

Ullernkammen 8



Velkommen til

# Ullernkammen 8



Salgsoppgaven produsert 17. november 2023

# ULLERN

## Enebolig med panoramautsikt over by og fjord - Oppussingsobjekt - 1989 kvm tomt - Ramme til oppføring av 4 eneboliger

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 20 000 000,- |
| Omkostninger | 520 842,- |
| Totalpris | 20 520 842,- |
| P-rom | 160 kvm |
| Bruksareal | 195 kvm |
| Soverom | 2 |
| Etasjer | 2 |
| Boligtype | Enebolig |
| Byggeår | 1965 |

| | |
|---|---|
| Tomt | 1 989 kvm, eiet |


| | |
|---|---|
| Megler | Christian L Mathiesen |
| Telefon | 994 58 453 |
| E-post | c.mathiesen@nordvikbolig.no |









## Kort fortalt

- Ullernkammen 8 er en enebolig fra 1965 med utsøkt beliggenhet på Ullern i et meget barnevennlig og usjenert område. Tomten er på hele 1990 kvm med sydvendt hage og fantastisk utsikt over by og fjord. Boligen strekker seg over to etasjer med kjøkken, stue, bad og to soverom i 1.etasje og kjeller med toalettrom, boder og to soverom. Huset trenger nå total oppussing og er det perfekte objekt for den kreative. Det foreligger rammetillatelse til oppføring av 4 lekre eneboliger.

Høydepunkter:

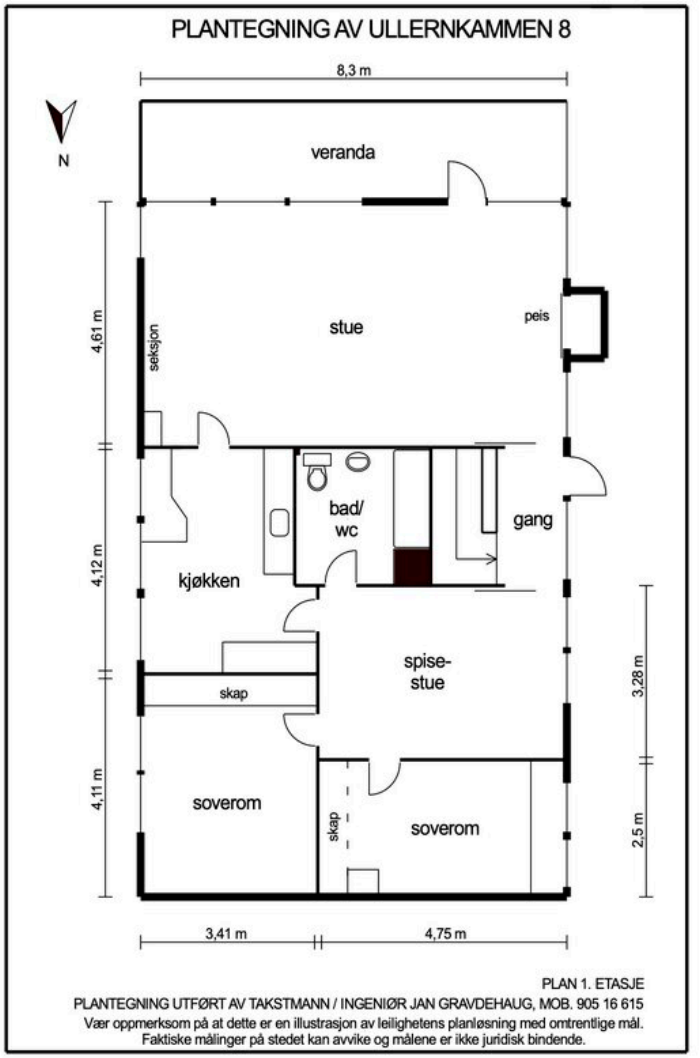
- Panoramautsikt
- Oppussingsbehov
- Tomt på 1989 kvm
- Veranda 14 m2 med utgang fra stue
- Rammetillatelse til oppføring av 4 lekre eneboliger
- Fantastisk beliggenhet på Ullern i et etablert og barnevennlig villaområde.

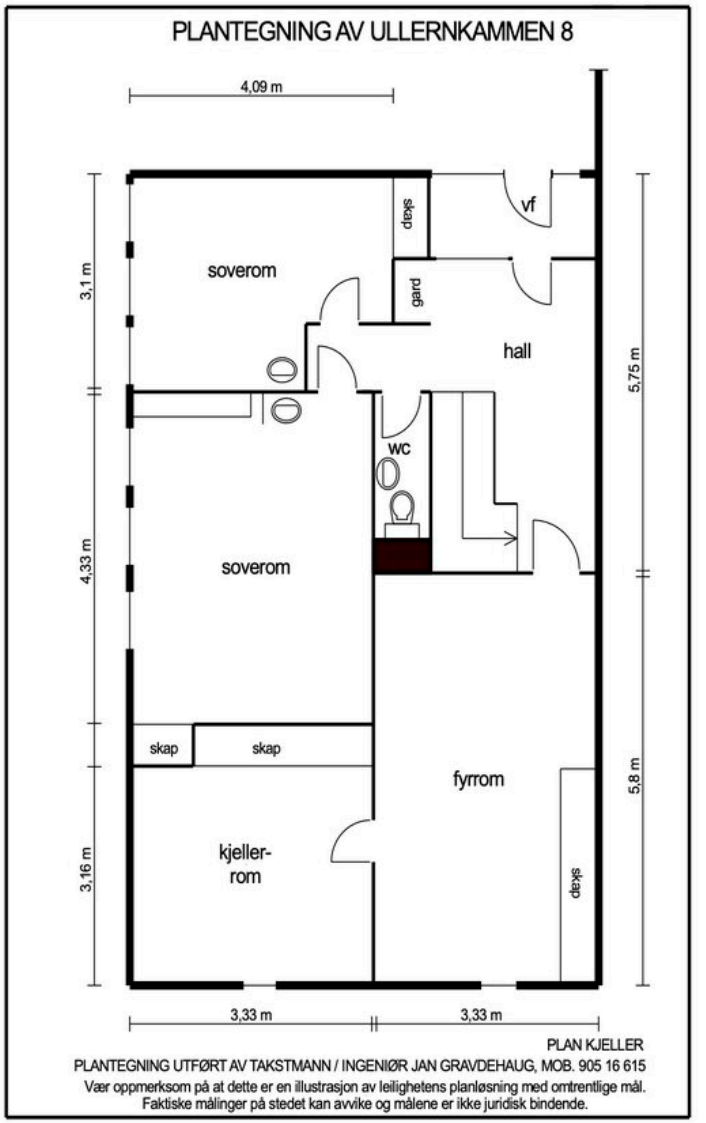
# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| Bruksareal | 195 kvm |
| Primærom | 160 kvm |
| Sekundærrom | 35 kvm |

Beskrivelse

1.etasje: Trapperom, gang, bad/wc, kjøkken, spisestue, stue og 2 soverom
P-rom: 109
Kjeller: Entré, hall, toalettrom og 2 soverom
P-rom: 51
S-rom: 35 (fyrrom og bod)
Garasje:
S-rom: 21




Forklaring av bilde/rommet

Forklaring av bilde/rommet



















Informasjon

# Ullernkammen 8

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
13-0375/23

### Boligtype
Enebolig

### Adresse og betegnelse
Ullernkammen 8, 0380 OSLO
Gnr 28, bnr 562 i Oslo kommune

### Selger
Jb8a AS

### Kjøpesum og omkostninger
20 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
172,- (Pantattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr skjøte - Statens Kartverk)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument - Statens Kartverk)
500 000,- (Dokumentavgift 2,5% av salgssum)
19 500,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
501 342,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke))
520 842,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke))
---
20 501 342,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke))
20 520 842,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke))

---

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

## Om boligen

### Byggeår
1965

### Etasjer
2

### Antall soverom
2

### Innhold
1.etasje: Trapperom, gang, bad/wc, kjøkken, spisestue, stue og 2 soverom
P-rom: 109

Kjeller: Entré, hall, toalettrom og 2 soverom
P-rom: 51
S-rom: 35 (fyrrom og bod)

Garasje:
S-rom: 21

### Standard
Bad / wc:

Bad/ wc med innmurt flislagt badekar. Servant og gulvmontert toalett. Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Hulltakning ble tatt fra naborom til bad. Det er tørt og fint, og ingen tegn til fuktproblemer der hullet ble tatt.

Kjøkken:
Kjøkken med malt plassbygd innredning. Rustfritt stålbenkbeslag med vaskekum.

Toalettrom:
Toalettrom med flislagt gulv. Malte flater på vegg. Malt platehimling . Servant og gulvmontert toalett.

Overflater:
Himlinger består av; Malte flater, malte plater, malt glassfiberstrie og panel.
Gulvflater består av: Parkett, tregulv, skifer og belegg.
Veggflater: Malte flater, malt strie og panel.
Innvendig åpen malt tretrapp mellom etasjen. Inntrinn dekket med parkett

Tekniske installasjoner:
Synlige og skjulte kobberrør.
Originalt soilrør i støpejern.
Det er naturlig oppdriftsventilasjon i boligen. Tilluft via ventiler i yttervegg.
Nibe oljefyr med elkolbe. Fyres i dag trolig med elektrisitet. Anbefales å kontakte fagmann for gjennomgåing av hele anlegget.
Radiator fra byggeår.
Skrusikringer. Tavle plassert i fyrrom.
Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

Diverse:
- Murt utvendig mursteinspipe med feieluke. Murt gruepeis i stue.

