Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Doktor Holms vei 8 B
0787 OSLO
Gnr./Bnr.: 33/14
Oslo kommune

Areal

Enebolig.
Bruksareal: 297 m²
Garasje.
Bruksareal: 43 m²

Totalt bruksareal (BRA): 340 m²

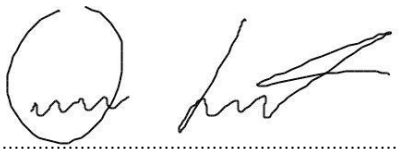
Befaring

Befaringsdato: 09.04.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Owe Fagerlund Leret

Mobil: 48182525

Anticimex®

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

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

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	09.04.2025
Referansenummer	15068463
Meglerforetakets oppdragsnummer	199-25-0016
Hjemmelshaver/selger	Åsmund Hanevik/Karen Marie Hanevik-Heggberget
Bygningssakkyndig inspektør	Owe Fagerlund Leret
Tilstede på befaringen	Karen Marie Hanevik-Heggberget.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	7 °C
Rapportdato	18.04.2025 21:45

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Doktor Holms vei 8 B
Postnummer/sted	0787 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	33/14
Tomt	Eiet tomt: 1378 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig.	1914.		
Garasje.	2019.		

Byggemåte

Enebolig beliggende i bydel Vestre Aker i Oslo kommune. Tomt opparbeidet med blant annet plen, diverse beplantning og grusbelagt innkjørsel.

Enebolig over to etasjer samt kjelleretasje og loftetasje. Grunnmur av betong. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner hovedsakelig av trekonstruksjoner. Takkonstruksjon utvendig tekket med takstein. Utvendige fasader forblendet med trekledning. Boligen har entrédør med glassfelt 2016. Balkongdør med 2-lags fra 2016. Ytterdør i vinterhage med 2-lags fra 2016. Vinduer med 2x1 lags glass fra byggeår. Vinduer med 2-lags glass fra 2016 og 2019. Oppvarming via elektrisitet, vedfyring og varmepumpe.

Adkomst via inngangsparti i boligens første etasje. Første etasje består av entré, gang, omkledningsrom, bad, spisestue, to stuer og kjøkken. Andre etasje består av gang, bad, tre soverom og stue. Loftsetasjen består av loft med lagringsmuligheter. Kjelleretasje består av gang, vaskerom, tv-stue, bod, grovbod og teknisk rom.

Enebolig disponerer en frittstående dobbelgarasje og utendørsbasseng på tomten.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Kjelleretasje, bad.		Ventilasjon	9	
		Overflater gulv	9	
Våtrom - 1.etasje, bad.		Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	10	
		Sanitærutstyr / innredning	10	
		Overflater vegger	10	
Våtrom - 2. etasje.		Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	10	
		Sanitærutstyr / innredning	10	
		Overflater vegger	10	
		Fallforhold (gulv)	10	
Kjøkken - 1. etasje.		Vannrør	11	
Øvrige rom - 1. etasje og 2. etasje.		Overflater gulv	11	
		Innerdører	11	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Kjelleretasje.		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	12	
Loft - uinnredet / råloft		Overflater gulv	12	
		Kontroll av diffusjonssperre	12	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Ildsteder inne i boligen	13	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	13	
Etasjeskiller - Samtlige etasjer.		Skjevhetsmåling	13	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	14	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Helhetsvurdering	15	
Dører og vinduer		Vinduer	15	Kr over 300 000
Yttertak		Helhetsvurdering	15	
Forstøtningsmurer		Forstøtningsmurer	16	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

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

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.
Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Enebolig.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjelleretasje.	82			82	
	Gang, vaskerom, tv-stue, bod, grovbod og teknisk rom.				
1. etasje.	97		8	105	
	Entré, gang, bad, omkledningsrom, spisestue, to stuer og kjøkken.		Vinterhage.		
2. etasje.	88			88	8
	Gang, bad, tre soverom og stue.				Balkong.
Loft.	22			22	
	Loft.				
SUM	289		8	297	8
	Total bruksareal: 297 m²				

	Bruksareal (BRA)				
Garasje.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Bakkeplan.		43		43	
		Garasje.			
SUM		43		43	
	Total bruksareal: 43 m²				

Kommentar til areal

Boligen inneholder vinterhage oppmålt til 8 m2 (BRA-b) og balkong oppmålt til 8 m2 (TBA).

Eneboligen inneholder 256 m2 P-ROM og 36 m2 S-ROM.

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 64 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 22 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 42 m2.

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Rapport

Våtrom - Kjelleretasje, bad.

Bad fra 2019. Flislagt gulv med gulvvarme. Delvis flislagt og delvis malte veggflater. Malt himlingsflate med downlights. Servant med ett-greps armatur. Dusjhjørne med to-greps dusjarmatur. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Vannrør av typen rør-i-rør og avløpsrør av typen plast. Mekanisk avtrekk.

TG 1

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

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

TG 2	Ventilasjon	Tilluftsspalte ved dør er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres.
	Overflater gulv	Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

Våtrom - Kjelleretasje, vaskerom.

Vaskerom fra 2019. Flislagt gulv med gulvvarme. Overmalt betongvegger. Malt himlingsflate med downlights. Innredning med profilerte fronter. Benkeplate i kompositt med underlimt vask med ett-greps armatur. Innebygget opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Vannrør av typen kobberrør og avløpsrør av typen plast. Mekanisk avtrekk.

TG 1

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

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

TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling.

Våtrom - 1.etasje, bad.

Bad fra 2016. Flislagt gulv med gulvvarme. Delvis flislagt og delvis trepanel belagte veggflater. Malt himlingsflate med downlights. Servant med ett-greps armatur. Dusjnisje med to-greps dusjarmatur. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Vannrør av typen rør-i-rør og avløpsrør av typen plast. Mekanisk avtrekk.

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

Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

TG 2	Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	Sluket er isolert inne i dusjsonen. Vannsøl eller lekkasjevann utenfor denne sonen har ingen/redusert mulighet til å nå sluket. For å unngå vannskade bør tilstrekkelig mulighet til å nå sluket for vannsøl eller lekkasjevann etableres.
	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sisterne er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
	Overflater vegger	Vinduets plassering og materiale i våtsone er uegnet. Fare for fukt i konstruksjon. Vindu bør skjermes.
TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Hulltaking og fuktmåling fra tilstøtende rom er ikke utført grunnet konstruksjon oppbygging. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

Våtrom - 2. etasje.

Bad fra 2016. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Malt himlingsflate med downlights. Dobbel servant med ett-greps armaturer. Dusjhjørne med to-greps dusjarmatur. Flislagt innebygget badekar med dusjarmatur. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Vannrør av typen rør-i-rør og avløpsrør av typen plast. Mekanisk avtrekk.

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

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

TG 2	Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	Tilkomst til sluket under badekar er utilfredsstillende.
	Sanitærutstyr / innredning	Flislagt innebygget badekar mangler inspeksjonsmulighet. Ukjent løsning på avrenningsmulighet og sluk innenfor kasse. Inspeksjonsmulighet bør utbedres.
	Overflater vegger	Vinduets plassering i våtsone er uegnet. Fare for fukt i konstruksjon. Vindu bør skjermes.
	Fallforhold (gulv)	Tilnærmet flatt fallforhold utenfor dusjsonen. Under 1:100 i fallforhold.
TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Kjøkken - 1. etasje.

Kjøkkeninnredning fra 2016 med glatte fronter. Benkeplate i kompositt materiale med underlimt servant med Quooker instant armatur. Integrert stekeovn, oppvaskmaskin, kaffemaskin og kjøleskap med frysedel. Induksjonstopp og ventilator med belysning. Vannrør av typen rør-i-rør og avløpsrør av typen plast. Komfyrvakt er montert.

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

Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

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

Øvrige rom - 1. etasje og 2. etasje.

1. etasje: Gulvflate belagt med tregulv og parkettgulv med gulvvarme. Flislagt gulv med gulvvarme ved entré. Malte og trepanel belagte veggflater. Malte himlingsflater med takrosetter og stukkatur. Profilerte innerdører. Ventilasjon basert på naturlig avtrekk og naturlig tilluft.

2. etasje: Gulvflate belagt med tregulv. Malte og trepanel belagte vegg-og himlingsflater. Profilerte innerdører. Ventilasjon basert på naturlig avtrekk og naturlig tilluft.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon

	Overflater vegger	Det registreres riss/sprekker i skjøter og overganger på enkelte områder i boligen. Forholdet er vurdert til å være av estetisk karakter.
	Overflater himling	Det registreres riss/sprekker i skjøter og overganger på enkelte områder i boligen. Forholdet er vurdert til å være av estetisk karakter.
TG 2	Overflater gulv	Det er registrert moderate tegn på knirk i gulvet, uten at tiltak vurderes til å være nødvendig. Det registreres stedvise riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale på tregulv. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Innerdører	Innerdør bærer preg av slitasje/elde . Tiltak kan iverksettes ved behov.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Kjelleretasje.

Kjelleretasje er innredet og har utlektede kjellervegger under bakkenivå. Etasjen ble rehabilitert i 2019.

