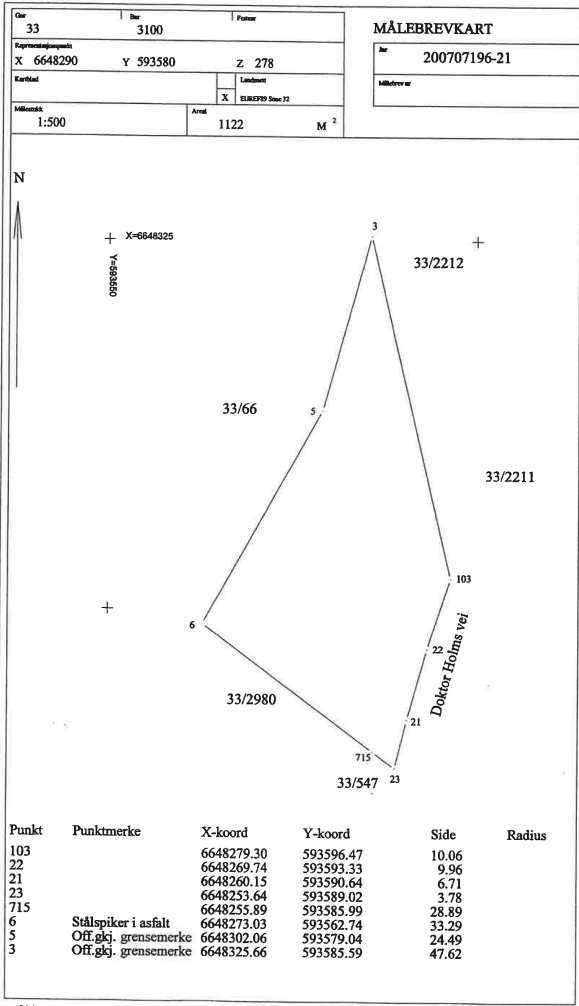
Attestert kopi av dok.nr. 2008/945985/200
Uthentet 2024-09-26 07:55

Side 2 av 3



Attestert kopi av dok.nr. 2008/945985/200
Uthentet 2024-09-26 07:55

Side 3 av 3



SAMTYKKE TIL DELING OG TINGLYSING AV ERKLÆRING
Gnr 33 bnr 66 i Oslo kommune

Nordvik & Partners Eiendomsmegling AS, org.nr: 888 744 282, samtykker med dette til deling samt tinglysing av erklæring i gnr 33 bnr 66 i Oslo kommune

Hjemmelshaver til eiendommen er Margarete Uchemann Wiese

Oslo, 13. november 2008

Nordvik & Partners Eiendomsmegling AS
v/ Margarete Kristin Brodal Nordvik iht. firmaattest



Doktor Holms vei 13A

Nabolaget Besserud/Holmenkollen - vurdert av 99 lokal kjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Holmen skole (1-7 kl.) 543 elever, 32 klasser	22 min	1,5 km
Svendstuen skole (1-7 kl.) 384 elever, 15 klasser	21 min	1,6 km
Voksen skole (1-7 kl.) 509 elever, 28 klasser	26 min	2 km
Slemdal skole (1-7 kl.) 576 elever, 34 klasser	7 min	2,8 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 517 elever, 25 klasser	20 min	1,5 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	10 min	4 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	10 min	5,3 km

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Midtstuen skole	21 min
Kragstogen	21 min
Holmenkollen Park - Fitness og...	14 min
Hovseter Velvære	7 min

«Herlig utsikt og jordhøre, rolige mennesker.»