Følgende punkter har fått TG3 i tilstandsrapporten:
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen. Deler av kaldtloftet ble ikke undersøkt grunnet redusert/ingen tilkomstmulighet. Ytterligere undersøkelser anbefales. Registrert fuktskadet himling i stue.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter. Fukt på himling under terrasse.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000
Våtrom > 1. etasje > Bad / wc > Generell. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. TG:3 gis som en automatisk konsekvens av alder på våtrommet og at forksriftkrav ikke er oppfylt. Gjenværende brukstid er usikker grunnet alder og byggemåte.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg. Det er avvik: Kjøkken er utidmessig. Skader/bruksslitasje på kjøkkeninnredningen.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Skrusikringer. Tavle plassert i fyrrom.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000
Tomteforhold > Oljetank: Det foreligger krav om sanering av oljetank.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:
Utvendig > Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Takvinkelen er for liten til denne typen tekking. Noe skjeve steiner. Bør kontrolleres nærmere. Normal tid før utskifting av tegltakstein er 10 - 40 år.
Kostnadsestimat: Over 300 000 Utvendig > Nedløp og beslag
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Et nedløp i hjørnet henger i løse luften.
Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Utvendig > Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Et vindu i stue er punktert.
Utvendig > Dører: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Ingen spesielle defekter oppdaget foruten vanlig slitasje og elde.
Utvendig > Utvendige trapper: Konstruksjonene har skjevheter. skjevheter i rekkverk.
Innvendige overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Innvendig radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendig > Pipe og ildsted: Det er avvik: Utv. pipeløp med puss og malingavskalling.
Innvendig > Rom Under Terreng: Det er avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Drenering fra byggeår.
Innvendig > Innvendige trapper: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Innvendig > Innvendige dører: Det er avvik: Noe bruksmerker.
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 12 mm innenfor en lengde på 2 m i stue 1. etasje.
Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon. Det er avvik: Generell elde og bruksslitasje.
Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er avvik: Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal ventilasjon karakteriseres med TG 2 dersom ventilasjonen er basert på naturlig oppdrift.
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
Tomteforhold > Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Det er avvik: Svake ris registrert. Malingavskalling og løs puss registrert mot grunnmur.
Tomteforhold > Terrengforhold: Det er avvik: Tilnærmet flatt mot nord og vest.

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Tekniske installasjoner > Varmesentral
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold
Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger.

Boligen har et stort behov for rehabilitering - hvis eiendommen skal tjene som bolig i fremtiden med normale funksjoner etter dagens normale krav. Bygningen gjennomgås grundig av interessenter for å danne seg ett korrekt bilde av tilstand og hvilke utfordringer og muligheter man står overfor ved rehabilitering.

## Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig. Eiendommen er ubebodd og kjøpt med tanke på rivning og utvikling. Rammetillatelse på 4 boliger foreligger Kjøpt som et rivnings objekt.

## Bygningssakkyndig

Jan Gravdehaug

## Byggemåte

Yttertak tekket med tegltakstein. Beslag, renner og nedløp i stål fra byggeåret. Noen er ført i drensledninger ned i bakken og noen har utløp på bakken ved hjørne.
Ytterveger oppført i trebindingsverk. Isoleringsprinsipp fra byggeåret. Utvendig liggende kledning med panel og fasadeplater. Saltak i trekonstruksjoner.
Trevinduer med koblet glass. Eldre 2 lags termopanglass i stue mot sør. Ytterdør med glassfelt. Balkongdør med 2 lags termopanglass i stue og gang. Etasjesiller i trebjelkelag.
Veranda i trekonstruksjon ut fra stue. Gulv tekket med asfaltpapp og tregulv. Smijernsrekkverk. Steintrapp el. fra terreng til overbygget inngangsparti. Rekkverk i stål.

Hele kjelleren har betonggulv og betong/murvegger. Hulltaging er ikke foretatt da det ike er mulig pga tilligende konstruksjoner. Drenering fra byggeår. Ukjent utførelse og kunne ikke kontrolleres. Grunnmur av betong, ingen isolasjon.

Garasje:
Garasje fra 1965 delvis inntrukket i terreng. Oppført i betongkonstruksjon. Saltakkonstruksjon tekket med teglstein. Støpt betongdeke i garasje og carport med asfaltdekke.
Vippeport og sidedør. Carport foran garasje. Fuktutslag på vegger og himling registrert. Mose og busker på takstein samt noe skjeve steiner. Bør kontrolleres nærmere. Garasje og carport trenger renovering.

## Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.

## Adgang til utleie

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta

risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon
Rom kan bare leies ut til den bruk de er godkjent for. Rom som ikke er godkjent for varig opphold, men leies ut som rom til varig opphold, kan ikke lovlig leies ut uten godkjent bruksendring fra kommunen.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

Selger har ikke energimerket bygningen, og interessenten må derfor legge til grunn at bygningen har energiattest G (laveste klassifisering).

### Oppvarming

Det er gruepeis i stuen. Nibe oljefyr med elkolbe. Fyres i dag trolig med elektrisitet.

På eiendommen er det nedgravd oljetank. Det er uviss str på tanken og om det er noe gjenværende i tanen.

Fra 1. januar 2020 ble det forbudt å fyre med mineralolje til oppvarming av bygninger.

Der tanken er større enn 3200 liter:
Oljetanker som tas permanent ut av bruk skal graves opp. Kommunen kan i særlige tilfeller gi tillatelse til at tanker som permanent tas ut av bruk, rengjøres og fylles med sand, grus o.l. i stedet for oppgraving. Tas oljetanken midlertidig ut av bruk, for eksempel i påvente av omgjøring til biofyringsolje, skal tanken tømmes for olje og sikres mot påfylling.

For tanker under 3200 liter der kommunen ikke har besluttet at forurensningsforskriften likevel skal gjelde for disse tankene:
Det er ikke krav p.t. om at oljetanken fjernes, selv om den er permanent tatt ut av bruk. Det er krav til at eier av eiendommen sørger for at tanken ikke medfører forurensning.

### Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke bebodd eiendommen og innehar derfor ikke denne informasjonen.

## Økonomi

### Kommunale avgifter

Kr 22 534,- i 2023
Herav:
Renovasjonsgebyr: 8 960,-
Vann- og avløpsgebyr: 13 573,-
Totale avgifter: 39 124,-

*Dette er et estimat av kommunale avgifter

### Eiendomsskatt

Kr 16 590,- pr. 01.01.2023
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. For å avklare beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 3 403 581,- pr. 2021
Sekundærbolig: Kr 12 252 892,- pr. 2021

### Formuesverdi

Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten med utgangspunkt i en beregnet boligverdi. Boligverdien er basert på kvadratmeterpris multiplisert med boligens areal. Kvadratmeterprisen hentes fra SSB sine statistiske opplysninger.

Formuesverdien for primærboliger utgjør 25% av boligens verdi opp til 10 millioner, og 70 % av verdien over 10 millioner (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar). Formuesverdien for sekundærboliger utgjør 100% (øvrige boliger).

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 989 kvm (Eiertomt)
Stor skrånende tomt med flott utsikt over Oslo by og ut fjorden. Div. busker og trær. Inngjerdet. Asfaltert vei til inngangsparti.
Byggegrunnen antas å være ensartet fjellgrunn.

### Parkering

Frittstående garasje  på 21 kvm med carport foran. Carport med åpent areal på 25kvm

### Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik eiendomsmegling i forbindelse med felles visning.

### Radonmåling

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

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et attraktivt og etablert boligområde på Ullern i Oslo. Det er kort vei inn til byen, så vel som fine tur- og friluftsområder. Boligen ligger en kort spasertur fra Mærradalen, et trangt dalsøkk med frodig og dramatisk natur. Mærradalsbekken går gjennom bunnen av dalen og bidrar til et rikt dyre- og fugleliv.

Du kan følge Lysakerelva opp til Østern Brug Ridesenter ved Fossum. Alpine utfordringer får du i Tryvann alpinbakke, som ligger ca. 16 min unna med bil. Det er gode idrettsanlegg og et bredt aktivitetstilbud i området. Røa bad har et lekkert anlegg med bl.a. 25-meter basseng, spa/terapibasseng, boblebad, barnebasseng, sklier og klatrevegg m.m.

Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan gjøres på bl.a. Joker. Det er kort avstand til trivelige Røa senter. CC Vest, Majorstuen og de øvrige handlegatene i Oslo sentrum ligger også godt innenfor rekkevidde via offentlig kommunikasjon eller bil.

Kollektivtilbudet i området består av buss og T-bane. Nærmeste holdeplass er Ullernåsen T-banestasjon, som ligger ca. 10 min unna til fots.

Med bil fra Ullerntoppen tar det ca. 6 min til Lilleaker, 12 min til Majorstuen, 16 min til Holmenkollen, 15 min til Oslo S og 50 min til Oslo lufthavn.

Fra eiendommen er det gangavstand på ca. 16 min til Bjørnsletta barne- og ungdomsskole. Det finnes også privat montessoriskole og -barnehage i gangavstand. I nærområdet er det en rekke offentlige og private barnehager

samt flere videregående skoler.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 09.04.1965 og for carport datert 24.03.1969.