Gulvflater belagt med parkettgulv med gulvvarme. Malte vegg-og himlingsflater. Overmalte murvegger. Profilerte innerdører og glatte innerdører med glassfelter. Ventilasjon basert på naturlig avtrekk og naturlig tilluft.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:		
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner		
TG 2	Konstruksjoner (tilfaregulv, himling og vegger).	Etasjen har vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader på befaringsdagen. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak.	

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet isolert loft.

Adkomst via trapp.

Gulv belagt med tregulv. Plate belagte vegg-og himlingsflater.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:		
	Inspeksjonsmulighet - Overflater vegger/undertak - Konstruksjonsoppbygging - Statikk		
TG 2	Overflater gulv	Gulvflater bærer preg av slitasje og elde. Tiltak kan iverksettes ved behov.	
	Kontroll av diffusjonssperre	Det er ikke registrert dampsperre mellom kald og varm sone. Konsekvens er fare for kondensering. Anbefales å holde under oppsyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.	

Basseng.

Utendørs svømmebasseng fra 2019 plassert i hage. Pumpe og renseanlegg plassert på teknisk rom.

TGIU	Helhetsvurdering	Svømmebasseng er ikke vurdert. Det anbefales utført av personell med spesialkompetanse.

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

Vedfyrt åpen peis plassert i kjellerstue.

Vedfyrt etasjeovn plassert i trappegang.

Tre stk peisovn plassert i stuer.

Skorstein fra byggeår.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Skorsteiner inne i boligen	
TG 2	Ildsteder inne i boligen	To av peisovnene i stuer er ikke i bruk og skal ikke benyttes. Refereres til selger for detaljerte opplysninger. TG2 settes for å belyse dette.
TGIU	Annet	Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.

Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre.

TG 2	Innvendige trapper	Trappen har ikke håndløper på begge sider. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Tilstandsgrad settes iht. NS3600. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

Etasjeskiller - Samtlige etasjer.

Støpt gulv mot grunn.

Etasjeskille av trekonstruksjoner.

TG 2	Skjevhetsmåling	Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert. Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 30mm i spisestue og 20 mm på gang.

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

Vannrør av typen kobberrør og rør-i-rør system. Avløpsrør av typen plast. Fordelerskap for vannrør, fordelerstokker for vannrør med stoppekraner, hovedstoppekran for vannrør, stakepunkt for avløpsrør og OSO varmtvannsbereder på ca 300 liter fra 2016 plassert på teknisk rom. Varmepumpe plassert i trappegang og stue. Oppvarming via elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Ventilasjon basert på naturlig og mekanisk avtrekk. Naturlig tilluft.

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

Hovedstoppekran - Stakeluke - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

TGIU	Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)	Ikke vurdert. Krever spisskompetanse. Videre undersøkelser anbefales.

Radon

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

Radon

	Radon	I forbindelse med fornyelse av kjelleretasje ble det lagt radonsperre mot grunn. Det er ukjent om det er utført radonmåling etter dette. For å kartlegge de faktiske forholdene må det gjennomføres målinger.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer plassert på vegg ved teknisk rom.

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

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: nei.
Er det synlig tegn på termiske skader: nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 2016.
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: nei.
Forekommer det at sikringer løses ut: nei.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: ja.

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

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.

TG 2 | Helhetsvurdering

Yttervegger med vindusomramminger i sin helhet bærer preg av værslitasje og høy elde, med påviste skader/råteskader på enkelte områder som må utbedres. Følgeskader i konstruksjonen kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser må påregnes for å avdekke skadeårsak-/omfang og aktuelle tiltak.

Dører og vinduer

Boligen har entrédør med glassfelt 2016. Balkongdør med 2-lags fra 2016. Ytterdør i vinterhage med 2-lags glass fra 2016 . Vinduer med 2x1 lags glass fra byggeår. Vinduer med 2-lags glass fra 2016 og 2019.

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

Takvinduer - Dører

TG 3 | Vinduer

Vinduer fra byggeår bærer preg av høy alder og slitasjegrad. Utskiftning må påregnes.
Sjablongmessig prisanslag: kr over 300 000

Yttertak

Yttertak av mansardtakskonstruksjon, rehabilitert i 2016.

Utvendig belagt med glassert takstein fra 2016.

Renner og nedløp i metall.

TG 2 | Helhetsvurdering

Vurderingene av yttertaket er gjort fra bakkeplan, takvibdu og balkong med den begrensning dette innebærer. TG2 er valgt på bakgrunn av at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke registreres grunnet begrenset tilkomst. Yttertaket bør kontrolleres i sin helhet når forholdene ligger til rette.

Påvist knekte takstein ved gradrenner på enkelte områder. Utbedringer bør påregnes.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til sydvendt balkong oppmålt til 8 m2. Rekkverk av treverk med rekkverkshøyde oppmålt til 1,02 meter.

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

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer) - Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur i betongstein.

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

Grunnmur

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

Drenering

Dreneringen er fra 2019.

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

Alder - Terrengfall fra grunnmur - Fuktsikring av grunnmur - Bortledning av takvann

Forstøtningsmurer

Diverse forstøtningsmurer av stein.

TG 2	Forstøtningsmurer	Sprekker og riss, samt enkelte steiner har løsnet. Uvisst om negativ utvikling er fortsatt gjeldende eller om utviklingen har stoppet/er stabil. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

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

Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)

Frittstående byggverk

Frittstående dobbelgarasje fra 2019 oppmålt til 43 m2. Garasje med støpt såle mot grunn. Oppført i trekonstruksjoner. Utvendig tekket med takstein.

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

Frittstående byggverk

Branntekniske vurderinger

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

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

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.

Kjelleretasje: Ca 2,18 meter.

1. etasje: Gang: 2,72 meter. Øvrige rom: Ca 2,66 meter.

2. etasje: Bad: 2,51 meter. Øvrige rom: Ca 2,72 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Ikke fremlagt.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt. Refereres til selger for detaljerte opplysninger.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Fremlagt. Se sikringsskap.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Ikke fremlagt.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Signert og mottatt.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

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

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



Beskrivelse - [Sikringsskap med kursfortegnelse.]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad kjelleretasje.]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad 1. etasje.]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad 2. etasje.]

Egenerklæringsskjema

Anticimex FORSIKRING

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Fjord Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	199250016
Adresse	Doktor Holms vei 8 B		
Postnr.	0787	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2015	Hvor lenge har du bodd i boligen?	9,5 år
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja		
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalenr	90717010
Selger 1 Fornavn	Karen Marie	Etternavn	Hanevik-Heggberget
Selger 2 Fornavn	Åsmund	Etternavn	Hanevik

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn: 2015/2016: CR Rør/Kreno AS og 2021: Hovedentrepenør Villasnekkeriet

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Totalrehabilitering av alle bad og vaskerom

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn: Samme som over

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Membran etablert ved totalrenovering av bad

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Kan fremskaffes på forespørsel

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar: Alle rør innvendig og utvendig er skiftet (var brudd utvendig ved grunnarbeidene i hagen før de ble skiftet)

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn: Samme som bad/membran i 2015/2016 og 2021. Utvendige rør ble skiftet av Toten graveservice AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Alle vann og avløpsrør ute og inne er skiftet i perioden 2015-2021

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar: Drenert rundt hele huset i 2019.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar: Det er etablert vifte på pipen for å sikre god nok trekk i pipen ved fyring på kjellerstuen. Det er ellers god avtrekk. Ikke vært utført tilsyn i det siste. Et av pipeløpene har ikke ovner koblet til og er ikke i bruk (brukt til å trekke elkabel).

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Normale skjevheter/setningsskader i gammelt hus. Grunnmuren er svært solid og vi har ikke opplevd problemer med skjevheter her.

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar: Ikke opplevd problem med mus, men har tettet rundt rør fra kjellerrom til kjøkken for å forhindre evt problem (ikke observert mus i kjeller)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar: Ny garasje fra 2019 og taket etterisolert og lagt nytt i 2016. Terrasse også gjort på nytt i 2015/2016.

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn: Kreno, Igland Garasjen, Toten graveservice.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Kreno i 2015/16 (vinterhage med balkong over) og garasje levert fra Igland i 2019 (grunnarbeider og støpt såle av Toten graveservice)

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn: Elektroteam, IKT elektro ++, Toten graveservice

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Alt elektrisk skiftet ut, også inntak ute lagt ned i bakken (IKT elektro). Utført av ulike elektrikerfirma, sist i 2021 av Elektroteam via Villasnekkeriet (entrepenør). To-fas lagt til garasje/elbil lader for raskere lading (IKT elektro). Oljetank fjernet av Toten graverservice.

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Dokumentasjon i sikringsskap.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar: Relativt nytt elektrisk anlegg

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Lader i garasje, to-fas for ekstra effekt.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar: Utført endel egeninnsats men dette er feks maling av overflater, beplanting/hekker etc.

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

☒ Nei ☐ Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar:

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Regulering for Doktor Holms vei 15

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Kjeller 2021 ved entreprenør Villasnekkeriet.