— Sitat fra en lokal kjent

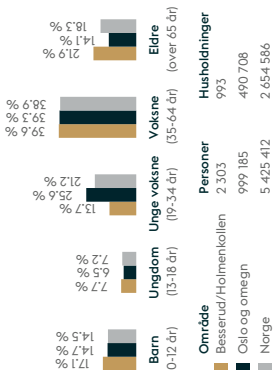
Offentlig transport

Besserud Linje 1, 2	7 min	0,5 km
Besserud T Linje 1N	9 min	0,6 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	10 min	4,4 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	16 min	6,3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min	11,4 km

Barnehager

Kongegørrnen barnehage (1-5 år)	3 min	0,3 km
35 barn		
Midtstuen Kanvas-barnehage (0-...	12 min	0,9 km
56 barn		
Montessoribhg. Solsikken Gladh...	14 min	1,1 km
80 barn		

Aldersfordeling

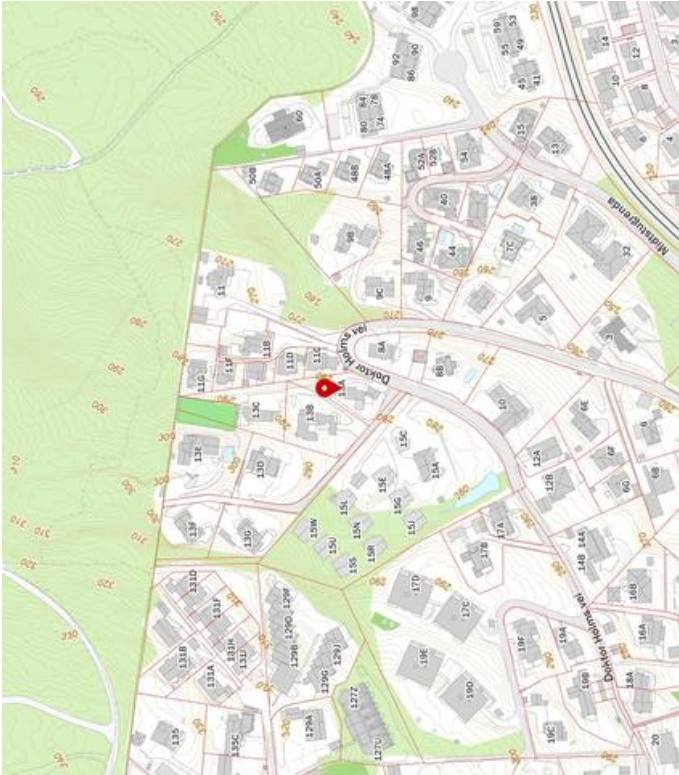


Personer	2 303
Husholdninger	993
Oslo og omegn	999 185
Norge	5 425 412
Besserud/Holmenkollen	490 708
	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100



Innholdet på Nabologiprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og stotene fra lokal kjente er innhentet på nettstedet Nabologno og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordisk Skøyen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabologno m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået

Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Bygdøy Alle Eiendom AS

Bygdøy Alle 34, 0265 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 er eksperter på bolig og eiendom i Oslo Vest, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

Vi har et omfattende nettverk både av kjøpere og potensielle selgere. 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.

22049898



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



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder
boligkjøper-, hus-, innbo-,
flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

*For eiendommer med
felles bygningsforsikring*

Pakken inneholder
boligkjøper-, innbo-, flytte-
og renteforsikring.

10 400,-

*Renteforsikring gjelder ikke
for fritidsboliger.*

Hyttepakken

Pakken inneholder
boligkjøper-, hytte-, innbo-
og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.



Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med
 Söderberg
& Partners

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som
formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)**

På denne siden finner du IPID-er for de produktene som
inngår i pakken.

<https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv>

Klageorgan

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

[https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/
klagemuligheter](https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter)

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten
levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en
klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen
sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i
første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og vernet

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøper-
forsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendoms-
megler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må
da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov
av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskon-
sern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If ikke
kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikring-
samtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav.
Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvars-
forsikring 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.

Pris

Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen,
så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken
gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per
produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant
av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om
dette her:

[https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/
angrerett](https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett)

Forsikringsforetak

If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If

If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler

Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
[boligkjoperforsikring@soderberg
partners.com](mailto:boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com)

Bruke Trygghetspakken

If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
[Meld skade på hus- eller innboforsikring](#)
[Få juridisk hjelp](#)

Finansklagenemda

Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg

Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud

[Send klagen din her](#)

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 eieendom (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 TEPER 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tuner/ dekode/ tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud

overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet

før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

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

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Doktor Holms vei 13A 0787 OSLO

Betegnelse: Gnr 33, bnr 3100 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