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

Rommene i kjelleren som i dag benyttes som soverom er byggemeldt og godkjent som lager. For at rommet lovlig skal kunne benyttes som soverom må kravene som stilles til rom for varig opphold oppfylles og det må søkes om bruksendring.
Det er oppført carport med garasjedel. Dette avviker fra ferdigattesten som er gitt på carport.
Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommene i kjelleren og garasjen og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett via private stikkledninger.
Privat stikkvei fra offentlig vei.

Alder på bunnledninger må antas være samme årstall som byggeåret for boligen.

Det er ikke kontrollert om boligens avløpssystem er dimensjonert i forhold til bruken. Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Nedgravd oljetank trolig fra byggeåret.

### Regulerings- og arealplaner

Det er gitt rammetillatelse til oppføring av 4 eneboliger med parkeringskjeller datert 03.07.2023 og til riving av enebolig og garasje datert 12.05.2023

Vedrørende ramme oppføring eneboliger:
Plan og bygg har gitt dispensasjon fra:
Reguleringsplan:
- Avstandsbestemmelsene i vegloven § 29, som en integrert del av reguleringsplanen
Plan- og bygningsloven:
- Kravet i plan- og bygningsloven § 18-1 om å opparbeide veien (midlertidig dispensasjon)

Tomtens areal: 1989,7 m² brutto. 1791,7 m² netto
Tiltakets bruksareal (BRA): 1044,4 m²
Tiltakets bebygde areal (BYA): 268,4 m²
Grad av utnytting: 14,98 %

Tiltakets høyde: Hus A:
Gesims: 6,0 meter/ kote +169,7
Hus B:
Gesims: 4,8 meter/ kote +173,5
Hus C:
Gesims: 4,6 meter/ kote +170,6

Hus D:
Gesims: 5,3 meter/ kote +166,8

Antall boenheter: 4 boenheter
8 parkeringsplasser

Plangrunnlaget for eiendommen:
Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål byggeområde for boliger i reguleringsplan for Ullernåsen, S-3812, vedtatt 18.10.2000.
Deler av eiendommen er også regulert til underformål sikringssone vannforsyningsanlegg i reguleringsplan for Huseby vannbehandlingsanlegg, S-5058, vedtatt 13.11.2019.
Eiendommen befinner seg i et område med gul støysone. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T2 for støy.
Eiendommen er omfattet av sikringssone felt H 190_1 der «det tillates ikke boret brønner for vann, energi, eller gjennomført andre søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote
+100, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

Se vedlagt rammetillatelse med tegninger.

Bya er 15% på Felt A.

Det er i Hoffsjef Løvenskiolds vei 57 gitt rammetillatelse til oppføring av fire eneboliger. For ytterligere informasjon se saksnummer 202210673 på Oslo kommune sine hjemmesider.

Det er i Slalåmveien 7 gitt rammetillatelse til tilbygg og bruksendring. For ytterligere informasjon se saksnummer 202100142 på Oslo kommune sine hjemmesider.

## Konsesjon

Erverv av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Det hviler ikke odel på eiendommen.

## Tinglyste heftelser og forpliktelser

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

301/28/562:
14.01.1953 - Dokumentnr: 525 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser

10.01.1956 - Dokumentnr: 320 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning

21.02.1956 - Dokumentnr: 2208 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet

29.01.1963 - Dokumentnr: 1117 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr
peisestue/hobbyrom i kjeller
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

24.03.2023 - Dokumentnr: 315710 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Jb8a AS
Org.nr: 820 764 722
---
Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2023/919862-1/200
Veket for: Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver 2023/919862-2/200
---
Transport
Fra: Sem & Johnsen Oppgjør Og
Org.nr: 999 638 996
Til: Jb8a AS
Org.nr: 820 764 722

28.08.2023 - Dokumentnr: 919862 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Sparebank 1 Østlandet
Org.nr: 920 426 530

13.09.1952 - Dokumentnr: 10962 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:28 Bnr:310

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med Gnr 28 Bnr 310 i Oslo kommune («hovedbølet»).

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

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

### Legalpant

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

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

- Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.
- Faste løpende kostnader kan være velavgift, vedlikehold av vei, kommunale avgifter, TV/internett, strøm m.m

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet

av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

## Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

## Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke.  Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som

ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

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

## Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

## Trygghetspakke kjøper

Trygghetspakke kjøper / Boligkjøperforsikring

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Huspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Husforsikring, Super Innboforsikring og Renteforsikring.

Med Super Husforsikring har du overlatt den største økonomiske risikoen til If hvis det oppstår skader etter at du overtar huset ditt. I tillegg får du tilgang til eksperter som kan gi råd og tips om både oppussing og vedlikehold.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøte.

Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken og Boligkjøperforsikring, eller ta kontakt med megler.

## Betalingsbetingelser

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

## Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

### Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

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

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Det er avtalt at selger skal betale en provisjonssats på 1,25 % av salgssum. Videre skal selger betale kr. 7 700,- for oppgjør, kr. 14 900,- for tilrettelegging og kr. 2 900,- per visning. I tillegg skal selger betale kr. 20 900,- for Nordvik Grunnpakke.

Utlegg:
Selger skal betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette er per dags dato stipulert til kroner 3500,-.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få betalt for påløpte timer, begrenset oppad til kroner 45 000,-. I tillegg må selger betale påløpte kostnader, herunder både vederlag og utlegg.

### Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at

interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

## Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 17. november 2023

## Ansvarlig megler

Christian L Mathiesen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99458453

## Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Vedlegg

# Ullernkammen 8

# Tilstandsrapport

Ullernkammen 8 A, 0380 OSLO
OSLO kommune
gnr. 28, bnr. 562

**Areal (BRA): Enebolig 195 m², Garasje 21 m²**



**Befaringsdato:** 07.11.2023 **Rapportdato:** 17.11.2023 **Oppdragsnr.:** 15408-1572 **Referansenummer:** BE2839

**Autorisert foretak:** Takstpartner Oslo AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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

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

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

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

**Rapportansvarlig**

Jan Gravdehaug
Uavhengig Takstingeniør
jangravd@online.no
905 16 615

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



Ullernkammen 8 A, 0380 OSLO
Gnr 28 - Bnr 562
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

TG 2

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

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

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

TG 3

**TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

Romslig frittstående enebolig over 2 plan. 1. etasje og kjeller.
Eldre overflater i boligen og innredning i våtrom og kjøkken.

Boligen har et stort behov for rehabilitering - hvis eiendommen skal tjene som bolig i fremtiden med normale funksjoner etter dagens normale krav.
Å liste opp de ulike feil og mangler vil av den grunn ikke være særlig oversiktlig og det vises til beskrivelser og vurderinger under de ulike bygningsdeler bakover i rapporten for oversikt over tilstand.
Ellers må bygningen gjennomgås grundig av interessenter for å danne seg ett korrekt bilde av tilstand og hvilke utfordringer og muligheter man står overfor ved rehabilitering.

For øvrige feil og mangler vises det til de ulike bygningsdels beskrivelser bakover i rapporten.

Frittstående garasje med carport foran.

Det er gitt rammetillatelse for oppføring av 4 eneboliger med parkeringskjeller.
Oslo kommune Plan- og bygningsetaten.
Dato: 03.07.2023.

**Enebolig - Byggeår: 1965**

Gå til side

UTVENDIG

Yttertak tekket med tegltakstein.
Beslag, renner og nedløp i stål fra byggeåret.
Noen er ført i drensledninger ned i bakken og noen har utløp på bakken ved hjørne.
Ytterveger oppført i trebindingsverk.
Isoleringsprinsipp fra byggeåret. Utvendig liggende kledning med panel og fasadeplater.
Saltak i trekonstruksjoner.
Trevinduer med koblet glass. Eldre 2 lags termopanglass i stue mot sør.
Ytterdør med glassfelt. Balkongdør med 2 lags termopanglass i stue og gang.
Veranda i trekonstruksjon ut fra stue. Gulv tekket med asfaltpapp og tregulv. Smijernsrekkverk.
Steintrapp el. fra terreng til overbygget inngangsparti. Rekkverk i stål.

Gå til side

INNVENDIG

Himlinger består av;
Malte flater, malte plater, malt glassfiberstrie og panel.

---

Gulvflater består av:
Parkett, tregulv, skifer og belegg.

---

Veggflater:
Malte flater, malt strie og panel.

---

Etasjeskillere i trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Radonsperre var ikke et forskriftsmessig krav da bygningen ble oppført.

Boligen har utvendig mursteinspipe med feieluke.
Murt gruepeis i stue.

Hele kjelleren har betonggulv og betong/mur-vegg.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
I
nnvendig åpen malt tretrapp mellom etasjen.
Inntrinn dekket med parkett.

Malte glatte dører. Svingdør til fyrrom.

Tilpasset div. fastbygde garderobeskap soverom.

Gå til side

VÅTROM

Bad / wc
Bad/ wc med innmurt flislagt badekar. Servant og gulvmontert toalett.
Originalt støpejernsluk.
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom.
Hulltakning ble tatt fra naborom til bad. Det er tørt og fint, og ingen tegn til fuktproblemer der hullet ble tatt.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkken med malt plassbygd innredning. Rustfritt stålbenkbeslag med vaskekum.