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar: De opprinnelige tegningene fra 1914/18 stemmer ikke helt med slik huset faktisk ble bygd. Kjellerstuen som nå er pusset opp har vært der enten fra byggeår eller senest fra 1940. Kjellerstuen er kun pusset opp og fjernet en lettvegg. Bod er innredet som vaskerom (det eksisterte allerede vaskerom/bad som ikke er på opprinnelige tegninger)

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar: Antar det ikke eksisterer pga husets alder

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar: Ved oppussing av kjeller i 2021 ble det lagt radonsperre og isolert mot grunn

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar: Takst fra kjøp i 2015

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Tinglyste avtaler på eksklusiv evigvarende bruksrett til fordel for denne eiendommen. Tinglyst avtale om høyde på hekk ved/bak garasje mot nabo.

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.

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

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

Opprettet: 04/04/2025 09:10:25 (EES-versjon: 3)

Nabolagsprofil

Doktor Holms vei 8B - Nabolaget Besserud/Holmenkollen - vurdert av 101 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Besserud Linje 1	6 min 0.5 km
Besserud T Linje 1N	8 min 0.6 km
Gaustad/Rikshospitalet T-bane, buss, trikk	8 min 4 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	9 min 4.3 km
Majorstuen T-bane, buss, trikk	12 min 6 km

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	6 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	9 min 4 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	10 min 5.2 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

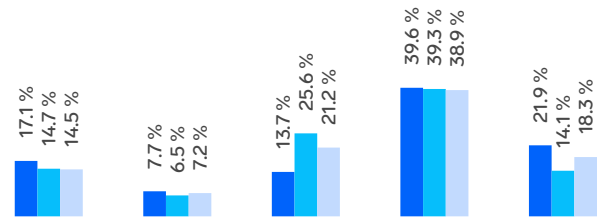
Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Kongeørnen barnehage (1-5 år) 35 barn	3 min 0.2 km
Midtstuen Kanvas-barnehage (0-5 år) 56 barn	11 min 0.8 km
Montesorribhg. Solsikken Gladheim (0-5 ... 80 barn	13 min 1 km

Dagligvare

Coop Prix Besserud Post i butikk, PostNord	10 min 0.7 km
Joker Holmenkollen PostNord, søndagsåpent	18 min 1.4 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Tog/t-bane

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Sport

Midtstuen skole Aktivitetshall, ballspill	20 min 1.5 km
Kragskogen Ballspill	21 min 1.5 km
Holmenkollen Park - Fitness og Spa	14 min
Hovseter Velvære	6 min

Boligmasse



- 53% enebolig
- 10% rekkehus
- 14% blokk
- 23% annet

«Herlig utsikt og jordnære, rolige mennesker.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

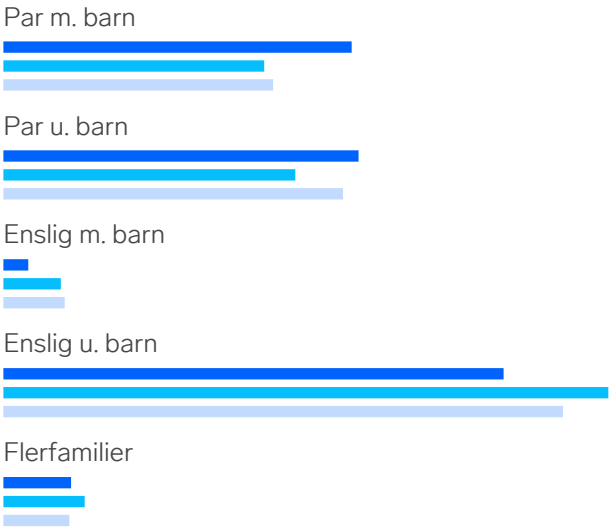
Vinderen Sentrum	9 min
Boots apotek Slemdal	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 27% i barnehagealder
- 42% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 15% 16-18 år

Familiesammensetning



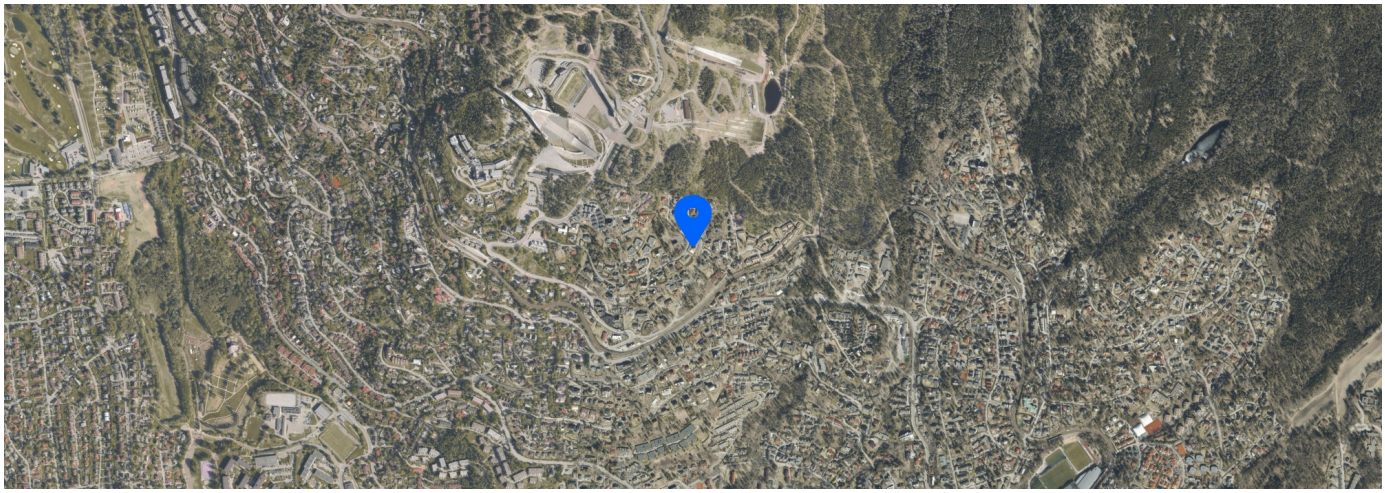
0% 47%

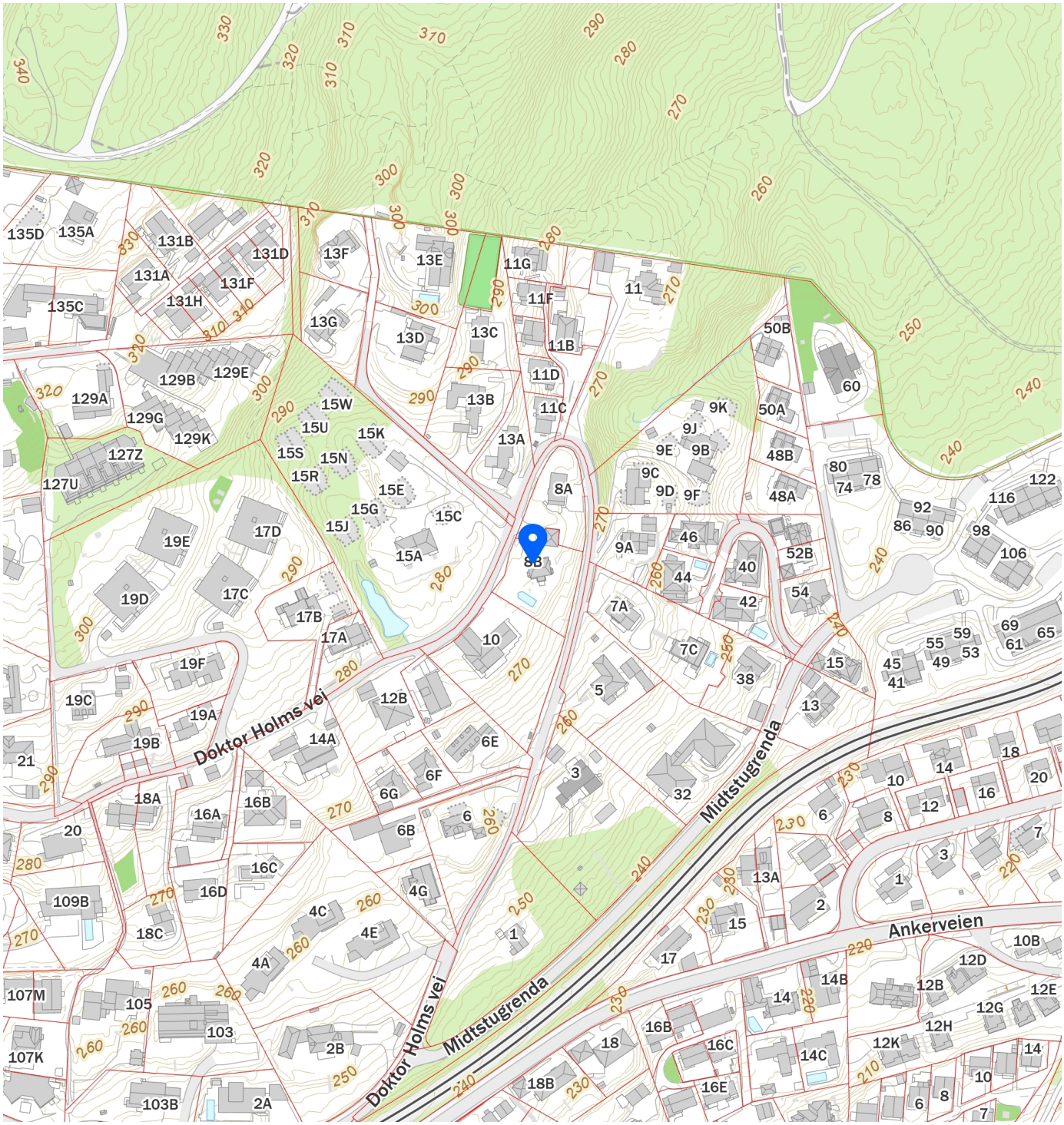
- Besserud/Holmenkollen
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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





FINN

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



Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

Boligkjøperpakke **Hus**

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke **Leilighet**

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke **Hytte**

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner.** Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040
Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.