Gå til side

SPESIALROM

Toalettrom med flislagt gulv. Malte flater på vegg.
Malt platehimling.
Servant og gulvmontert toalett.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER



Ullernkammen 8 A, 0380 OSLO
Gnr 28 - Bnr 562
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

# Beskrivelse av eiendommen

Synlige og skjulte kobberrør.
Originalt soilrør i støpejern.
Det er naturlig oppdriftsventilasjon i boligen.
Tilluft via ventiler i yttervegg.
Nibe oljefyr med elkolbe. Fyres i dag trolig med elektrisitet.
Anbefales å kontakte fagmann for gjennomgåing av hele anlegget.
Nibe oljefyr med elkolbe. Fyres i dag trolig med elektrisitet.
Anbefales å kontakte fagmann for gjennomgåing av hele anlegget.
Radiator fra byggeår.
Skrusikringer. Tavle plassert i fyrrom.
Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Byggegrunnen antas å være ensartet fjellgrunn.
Drenering fra byggeår. Ukjent utførelse og kunne ikke kontrolleres.
Grunnmur av betong, ingen isolasjon.
Skrånende tomt.
Alder på bunnledninger må antas være samme årstall som byggeåret for boligen.
Det er ikke kontrollert om boligens avløpssystem er dimensjonert i forhold til bruken.
Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Nedgravd oljetank trolig fra byggeåret.

## Arealer

**Oversikt over totalt bruksareal (BRA).**

Enebolig

| ETASJE | TOTALT | P-ROM | S-ROM |
|---|---|---|---|
| Kjeller | 86 | 51 | 35 |
| 1. etasje | 109 | 109 | 0 |
| **Sum** | **195** | **160** | **35** |

Garasje

| ETASJE | TOTALT | P-ROM | S-ROM |
|---|---|---|---|
| Etasje | 21 | 0 | 21 |
| **Sum** | **21** | **0** | **21** |

Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

## Lovlighet

Gå til side

**Enebolig**

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

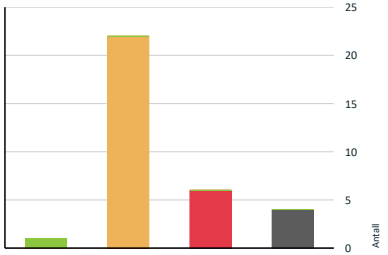
Begge soverom i kjeller er opprinnelig byggemeldt og godkjent som lagerrom.
Grunnet dagens innredning og bruk er rommet medtatt som P -rom i arealoppstillingen.

Ullernkammen 8 A, 0380 OSLO
Gnr 28 - Bnr 562
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

# Sammendrag av boligens tilstand

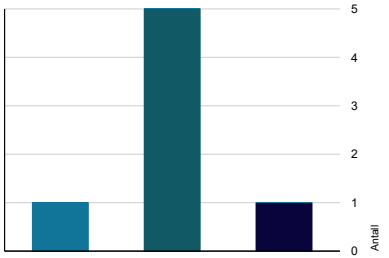
## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

## Oppsummering av avvik

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

**Enebolig**

### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
Deler av kaldtloftet ble ikke undersøkt grunnet redusert/ingen tilkomstmulighet. Ytterligere undersøkelser anbefales.
Registrert fuktskadet himling i stue.
**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
Fukt på himling under terrasse.
**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

**Våtrom > 1. etasje > Bad / wc > Generell** Gå til side
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
TG:3 gis som en automatisk konsekvens av alder på våtrommet og at forksriftkrav ikke er oppfylt. Gjenværende brukstid er usikker grunnet alder og byggemåte.
**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

**Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side



Ullernkammen 8 A, 0380 OSLO
Gnr 28 - Bnr 562
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.
Det er avvik:
Kjøkken er utidmessig. Skader/bruksslitasje på kjøkkeninnredningen.
**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
Skrusikringer. Tavle plassert i fyrrom.
**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

**Tomteforhold > Oljetank** Gå til side
Det foreligger krav om sanering av oljetank.
**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side

**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

**Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** Gå til side
Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Taktekking** Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Takvinkelen er for liten til denne typen tekking.
Noe skjeve steiner. Bør kontrolleres nærmere.
Normal tid før utskifting av tegltakstein er 10 - 40 år.
**Kostnadsestimat: Over 300 000**

**Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Et nedløp i hjørnet henger i løse luften.

**Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

**Utvendig > Vinduer** Gå til side
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Et vindu i stue er punktert.

**Utvendig > Dører** Gå til side
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Ingen spesielle defekter oppdaget foruten vanlig slitasje og elde.

**Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
Konstruksjonene har skjevheter.
Skjevheter i rekkverk.

**Innvendig > Overflater** Gå til side
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

**Innvendig > Overflater - 2** Gå til side
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på mellom 12 mm innenfor en lengde på 2 m i stue 1. etasje.

**Innvendig > Radon** Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
Det er avvik:
Utv. pipeløp med puss og malingavskalling.

**Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
Det er avvik:
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Drenering fra byggeår.

**Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side

# Sammendrag av boligens tilstand

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

**Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
Det er avvik:

Noe bruksmerker.

**Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
Det er avvik:

Generell elde og bruksslitasje.

**Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

**Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

**Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
Det er avvik:

Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal ventilasjon karakteriseres med TG 2 dersom ventilasjonen er basert på naturlig oppdrift.

**Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

**Tomteforhold > Drenering** Gå til side
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
Det er avvik:

Svake ris registrert.
Malingavskalling og løs puss registrert mot grunnmur.

**Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
Det er avvik:

Tilnærmet flatt mot nord og vest.



Ullernkammen 8 A, 0380 OSLO
Gnr 28 - Bnr 562
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
1965

**Kommentar**
Tatt i bruk i følge Norges Eiendommer, Ambita

**Standard**
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

## UTVENDIG

### Taktekking — TG 2

Yttertak tekket med tegltakstein.

**Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Takvinkelen er for liten til denne typen tekking.

Noe skjeve steiner. Bør kontrolleres nærmere.
Normal tid før utskifting av tegltakstein er 10 - 40 år.

**Konsekvens/tiltak**
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

### Nedløp og beslag — TG 2

Beslag, renner og nedløp i stål fra byggeåret. Noen er ført i drensledninger ned i bakken og noen har utløp på bakken ved hjørne.



Nedløp fra tak i hjørner, henger i løse luften



Nedløp før i drensledning

**Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Et nedløp i hjørnet henger i løse luften.

### Veggkonstruksjon — TG 2

Ytterveger oppført i trebindingsverk. Isoleringsprinsipp fra byggeåret. Utvendig liggende kledning med panel og fasadeplater.

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

**Konsekvens/tiltak**
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

### Takkonstruksjon/Loft — TG 3

Saltak i trekonstruksjoner.

# Tilstandsrapport



Råteskade på vindski / vannbord

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.

Deler av kaldtloftet ble ikke undersøkt grunnet redusert/ingen tilkomstmulighet. Ytterligere undersøkelser anbefales.
Registrert fuktskadet himling i stue.

**Konsekvens/tiltak**
• Påviste skader må utbedres.

Hele taket bør tekkes om.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## Vinduer — TG 2

Trevinduer med koblet glass. Eldre 2 lags termopanglass i stue mot sør.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Et vindu i stue er punktert.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

## Dører — TG 2

Ytterdør med glassfelt. Balkongdør med 2 lags termopanglass i stue og gang.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Ingen spesielle defekter oppdaget foruten vanlig slitasje og elde.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

For å lukke avviket må dør byttes.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger — TG 3

Veranda i trekonstruksjon ut fra stue. Gulv tekket med asfaltpapp og tregulv. Smijernsrekkverk.



Fuktskadet panel under terrasse (ved inngangsparti).

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Fukt på himling under terrasse.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Tekkingen må skiftes/utbedres.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## Utvendige trapper — TG 2

Steintrapp el. fra terreng til overbygget inngangsparti. Rekkverk i stål.

**Vurdering av avvik:**
• Konstruksjonene har skjevheter.

Skjevheter i rekkverk.

**Konsekvens/tiltak**
• Lokal utbedring må utføres.

# INNVENDIG

## Overflater — TG 2

Himlinger består av;
Malte flater, malte plater, malt glassfiberstrie og panel.

---





Ullernkammen 8 A, 0380 OSLO
Gnr 28 - Bnr 562
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

**Konsekvens/tiltak**
• Overflater må utbedres eller skiftes.

## Overflater - 2 — TG 2

Gulvflater består av:
Parkett, tregulv, skifer og belegg.

---

Veggflater:
Malte flater, malt strie og panel.

---

**Vurdering av avvik:**
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

**Konsekvens/tiltak**
• Overflater må utbedres eller skiftes.

## Etasjeskille/gulv mot grunn — TG 2

Etasjeskillere i trebjelkelag.

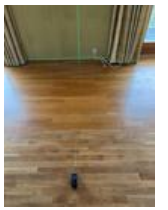


Foto viser nivellering med krysslaser i stue

**Vurdering av avvik:**
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på mellom 12 mm innenfor en lengde på 2 m i stue 1. etasje.

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

## Radon — TG 2

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Radonsperre var ikke et forskriftsmessig krav da bygningen ble oppført.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

## Pipe og ildsted — TG 2

Boligen har utvendig mursteinspipe med feieluke.
Murt gruepeis i stue.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Utv. pipeløp med puss og malingavskalling.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Vedlikehold og oppgradering av pipe må påregnes.

## Rom Under Terreng — TG 2

Hele kjelleren har betonggulv og betong/mur-vegg.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Drenering fra byggeår.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Etablering av ny drenering kan ikke utelukkes.
Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.

## Innvendige trapper — TG 2

Innvendig åpen malt tretrapp mellom etasjen. Inntrinn dekket med parkett.

**Vurdering av avvik:**
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

## Innvendige dører — TG 2

Malte glatte dører. Svingdør til fyrrom.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Noe bruksmerker.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, generelt vedlikehold og oppgradering må påregnes.

### Andre innvendige forhold — TG 1

Tilpasset div. fastbygde garderobeskap soverom.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD / WC

### Generell — TG 3

Bad/ wc med innmurt flislagt badekar. Servant og gulvmontert toalett. Originalt støpejernsluk.



Bad



Bad

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG:3 gis som en automatisk konsekvens av alder på våtrommet og at forksriftkrav ikke er oppfylt. Gjenværende brukstid er usikker grunnet alder og byggemåte.

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### 1. ETASJE > BAD / WC

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Hulltakning ble tatt fra naborom til bad. Det er tørt og fint, og ingen tegn til fuktproblemer der hullet ble tatt.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning — TG 3

Kjøkken med malt plassbygd innredning. Rustfritt stålbenkbeslag med vaskekum.



Kjøkkeninnredningen er av eldre dato.



Vannlås under kjøkkenbenk.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
• Det er registrert utetthеter eller vannlekkasjer i røropplegg.
• Det er avvik:

Kjøkken er utidmessig. Skader/bruksslitasje på kjøkkeninnredningen.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Full rehabilitering må påregnes.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## SPESIALROM



Ullernkammen 8 A, 0380 OSLO
Gnr 28 - Bnr 562
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

# Tilstandsrapport

### KJELLER > TOALETTROM

### Overflater og konstruksjon — TG 2

Toalettrom med flislagt gulv. Malte flater på vegg. Malt platehimling. Servant og gulvmontert toalett.



Toalettrom

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Generell elde og bruksslitasje.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Oppgraderinger må påregnes.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger — TG 2

Synlige og skjulte kobberrør.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### Avløpsrør — TG 2

Originalt soilrør i støpejern.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

### Ventilasjon — TG 2

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i boligen. Tilluft via ventiler i yttervegg.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal ventilasjon karakteriseres med TG 2 dersom ventilasjonen er basert på naturlig oppdrift.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Ved en renovering av boligen kan det være et alternativ å installere balansert ventilasjon.

### Varmesentral — TG IU

Nibe oljefyr med elkolbe. Fyres i dag trolig med elektrisitet. Anbefales å kontakte fagmann for gjennomgåing av hele anlegget.



Oljefyr med elkoble

### Varmtvannstank — TG IU

Nibe oljefyr med elkolbe. Fyres i dag trolig med elektrisitet. Anbefales å kontakte fagmann for gjennomgåing av hele anlegget.

### Vannbåren varme — TG 2

Radiator fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

### Elektrisk anlegg — TG 3

# Tilstandsrapport

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

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

Skrusikringer. Tavle plassert i fyrrom.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
   **Ukjent**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Ukjent**
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
   **Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Ukjent**

**Generelt om anlegget**

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Ukjent**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Ja**

**Inntak og sikringsskap**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    **Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ukjent**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja**

**El. anlegg fra byggeåret.**



Sikringskap i fyrrom



Sikringskap i fyrrom

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### Branntekniske forhold

TG IU

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunnen antas å være ensartet fjellgrunn.

### Drenering

TG 2

Drenering fra byggeår. Ukjent utførelse og kunne ikke kontrolleres.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

### Grunnmur og fundamenter

TG 2



Ullernkammen 8 A, 0380 OSLO
Gnr 28 - Bnr 562
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

# Tilstandsrapport

Grunnmur av betong, ingen isolasjon.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Svake ris registrert.
Malingavskalling og løs puss registrert mot grunnmur.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Slite murer har behov for jevnlig kontroll og vedlikehold for å oppnå sin stabilitet. Fortløpende vedlikehold må påregnes.

### Terrengforhold

TG 2

Skrånende tomt.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Tilnærmet flatt mot nord og vest.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Kontroll med overflatevann hvis det legger seg mot grunnmuren
Fall bør etableres hvis mulig.

### Utvendige vann- og avløpsledninger

TG IU

Alder på bunnledninger må antas være samme årstall som byggeåret for boligen.
Det er ikke kontrollert om boligens avløpssystem er dimensjonert i forhold til bruken.
Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

### Oljetank

TG 3

Nedgravd oljetank trolig fra byggeåret.

**Vurdering av avvik:**
• Det foreligger krav om sanering av oljetank.
**Konsekvens/tiltak**
• Oljetank må påregnes sanert.
• Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår**
1965

**Kommentar**
Tatt i bruk i følge Norges Eiendommer, Ambita

**Standard**
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

**Beskrivelse**
Garasje delvis inntrukket i terreng.
Garasje oppført i betongkonstruksjon. Saltakkonstruksjon tekket med teglstein.
Støpt betongdeke i garasje og carport med asfaltdekke.
Vippeport og sidedør.
Carport foran garasje.

Fuktutslag på vegger og himling registrert.
Mose og busker på takstein samt noe skjeve steiner. Bør kontrolleres nærmere.

Garasje og carport trenger renovering.



Ullernkammen 8 A, 0380 OSLO
Gnr 28 - Bnr 562
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## Hva er måleverdig areal?

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

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Ullernkammen 8 A, 0380 OSLO
Gnr 28 - Bnr 562
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

## Arealer i boliger kan deles inn i følgende arealtyper

| | | |
|---|---|---|
| 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.Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg. |
| Innglasset balkong mv | BRA-b | Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong |
| Terrasse- og balkongareal /Åpent areal | TBA | Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol. |



### Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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



### Hva er måleverdig areal?

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

### Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. **Arealet angis med en desimal**, og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

### Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?



Ullernkammen 8 A, 0380 OSLO
Gnr 28 - Bnr 562
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

# Arealer

## Enebolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Totalt** | **P-ROM** | **S-ROM** | **Primærareal (P-ROM)** | **Sekundærareal (S-ROM)** |
| Kjeller | 86 | 51 | 35 | Entré , Hall , Toalettrom , 2 soverom | Fyrrom , Bod |
| 1. etasje | 109 | 109 | 0 | Trapperom , Gang , Bad / wc, Kjøkken , Spisestue, Stue , 2 soverom | |
| **Sum** | 195 | 160 | 35 | | |

### Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Åpent areal (TBA)** | **Ikke målbart areal (ALH)** |
| Kjeller | 86 | | | 86 | | |
| 1. etasje | 109 | | | 109 | 14 | |
| **SUM** | **195** | | | | **14** | |
| **SUM BRA** | **195** | | | | | |

**Kommentar**

Veranda 14 m² med utgang fra stue. Adkomst hage fra veranda.

Innvendig målte arealer.
Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
*Kommentar:* Begge soverom i kjeller er opprinnelig byggemeldt og godkjent som lagerrom.
Grunnet dagens innredning og bruk er rommet medtatt som P-rom i arealoppstillingen.

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*

## Garasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Totalt** | **P-ROM** | **S-ROM** | **Primærareal (P-ROM)** | **Sekundærareal (S-ROM)** |
| Etasje | 21 | 0 | 21 | | Garasje |
| **Sum** | 21 | 0 | 21 | | |

Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Åpent areal (TBA)** | **Ikke målbart areal (ALH)** |
| Etasje | 21 | | | 21 | | |
| **SUM** | **21** | | | | | |
| **SUM BRA** | **21** | | | | | |

**Kommentar**

Carport med åpent areal på 25 m².



Ullernkammen 8 A, 0380 OSLO
Gnr 28 - Bnr 562
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 07.11.2023 | Jan Gravdehaug | Takstingeniør |
| | Kun takstmann | |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 28 | 562 | | 0 | 1989.7 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Ullernkammen 8 A

**Hjemmelshaver**
Hafstad Anne Kristine, Hafstad Grethe Kathrine, Hafstad Jørgen Henrik

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger til i et meget attraktivt og stille boligstrøk med villabebyggelse på Ullern.
Skole og barnehage i nærområdet. Barnevennlig område.

**Adkomstvei**

Privat stikkvei fra offentlig vei.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

**Om tomten**

Stor skrånende tomt med flott utsikt over Oslo by og ut fjorden. Div. busker og trær. Inngjerdet.
Asfaltert vei til inngangsparti.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | Type |
|---|---|
| 0 | Skifteoppgjør |

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|

**Kommentar**
Antar fullverdiforsikret. Polise ikke fremlagt.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | 0 | Nei |
| Infoland.no | | Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, ifølge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde. | Gjennomgått | 0 | Nei |
| Tidligere boligsalgsrapport | | Fra , vedlegg til prospekt | Gjennomgått | 0 | Nei |



Ullernkammen 8 A, 0380 OSLO
Gnr 28 - Bnr 562
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Ullernkammen 8 A, 0380 OSLO
Gnr 28 - Bnr 562
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/BE2839

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
|---|
| Nordvik Bygdøy Allé |

| Oppdragsnr. |
|---|
| 13-0375/23 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
|---|---|
| Eli Sjøholt | Tore Stangebye |

| Gateadresse |
|---|
| Ullernkammen 8 |

| Poststed | Postnr |
|---|---|
| OSLO | 0380 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13-0375/23



## Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Eiendommen er ubebodd og kjøpt med tanke på rivning og utvikling. Rammetillatelse på 4 boliger foreligger Kjøpt som et rivnings objekt

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

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

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.