Skann QR-koden
for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakkene.

Kartverket

FJORD & PARTNERS
HENRIK IBSENS GATE 100
0255 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Sanna Elisabeth Damhaug 199250016
Vår referanse: 3696303/25913272
Bestilling: C3 2025-03-11 (5) 55

Dato
11.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
918583	200	9.8.2019	BRUKSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Åsmund Hanevik	
Adresse:	
Doktor Holms vei 8B	
Postnummer:	Poststed:
0787	Oslo
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
280480[redacted]	

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 918583 Tinglyst: 09.08.2019
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Karen Marie Hanevik-Heggberget	0701794[redacted]
Åsmund Hanevik	2804804[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301	Oslo	33	3185		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301	Oslo	33	14		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
05.06.2019	

ÅSMUND HANEVIK KAREN MARIE HANEVIK-HEGGBERGET

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Doktor Holms vei 8 B, gnr. 33, bnr. 14, Oslo kommune, har bruksrett på den delen av tomten til Doktor Holms vei 8 A, gnr. 33, bnr. 3185, Oslo kommune, som er skravert på det vedlagte kartet (vedlegg A).

Bruksretten gjelder innkjørsel, adkomst til bolig, snuplass, parkering, gårdsplass og tilgang til garasje for vedlikehold m.m.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendomen gnr. 33, bnr. 3185 i Oslo kommune.

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) [7]

Det foreligger i tillegg en privatrettslig avtale som regulerer bruken av området, innholdet i avtalen sier at eier av Doktor Holms vei 8 B skal ha bestemmelsesrett over bruken av området. Denne avtalen skal ikke tinglyses.

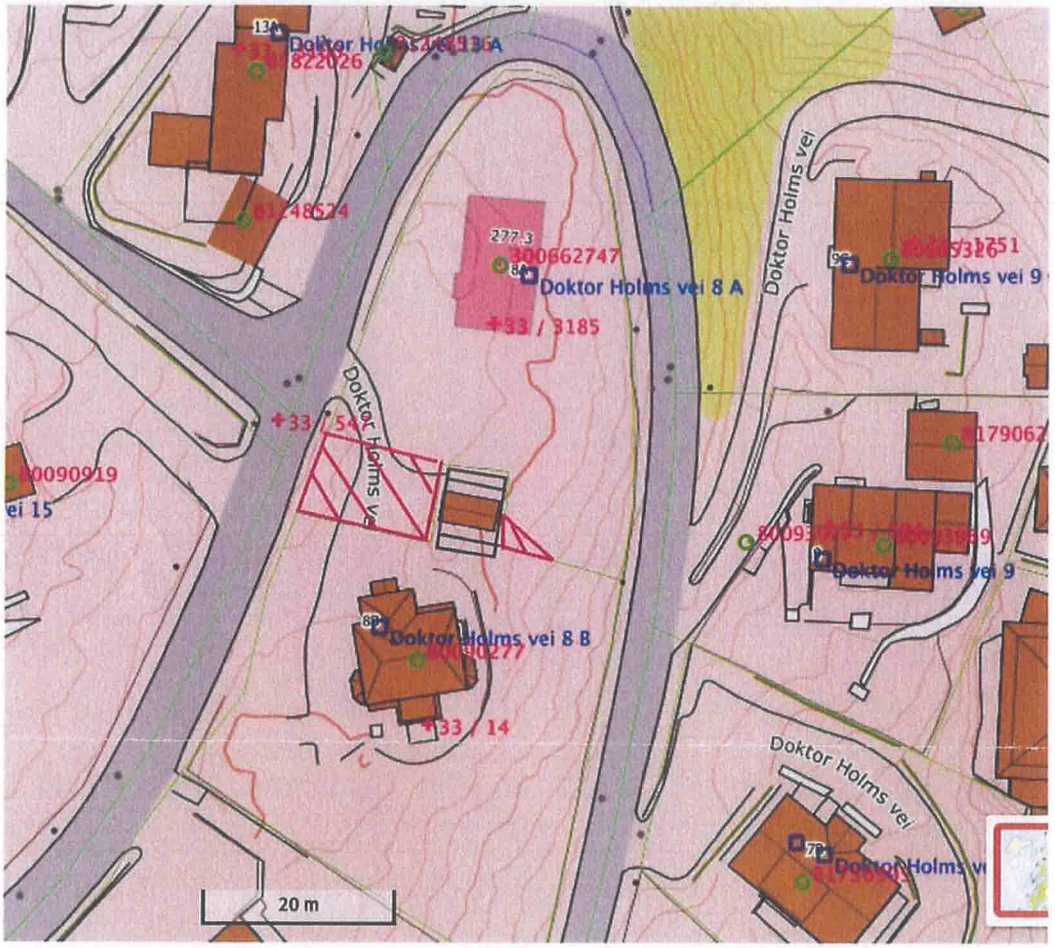
6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Oslo, 28.06.2019	ÅSMUND HANEVIK KAREN MARIE HANEVIK -HEGGBERGET

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett 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 bokstav 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). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, 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

Vedlegg A: Tinglyst bruksrett på skraverte områder i rødt



Kartverket

FJORD & PARTNERS
HENRIK IBSENS GATE 100
0255 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Sanna Elisabeth Damhaug 199250016
Vår referanse: 3696316/25913337
Bestilling: C3 2025-03-11 (5) 56

Dato
11.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
591205	200	27.3.2018	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	33	14	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Fødsels.nr/org.nr 280480 [redacted]
Fødsels.nr/org.nr 070179 [redacted]

Erklæring

vedrørende

Doknr: 591205 Tinglyst: 27.03.2018
STATENS KARTVERK

Eiendom: **Gnr 33 Bnr 14**
Doktor Holms vei 8 i Oslo
Type byggverk: **Støttemurer tilknyttet innkjøring**
Tiltakshaver: **HOFFSJEF LØVENSKIOLDS VEI AS org.nr 916595468**

Den 01.11.2017 har direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo i henhold til Plan- og bygningsloven § 19-2 meddelt midlertidig unntak fra veglovens § 29 i anledning byggverkets avstand til vei slik at ikke byggeavstanden er nærmere enn 0,577 og 1,529 meter kant regulert Doktor Holms Vei, som vist på situasjonskart datert 02.06.2016.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggverk uten erstatning når som helst direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, org. nr. 958 935 420.

Oslo, den 22/3-18

Eiers underskrift

280480 [redacted]
Fødsels.nr/org.nr

Eiers underskrift

070179 [redacted]
Fødsels.nr/org.nr

Kartverket

FJORD & PARTNERS
HENRIK IBSENS GATE 100
0255 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Sanna Elisabeth Damhaug 199250016
Vår referanse: 3696307/25913292
Bestilling: C3 2025-03-11 (5) 54

Dato
11.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
438719	200	12.4.2019	BESTEMMELSE OM VEG BRUKSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

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

Doknr: 438719 Tinglyst: 12.04.2019
STATENS KARTVERK

Saksnr.:201815990-4

RETTIGHETSERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 33/14, 3185

1. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 33 bnr. 14 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred medregnet veiskulder) samt snumulighet fra Doktor Holms vei over gnr. 33 bnr. 3185 som vist med blå farge på kart.

2. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
   Gnr. 33 bnr. 14 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr. 33 bnr. 3185 for reparasjon og vedlikehold av garasje.