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

☑ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 13-0375/23

## E-Signing validated

secured by nets

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Eli Sjøholt | fbd5e54819fda8e3cecd0364c33e3ac262f4e926 | 17.11.2023 12:51:56 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Tore Stangebye | e25ce936d79dc268b73f7260805135cee9e90177 | 17.11.2023 12:55:17 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 13-0375/23

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

nets

Oslo

Utskriftsdato: 16.11.2023

# Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2023

## Om rapporten

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

## Eiendomsskatt

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

## Ufakturerte terminer

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

## Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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



Oslo

Utskriftsdato: 16.11.2023

## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2023

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

**0301-28/562** DelNr. 1

| | | | |
|---|---|---|---|
| Eiendomsadresse: | Ullernkammen 8...8D<br>0380 OSLO | Kommunale avgifter | NOK 22 533,95 |
| Fakturamottaker: | Tinholt Eiendom As<br>c/o Bryn Eiendom As,<br>Postboks 6620 Etterstad,<br>0607 OSLO | Eiendomsskatt | NOK 16 590,00 |
| Eiernavn: | Hafstad Jørgen Henrik | Totalt | NOK 39 123,95 |

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

| *Avgift* | *Beløp* |
|---|---|
| Eiendomsskatt | 16 590,00 |
| Renovasjonsgebyr | 8 960,15 |
| Vann- og avløpsgebyr | 13 573,80 |
| **Totale avgifter** | **39 123,95** |

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.11.2023
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

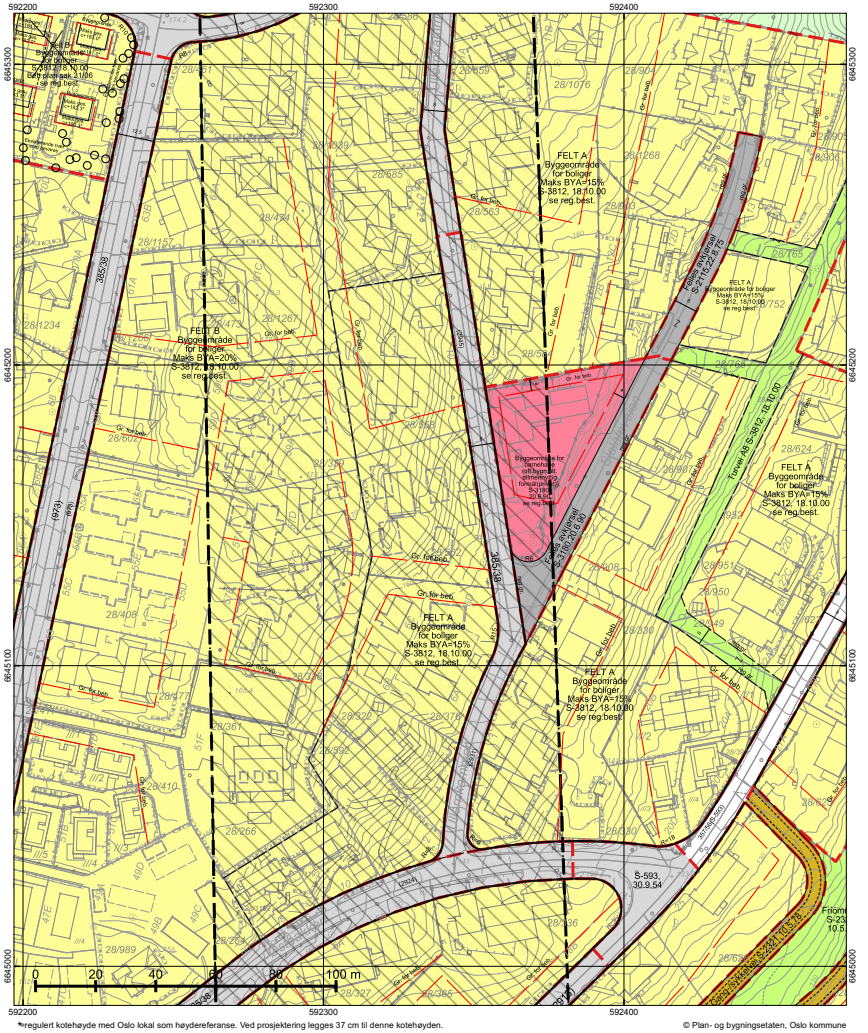
## Reguleringskart

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 230955/ 86481296
Deres ref.: 41464/ CLI@MSNOP
Adresse: ULLERNKAMMEN 8
Kommentar:
Gnr/Bnr: 28/562

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

Se tegnforklaring på eget ark




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.11.2023
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Reguleringskart

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 230955/ 86481296
Deres ref.: 41464/ CLI@MSNOP
Adresse: ULLERNKAMMEN 8
Kommentar:
Gnr/Bnr: 28/562

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)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 611 - Naturvernområde

- 1541 - Vannforsyningsanlegg

- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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

- Grense for bebyggelse
- Bygning som forutsettes revet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- O Eksisterende tre som skal bevares




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

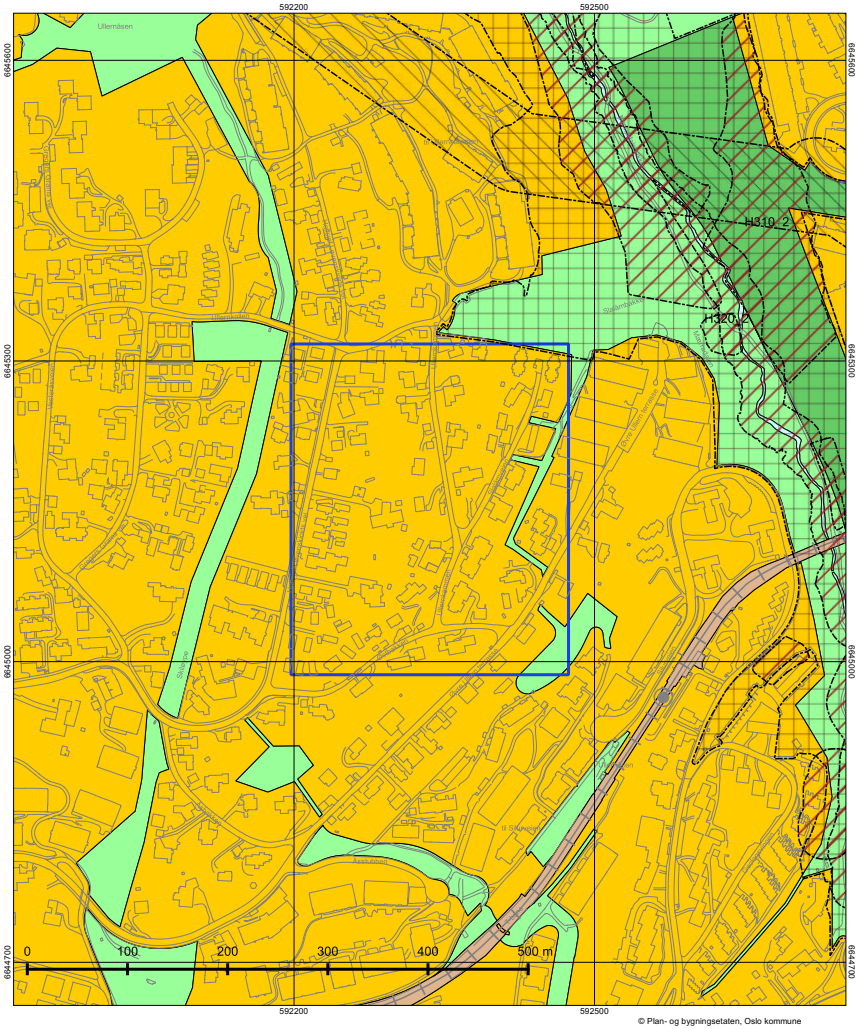
Dato: 13.11.2023
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

**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: 230955/ 86481296
Deres ref.: 41464/ CLI@MSNOP
Adresse: ULLERNKAMMEN 8
Kommentar:
Gnr/Bnr: 28/562

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: 13.11.2023
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 230955/86481296
Deres ref.: 41464/ CLI@MSNOP

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

## Tegnforklaring - kommuneplan

- 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




Ullernkammen 8 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 13.11.2023

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Camilla Lindstad
ULLERNKAMMEN 8

Dato: 13.11.2023

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86481296
7499670

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.28 BNR. 562

Vi viser til bestilling av 20231113 for ULLERNKAMMEN 8.

**GNR. 28 BNR. 562**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.09.1952.

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

**1989 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

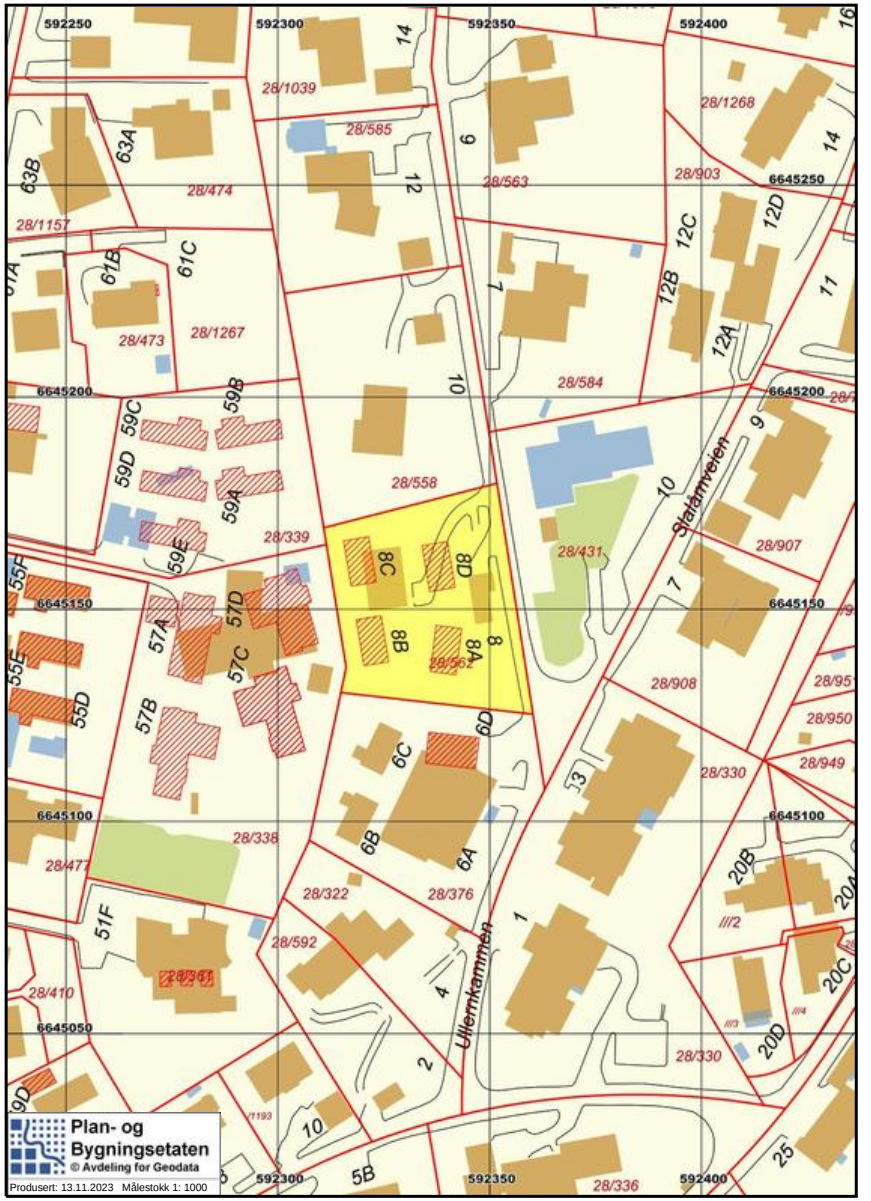
Kristin Tveit
Enhetsleder

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



## Informasjon om høyder i reguleringskart

**Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).**
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

**Høydegrunnlag**
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

**Virkninger av planbestemmelser**
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

**Hvordan finne vedtatte reguleringskart**
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

## Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

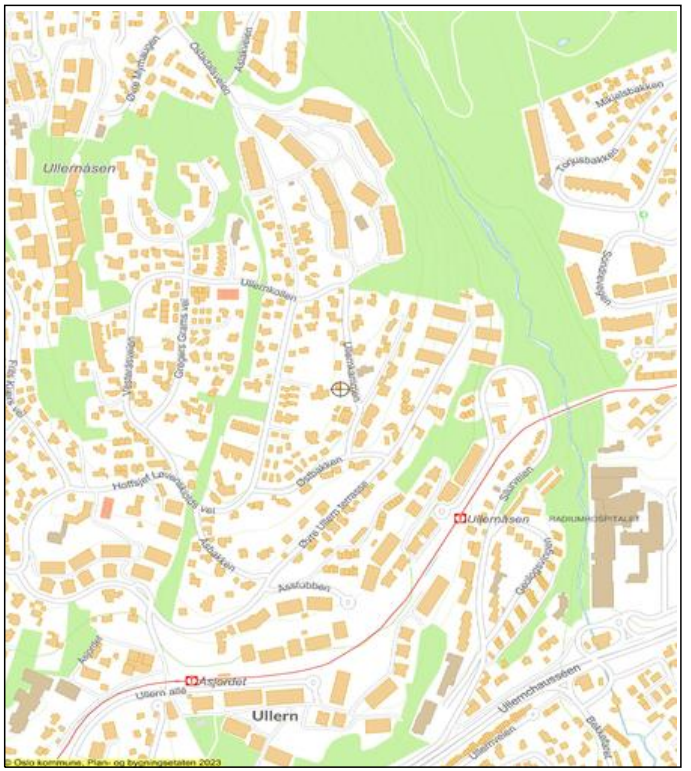
I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

# Oversiktskart

Adr.: Ullernkammen 8 **Bydel :** ULLERN

Gnr bnr : 28 / 562 **Skolekrets (2020/2021):** BJØRNSLETTA


Ullernåsen
Ullernåsen
Ullern
Ullern allé
Ullernchaussèen
Ullernveien
Ullernåsveien
Ullernåsbakken
Ullernhøgda
Ullernhøgda
Ullernåsbakken
Ullernåsbakken
Ullernåsbakken

Oslo

# S-3812

Ullernåsen, reguleringsplan - Byggeområde for bolig og friområde - Bydel Ullern gnr.28 bnr.408 m.fl.

**Vedtaksdato:** 18.10.2000
**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning
**Vedtaksdokumenter:** 199606022
**Lovverk:** PBL 1985
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:** 602296, 3106

Dokumentet består av 5 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



REGULERINGSBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR ULLERNÅSEN

| REGULERINGSBESTEMMELSER | *RETNINGSLINJER* |
|---|---|
| **§ 1. Hvor bestemmelsene gjelder.**<br>Bestemmelsene gjelder for område vist med reguleringsgrense på plankart merket VEP 99012.<br><br>Området reguleres til byggeområde for boliger og friområde. | |
| **§ 2. Hensikten med planen**<br>Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for fortetting innenfor rammer som ivaretar Ullernåsens estetiske kvaliteter knyttet til vegetasjon og landskap.<br><br>Reguleringsplanen skal sikre at fremtidige fortettingsprosjekter:<br>1. tilpasses eksisterende terreng og sikrer bevaring av eksisterende vegetasjon<br>2. har estetiske, funksjonelle og miljømessige kvaliteter,<br>3. resulterer i et bomiljø av høy kvalitet, hvor ny og gammel bebyggelse danner en helhet | ***Til § 2.***<br>*Ullernåsen har estetiske kvaliteter av betydning for det overordnede bylandskapet. De estetiske kvalitetene er knyttet til terrengform og vegetasjon. Kombinasjonen markert terrengform og stort innslag av naturlig vegetasjon gjør at Ullernåsen fremstår som en del av byens karakteristiske grønne ramme (Oslo - byen med de grønne åsene) og gir det overordnede bylandskapet en grønn avgrensning mot vest.*<br>*De overordnede estetiske kvalitetene kan ivaretas ved videre fortetting dersom:*<br>*1. Ullernåsens grønne silhuett sett fra sentrum bevares*<br>*2. de eksponerte åssidene mot øst og vest beholder robuste vegetasjonsbelter*<br>*3. det sammenhengende nord-sydgående grøntdraget gjennom planområdet og de regulerte friområdene i åssidene bevares og forsterkes*<br>*De aktuelle områdene er avgrenset på "problemkart" datert plan- og bygningsetaten mars 1997.* |
| **BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER** | |
| **§ 3. Bebyggelsesplan.**<br>Byggetiltak med mer enn 5 nye boliger, eller andre formål med mer enn 500m2 bruksareal, jfr. §10, kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan. | |
| **§ 4. Utomhusplan**<br>For byggetiltak som omfatter en eller flere nye boliger skal det foreligge godkjent utomhusplan i målestokk 1:200 før det gis tillatelse til tiltak.<br>Utomhusplanen skal vise:<br>• bebyggelse, oppholdsareal, adkomst og parkering<br>• terrengendringer som følge av byggetiltaket (inkl. nødvendige støttemurer)<br>• eksisterende og ny vegetasjon<br>Opparbeidelse i tråd med godkjent utomhusplan må være gjennomført før det blir gitt ferdigattest. | ***Til § 4.***<br>*Utomhusplanen kan leveres inn før eller samtidig med byggesøknaden.*<br>*Krav om utomhusplan er en presisering av kommunens vedtak til pbl. §69.3*<br><br>*Terrengendringer skal vises med halvmeterskoter, og både opprinnelig og nytt terreng skal vises.*<br>*Vegetasjonens artssammensetning skal angis.* |