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

Gårdsnummer	Bruksnummer
33	3185

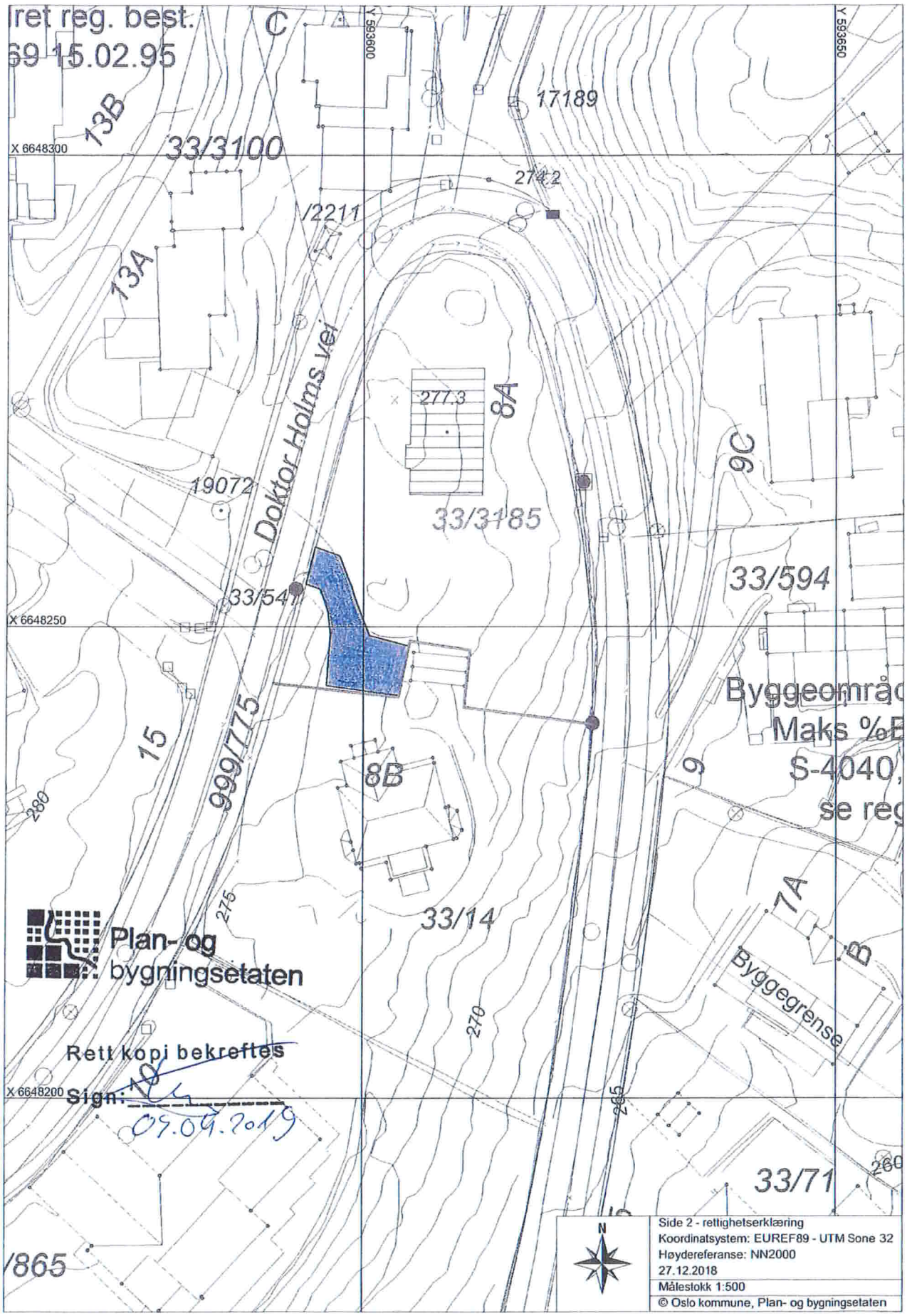
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter:

	Sted	Dato		Fødselsnr. 11 siffer
For eiend. 33/3185:	Oslo	11.01.19	Åsmund Hanevik Hjemmelshaver	280480 [redacted]
For eiend. 33/3185:	Oslo	11.01.19	Karen Hanevik-Heggberget Hjemmelshaver	07079 [redacted]

Plan- og bygningsetaten

Rett kopi bekreftes
Sign:
09.04.2019


iret reg. best.
69 15.02.95
C
13B
33/3100
17189
X 6648300
Y 593600
Y 593650
274.2
/2211
13A
Doktor Holms vei
277.3
8A
9C
19072
33/3185
33/541
33/594
X 6648250
Byggeområd
Maks %B
S-4040,
se reg
15
999/775
8B
9
280
275
33/14
7A
B
Byggegrense
270
265
260
33/71
/865
Plan- og bygningsetaten
Rett kopi bekreftes
Sign:
09.09.2019
N
Side 2 - rettighetserklæring
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000
27.12.2018
Målestokk 1:500
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

Kartverket

FJORD & PARTNERS
HENRIK IBSENS GATE 100
0255 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Sanna Elisabeth Damhaug 199250016
Vår referanse: 3696310/25913307
Bestilling: C3 2025-03-11 (5) 58

Dato
11.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
591239	200	27.3.2018	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	33	14	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Fødselsnr./Orgnr. 2 8 0 4 8 0 4 3 3 9 0

Erklæring

om plikten til å opparbeide offentlig vei

Erklæringen gjelder gnr. 33, bnr. 14, Doktor Holms vei 8 i Oslo, saksnummer 201706693.

1. Som hjemmelshaver (grunneier) er jeg kjent med at Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune har gitt midlertidig dispensasjon fra kravet i plan- og bygningsloven § 18-1 om å opparbeide offentlig vei. Kravet er utløst i forbindelse med bebyggelse av eiendommen. Dispensasjonen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 19-2.

   Doktor Holms vei godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

   Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke dispensasjonen tilbake, og at jeg da får plikt til å opparbeide veien i regulert veibredde fram til og langs den siden av tomten hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde på inntil 10 meter, men ikke bredere enn den regulerte bredden, og med nødvendig tillegg for fylling og skjæring.

   På tilsvarende måte forplikter jeg meg til å opparbeide veien til en effektiv veibredde på inntil 6 meter. Veien skal ha den standarden som gjelder for offentlig vei i Oslo kommune.

2. Hvis jeg ikke sørger for å få utført arbeidet som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Har jeg stilt sikkerhet for veiopparbeidelse, kan kommunen bruke sikkerheten til dette formålet.

3. Jeg godtar forpliktelsene som er nevnt i punkt 1 og 2, og at disse tinglyses på eiendommen som en heftelse.

4. Jeg forplikter meg til å overdra den nødvendige veigrunnen med en bredde på inntil 10 meter, men ikke bredere enn den regulerte bredden, vederlagsfritt til Oslo kommune. Kommunen får bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Plan- og bygningsetaten fastsetter den endelige avgrensningen. Betingelsen for at kommunen vil erverve (ta over) veigrunnen, er at veien er opparbeidet, og at kommunen har godkjent den.

   En skriftlig bekreftelse fra Plan- og bygningsetaten på at opparbeidelsen har funnet sted, er tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt, jf. tinglysningsloven § 14, annet ledd.

5. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, organisasjonsnummer 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

Oslo, den 22/3 20.18

Fødselsnr./Orgnr. 2 8 0 4 8 0 [redacted]

Som hjemmelshaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

Oslo, den 22/3 20.18

Fødselsnr./Orgnr. 2 8 0 4 8 0 [redacted]

Fødselsnr./Orgnr. 07011791[redacted]

Doknr: 591239 Tinglyst: 27.03.2018
STATENS KARTVERK

Erklæring

om plikten til å opparbeide offentlig vei

Erklæringen gjelder gnr. 33, bnr. 14, Doktor Holms vei 8 i Oslo, saksnummer 201706693.

1. Som hjemmelshaver (grunneier) er jeg kjent med at Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune har gitt midlertidig dispensasjon fra kravet i plan- og bygningsloven § 18-1 om å opparbeide offentlig vei. Kravet er utløst i forbindelse med bebyggelse av eiendommen. Dispensasjonen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 19-2.

   Doktor Holms vei godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

   Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke dispensasjonen tilbake, og at jeg da får plikt til å opparbeide veien i regulert veibredde fram til og langs den siden av tomten hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde på inntil 10 meter, men ikke bredere enn den regulerte bredden, og med nødvendig tillegg for fylling og skjæring.

   På tilsvarende måte forplikter jeg meg til å opparbeide veien til en effektiv veibredde på inntil 6 meter. Veien skal ha den standarden som gjelder for offentlig vei i Oslo kommune.

2. Hvis jeg ikke sørger for å få utført arbeidet som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Har jeg stilt sikkerhet for veiopparbeidelse, kan kommunen bruke sikkerheten til dette formålet.

3. Jeg godtar forpliktelsene som er nevnt i punkt 1 og 2, og at disse tinglyses på eiendommen som en heftelse.

4. Jeg forplikter meg til å overdra den nødvendige veigrunnen med en bredde på inntil 10 meter, men ikke bredere enn den regulerte bredden, vederlagsfritt til Oslo kommune. Kommunen får bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Plan- og bygningsetaten fastsetter den endelige avgrensningen. Betingelsen for at kommunen vil erverve (ta over) veigrunnen, er at veien er opparbeidet, og at kommunen har godkjent den.

   En skriftlig bekreftelse fra Plan- og bygningsetaten på at opparbeidelsen har funnet sted, er tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt, jf. tinglysningsloven § 14, annet ledd.

5. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, organisasjonsnummer 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

Oslo, den 22/3 2018

[signature] Fødselsnr./Orgnr. 07011791[redacted]

Som hjemmelshaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

Oslo, den 22/3 2018

[signature] Fødselsnr./Orgnr. 07011791[redacted]

Tegn. for Hem. Stad

Maalestok 1:100

STADSARKITEKTEN I OSLO
Tegn. 7414-1913
Nr. 4

Plan af 1. Etg

Plan af 2. Etg

Gavlen mot Gaarden

ERKLÆRING OM EVIGVARENDE, EKSKLUSIV BRUKSRETT, vedrørende følgende GNR/BNR 33/3185 og 33/14

Doktor Holms vei 8B, gnr. 33, bnr. 14, Oslo, har evigvarende, eksklusiv bruksrett på den delen av tomten til Doktor Holms vei 8 A, gnr. 33, bnr. 3185, Oslo, som er skravert på det vedlagte kartet til denne tinglysningen. Bruksretten gjelder avkjørsel, ankomst til bolig, snuplass, parkering, gårdsplass, hage og tilgang til garasje for vedlikehold m.m. Eier av DHV 8B skal ha bestemmelsesrett over bruken av området. Området ligger i tilknytning til Doktor Holms vei 8B og arealet der det er bruksrett ligger innenfor hekken til Doktor Holms vei 8B. Det gjøres oppmerksom på at avkjørselen til Doktor Holms vei 8B er flyttet, og i sin helhet ligger innenfor det skraverte området.

Denne avtale gjelder på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommen gnr. 33, bnr 3185 i Oslo, sammen med tinglyst erklæring om bruksrett. Det gjøres oppmerksom på at det p.t. er samme eiere på Doktor Holms vei 8B og 8A.

Oslo, dato: 03.10.2019

Karen Marie Hanevik-Heggberget

pnr.: 07017943450

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

Åsmund Hanevik

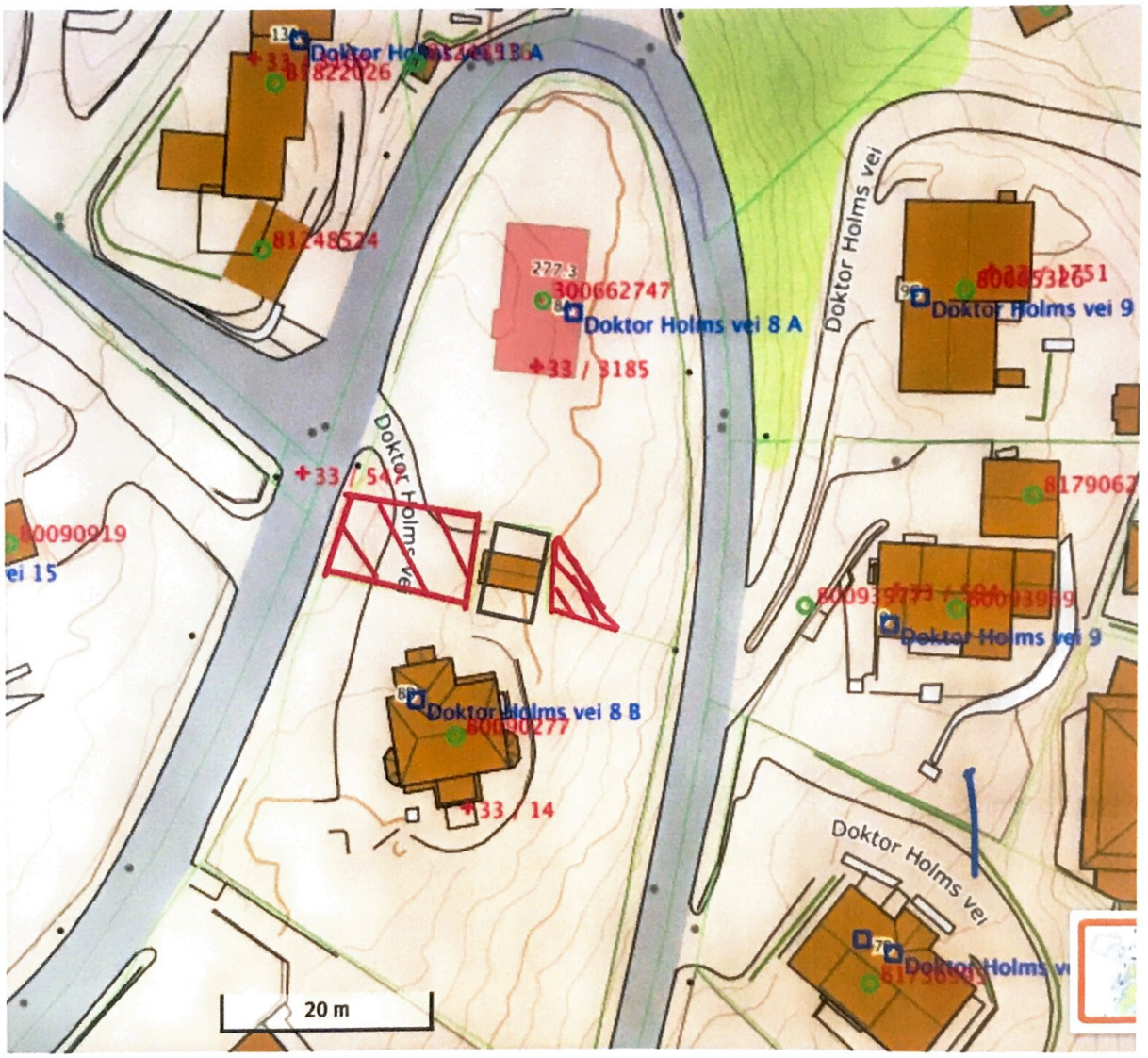
pnr.: 28048043390

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

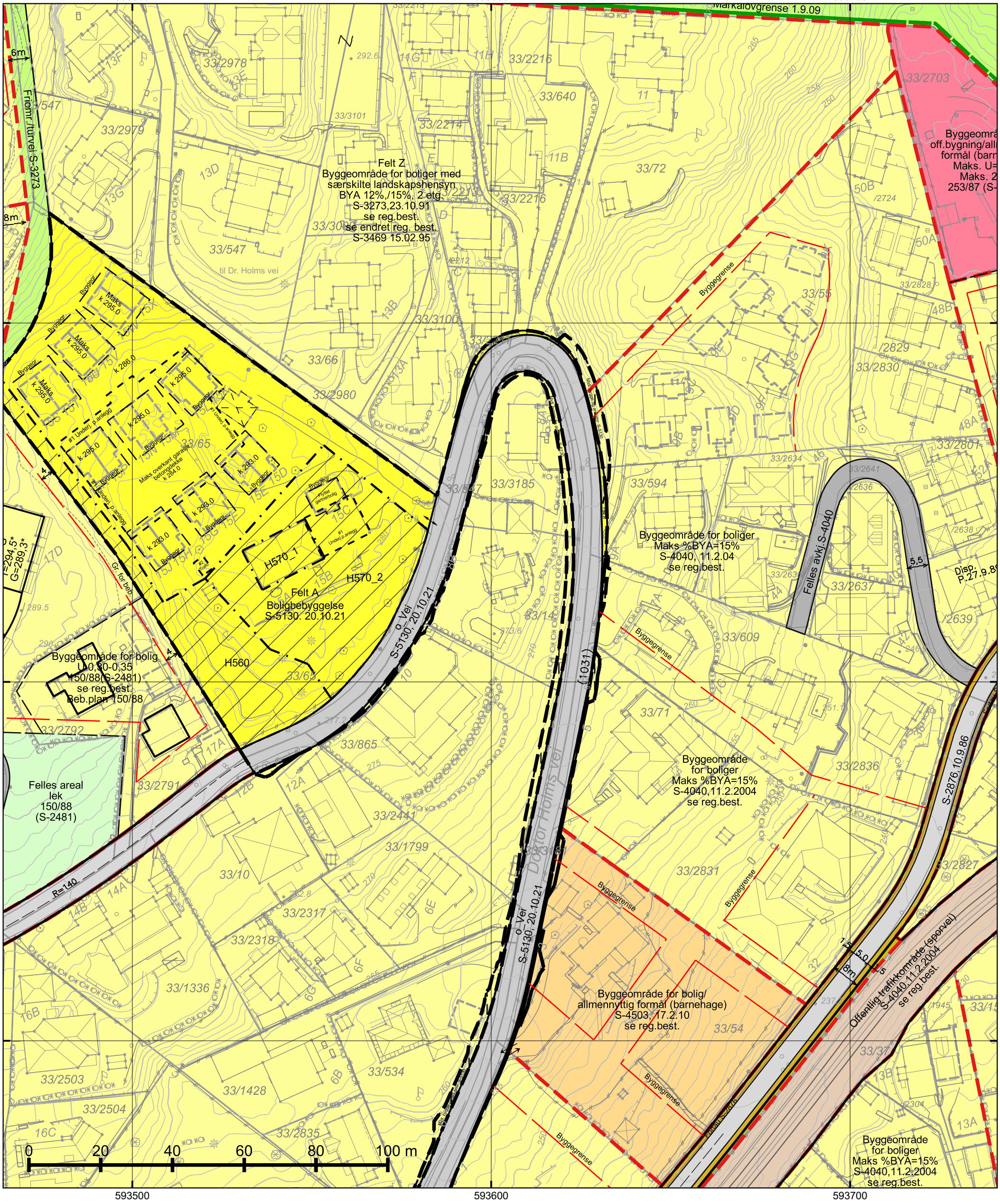
Vedlegg A: Kartskisse

Init:

Vedlegg A: Tinglyst bruksrett på skraverte områder i rødt



Init
ÅH



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

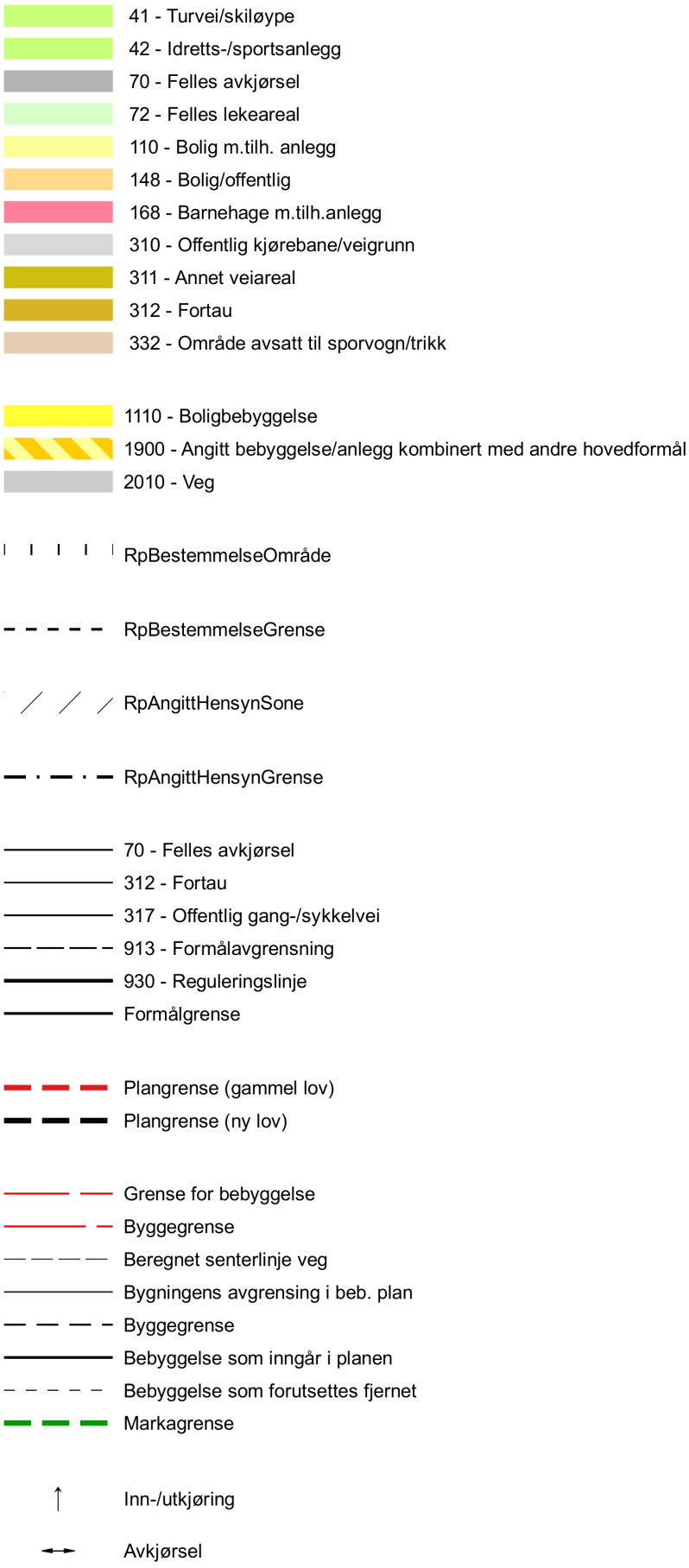
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

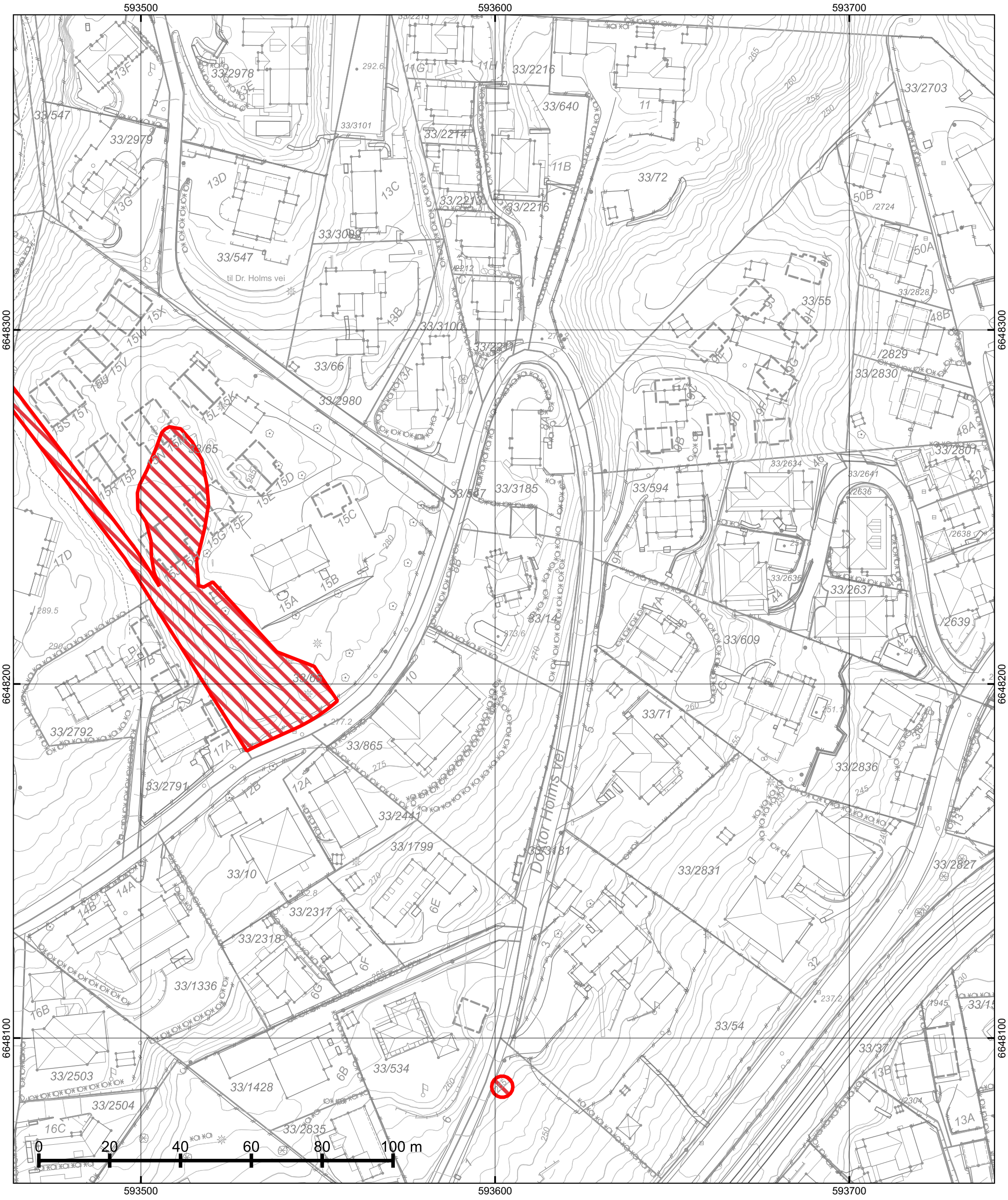
PlottID/Best.nr: 139435/ 86507185
Deres ref.: 61898/ SANNAD
Adresse: DOKTOR HOLMS VEI 8B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 33/14

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

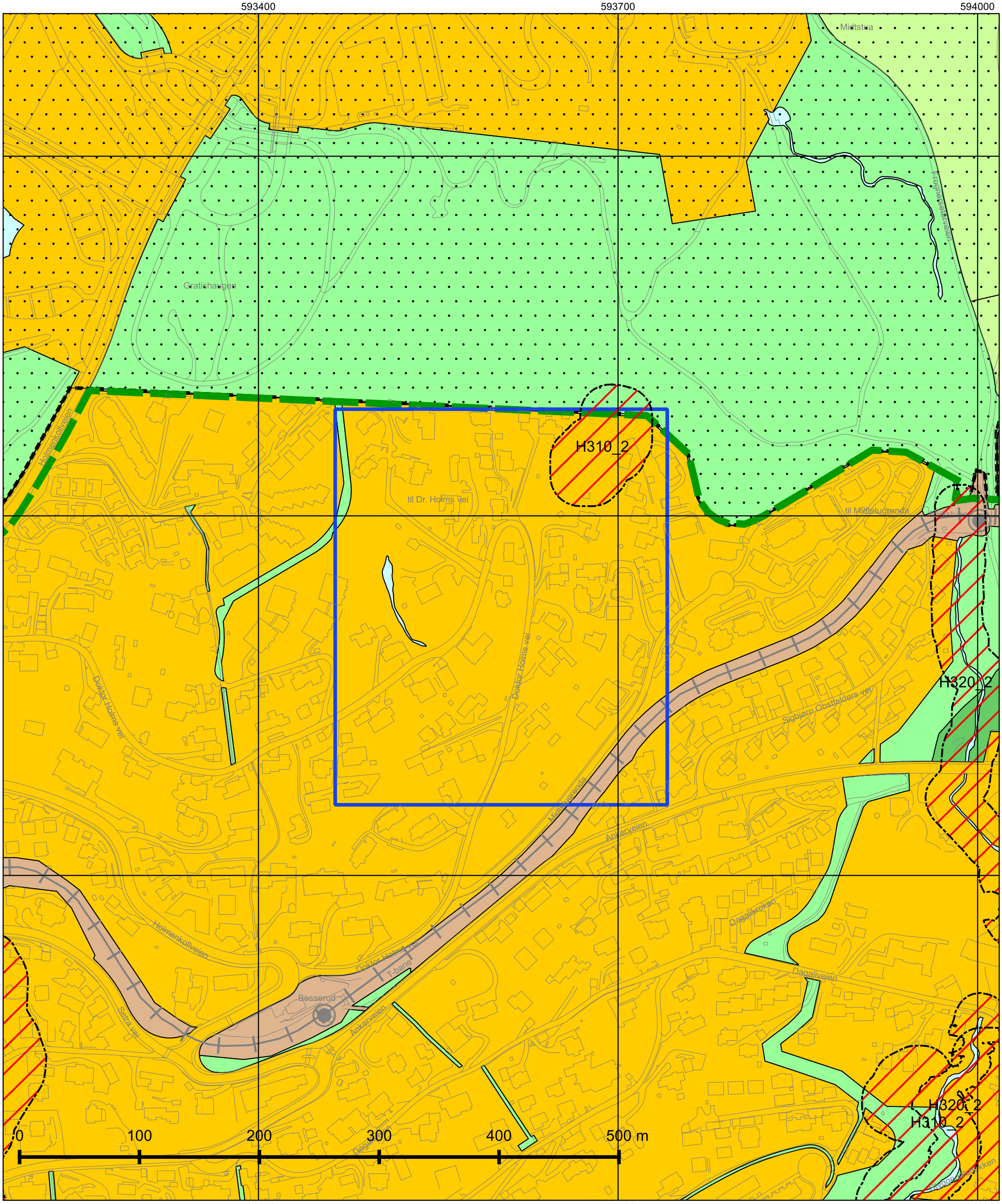
Dato: 10.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 139435/ 86507185
Adresse: DOKTOR HOLMS VEI 8B
Gnr/Bnr: 33/14
Deres ref.: 61898/ SANNAD
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 139435/86507185
Deres ref.: 61898/ SANNAD

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sanna Elisabeth Damhaug
DOKTOR HOLMS VEI 8B

Dato: 10.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86507185
8360092

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.33 BNR. 14

Vi viser til bestilling av 20250310 for DOKTOR HOLMS VEI 8B.

GNR. 33 BNR. 14

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.10.1894.

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

1378 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

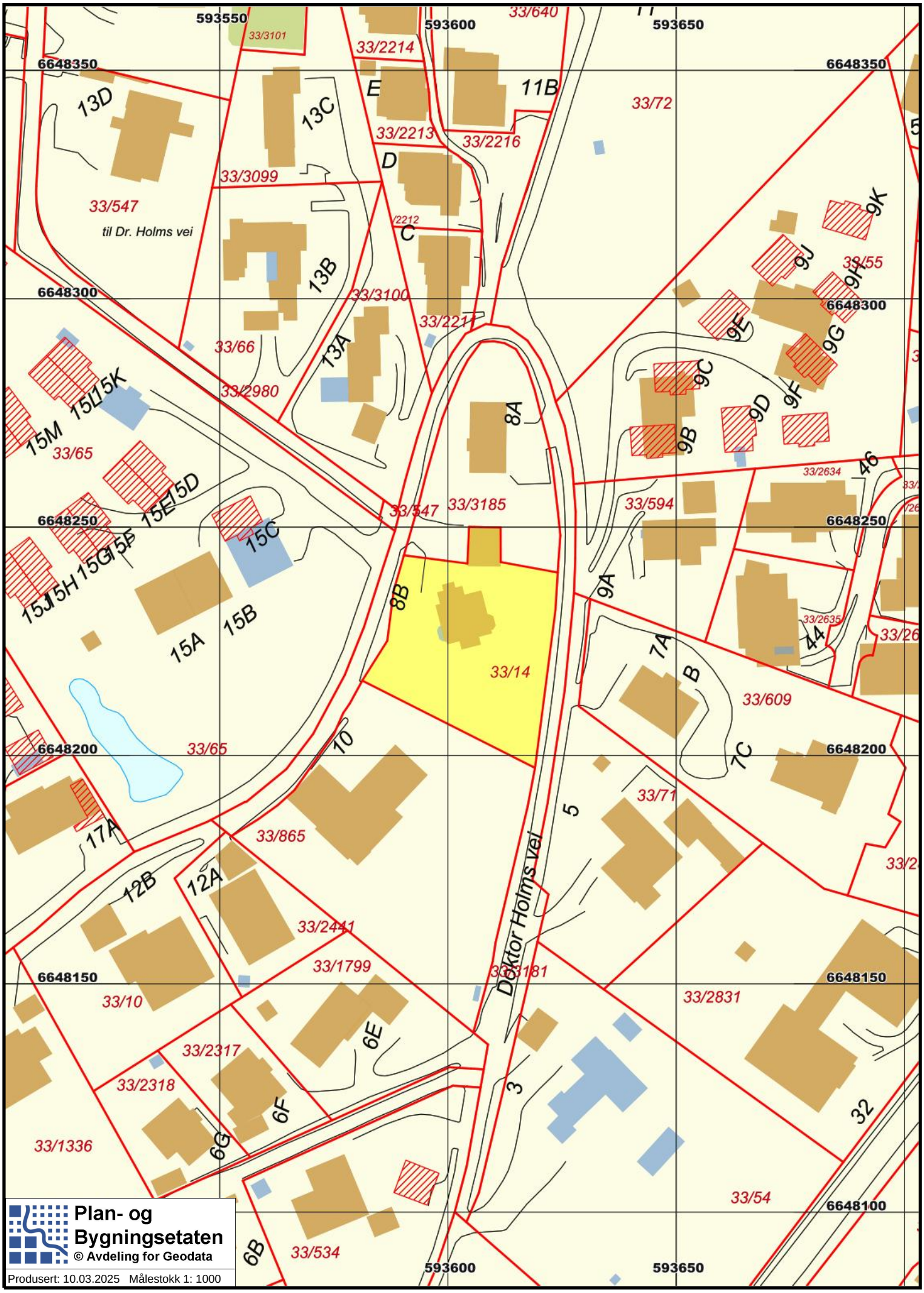
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 10.03.2025 Målestokk 1: 1000

Oslo

S-3273

Endret reguleringsplan for Holmenkollen - Felt 2.

Vedtaksdato: 23.10.1991

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198850019

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Se endret reg.best. S-3469

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

Dokumentet består av 9 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

HOLMENKOLLEN FELT 2- REGULERINGSBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER.
PLANENS FORMÅL:

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

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

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

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

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

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

§ 1. AREALBRUKEN
Bestemmelser

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

Retningslinjer.

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

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

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

§ 2. LANDSKAP OG VEGETASJON
Byggeområdene

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

Retningslinjer

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

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

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

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

§3. KRAV TIL VEIER OG TEKNISKE ANLEGG.

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

Retningslinjer

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

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

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

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

Lyse, dominerte og avvikende farger bør unngås.

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

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

§ 4. RAMMER FOR BEBYGGELSE.

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

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

Retningslinjer

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

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

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

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

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

§5. BEBYGGELSES- OG TOMTEDELINGSPLAN

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

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

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

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

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

Retningslinjer

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

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

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

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

§6. FELLESAREALER

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

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

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

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

* * * SLUTT PÅ S-3273 * * *

S-3469,15.2.1995

HOLMENKOLLEN FELT 2- REGULERINGSBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER.

PLANENS FORMÅL:

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

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

Retningslinjer til § 1

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

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

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

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

§ 1. AREALBRUKEN

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

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

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

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

Retningslinjer til § 2

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

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

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

§ 2. LANDSKAP OG VEGETASJON

Byggeområdene

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

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

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

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

Retningslinjer til § 3

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

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

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

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

§3. KRAV TIL VEIER OG TEKNISKE ANLEGG.
UTGÅR

Retningslinjer til § 4

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

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

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

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

Lyse, dominerende og avvikende farger bør unngås.

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

Nærmere regler for bebyggelsesplan er gitt i bestemmelsenes § 5.

§ 4. RAMMER FOR BEBYGGELSE.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer til § 5

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

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

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

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

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

§5. BEBYGGELSES- OG TOMTEDELINGSPLAN

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer til § 6

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

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

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

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

§6. FELLESAREALER

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

Oslo

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.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune

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, fordrøyningsarealer og lignende slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på de tilliggende arealene.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan overvannshåndtering er ivaretatt, 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, levegger, 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 tilfredsstille 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 veiprofil, fortau, kanting, murer, 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 søknadspliktige 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 byggegjerde 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 søknadspliktige arbeider innenfor hensynssonen skal forelegges Byantikvaren før det fattes vedtak. Søknadspliktige 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 eksteriøret skal opprinnelige/eldre materialer og elementer, som f.eks. vinduer, dører, kledning, taktekking 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 utformet 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.