| | |
|---|---|
| **§ 5. Bebyggelsens plassering og utforming.**<br><br>**5.1. Plassering av bebyggelse**<br>Ny bebyggelse skal plasseres innenfor de angitte grenser for bebyggelse på en slik måte at det oppnås et godt funksjonelt og arkitektonisk samspill med eksisterende omgivelser.<br><br>For at fjernvirkningen skal bli minimal skal det legges vekt på:<br>• terrengtilpasning og minimale terrenginngrep<br>• bevaring av eksisterende vegetasjon og markdekke | ***Til § 5.1.***<br>*Grenser for bebyggelse har til hensikt å sikre at vegetasjon som kan redusere byggetiltakets fjernvirkning bevares slik at Ullernåsens grønne preg opprettholdes.*<br><br>*Der det ikke er angitt grenser for bebyggelse er plan- og bygningslovens avstandsbestemmelser (§70.2) gjeldende.*<br><br>*For å bevare eksisterende vegetasjon skal skjæringer og fyllinger begrenses mest mulig ved plassering og utforming av bebyggelse, veier og andre anlegg.* |
| **§ 5.2. Bevaring av vegetasjon.**<br>Utenfor grenser for bebyggelse skal eksisterende vegetasjon bevares, og det tillates ikke vesentlige terrenginngrep.<br><br>Dersom et byggetiltak medfører at større trær utenfor grense for bebyggelse skades eller fjernes skal de erstattes av 1 eller 2 nyplantede trær av samme type. | ***Til 5.2.***<br>*Med større tre menes at stammeomkretsen er minst 60 cm målt 60 cm over terreng. Dersom stammeomkretsen til treet som hogges er mellom 60 og 90 cm målt på denne måten skal det erstattes av ett nytt tre. Dersom stammeomkretsen er over 90 cm målt på tilsvarende måte skal to nye trær plantes for å kompensere for det frodige grønne preget som går tapt når et stort tre felles.*<br><br>*Vegetasjonsanalyse datert plan- og bygningsetaten mars 1996 og konfliktkart datert plan- og bygningsetaten mars 1997 er grunnlag for å vurdere viktigheten av å bevare vegetasjon i det enkelte byggeprosjekt.* |
| **§ 5.3. Utforming av bebyggelse.**<br>Ny bebyggelse skal når det gjelder volumer, materialbruk og farger utformes slik at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg.<br><br>Det tillates ikke horisontal avtrapping av fasadelivet (terrassering), men det tillates at øverste etasje trekkes tilbake dersom det bidrar til en god arkitektonisk løsning i forhold til omgivelsene.<br>Bestemmelsen gjelder også ved rehabilitering, tilbygg/påbygg og fasadeendring. | ***Til § 5.3.*** |
| **§ 6. Tillatt bebyggelse og grad av utnytting.**<br>Forutsatt at krav om plassering og utforming etter §5 samt krav til uteoppholdsareal etter §7 er oppfylt, tillates følgende bebyggelse og grad av utnytting:<br>• på tomter i delområder betegnet A tillates frittliggende eneboliger eller tomannsboliger eller annen boligbebyggelse med tilsvarende utforming og volum med gjennomsnittlig gesimshøyde opptil 6m og mønehøyde opptil 8m over ferdig planert terreng, med et bebygd areal (BYA) på inntil 15% av netto tomt, | ***Til § 6.***<br>*Netto tomt er oppmålt tomt med unntak av areal som inngår i:*<br>*- regulert offentlig vei*<br>*- regulert felles avkjørsel*<br>*- regulert friområde, park eller turvei*<br><br>*Der planlagt fellesareal utenom felles avkjørsel inngår i søknaden skal en forholdsmessig andel av dette (beregnet etter boligtall eller bruksareal) tas med i beregningen av netto tomt.*<br><br>*Ved fradeling av ny tomt er netto tomt arealet etter at tomt til eksisterende bygning(er) som* |





| | |
|---|---|
| • på tomter i delområder betegnet B tillates boligbebyggelse med gjennomsnittlig gesimshøyde opptil 6m og mønehøyde opptil 8 m over ferdig planert terreng, med et bebygd areal (BYA) på inntil 20% av netto tomt,<br>• på tomter i delområder betegnet C tillates boligbebyggelse med gjennomsnittlig gesimshøyde opptil 6m og mønehøyde opptil 8 m over ferdig planert terreng, med et bebygd areal (BYA) på inntil 24% av netto tomt,<br><br>Ingen av byggets vegger kan ha en gesimshøyde som overstiger 9m målt i forhold til ferdig planert terrengnivå.<br><br>Parkeringsplasser på terreng skal regnes med i BYA med 15 m2 pr. plass. | *fortsatt skal stå er trukket fra, herunder areal til adkomst, biloppstillingsplasser og nødvendig uteareal for eksisterende bygning.* |
| ***§ 7.* Boligens uteoppholdsareal.**<br>For at områdets naturgitte kvaliteter skal opprettholdes skal boligens uteoppholdsareal utformes slik at terrenginngrep blir minimale og mest mulig eksisterende vegetasjon bevares.<br><br>For hver boenhet skal det settes av uteoppholdsareal etter følgende norm:<br>• minimum 200 m2 for eneboliger og to-mannsboliger,<br>• minimum 100 m2 for boliger med BRA lik eller større enn 100 m2 i annen boligbebyggelse,<br>• minimum 50 m2 for boliger med BRA mindre enn 100 m2 i annen boligbebyggelse.<br><br>I tillegg til kravene i tekniske forskrifter av 22. januar 1997, §10-2, kreves følgende:<br>• hoveddelen av uteoppholdsarealet skal være på bakken. Arealkravene gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger som skal bli stående.<br>• arealer brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteareal<br>• kjøreadkomst og biloppstilling tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal<br>• uteoppholdsarealet skal ha gode solforhold, innsynsfrihet og ligge lett tilgjengelig fra boligen. | ***Til § 7.***<br>*Områdets naturgitte kvaliteter skal forsterkes ved bruk av stedegen vegetasjon eller vegetasjon med tilsvarende visuelle kvaliteter. Vegetasjonens visuelle kvaliteter er knyttet til fjernvirkning og egnethet i forhold til å opprettholde Ullernåsens grønne preg.*<br><br>*Eventuell oppfylling av opprinnelig terreng eller andre terrenginngrep skal skje på en skånsom måte. Det kan derfor ikke uten videre påregnes utnyttelse etter §6 på bratte tomter hvor det ville kreves uakseptable terrenginngrep for å oppnå nødvendig uteoppholdsareal.*<br><br>*En vesentlig del av uteoppholdsarealet bør ha en minste dybde på 8-10m og være flatt (maks helling 1:20).*<br><br>*Ved planer for flere boliger bør en del av uteoppholdsarealet være felles lekeareal.* |
| **§ 8. Parkering og adkomst.**<br>Snuplass utenfor offentlig regulert veigrunn kan kreves der hensynet til trafikksikkerheten tilsier det.<br><br>Den til enhver tid gjeldende parkeringsnormen for Oslo kommune skal legges til grunn for krav til parkering. | ***Til § 8.***<br>*Behov for snuplass utenfor offentlig veigrunn skal vurderes i forhold til veiens funksjon og trafikk-mengde.* |

| | |
|---|---|
| **§ 9. Tillatt minste størrelse på boligtomter.**<br>Minste netto tomteareal som kan godkjennes som boligtomt uten at det foreligger tillatelse til tiltak er 800 m2.<br><br>Dersom det foreligger tillatelse til tiltak, eller søknaden gjelder eksisterende hus, kan mindre tomt godkjennes. | ***Til § 9.*** |
| **§ 10. Strøkstjenlig virksomhet.**<br>Innenfor planområdet kan tillates etablering av ny og utvidelse av eksisterende næringsvirksomhet eller allmennyttig formål, samt bruksendring til disse formål, så fremt kommunen finner at virksomheten vil tjene boligstrøket. | ***Til § 10.***<br>*Bestemmelsen skal åpne for virksomhet som åpenbart er til fordel for boligstrøket. Legekontor, tannlegekontor, frisør og familiebarnehage er eksempler på virksomheter som samsvarer med §10. Evt. ulempe må vurderes konkret i hvert tilfelle.* |
| **§11. Krav til byggesøknaden**<br>Ut over de krav som stilles i "forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker", kap. III, skal byggesøknad for ny bebyggelse inneholde følgende dokumentasjon:<br>Tegninger<br>• situasjonsplan hvor eksisterende trær og annen vegetasjon er målt inn<br>• vegetasjonskart, som tar utgangspunkt i situasjonsplanen og redegjør for inngrep i eksisterende vegetasjon,<br>• fotomontasje eller fasadeoppriss som viser eksisterende og ny bebyggelse, eksisterende og nytt terreng og eksisterende og ny vegetasjon,<br>• snitt gjennom tomten som viser ny bebyggelse sammen med bebyggelsen på nabotomten(e),<br><br>For tomter som bygningsmyndighetene vurderer som vanskelig bebyggbare kan det kreves ytterligere dokumentasjon i form av modell, perspektivskisser eller lignende.<br><br>For mindre byggetiltak (pbl. § 86a), og for andre mindre anlegg (gjerder, forstøtningsmurer osv.) vurderes behovet for dokumentasjon nærmere.<br><br>Plassering av garasje(r) og parkering i samsvar med norm skal tegnes inn på situasjonsplanen selv om søknad om byggetillatelse ikke omfatter dette. | ***Til §11.***<br>*Dersom det ikke utarbeides utomhusplan (jfr. §4) skal planlagte terrengendringer (nye og gamle koter) vises med halvmeterskoter på situasjonsplanen i målestokk 1:500.*<br><br>*Eksisterende og planlagte terrenglinjer skal vises på snitt- og fasadetegninger i målestokk 1:100.*<br><br>*Vegetasjonskartet skal vise hvordan antatt byggegrop, kabelgrøfter og andre (grave)arbeider vil medføre inngrep i eksisterende vegetasjonen. Det skal angis grense for urørt terreng.* |

Oslo

# 38538

Regulering og utparsellering av Ullernåsens nordre del gnr.28 bnr.1 + 5.

38538 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 05.07.1938
**Vedtatt av:** Reguleringsrådet
**Vedtaksdokumenter:** 193802424
**Lovverk:** BL 1924
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:** Finner ikke stemplet plankart i arkivet.14/1-94
**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 1 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
**Plan- og bygningsetaten**

*Sist revidert 23.07.2013*

## Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

**Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer**
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

**Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen**
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

**Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12**
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

**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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823
MVA



I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

**Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo**
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo kommune

**Plan- og bygningsetaten**

# Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

**Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.**

**For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:**
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

**Informasjon om kommuneplanen finner du på:**
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

# Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Matrikkelenhet:** | Gårdsnr 28, Bruksnr 562 | **Kommune:** | 0301 Oslo |
| | | **Bydel:** | 6 Ullern |

**Adresse:**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Veiadresse: | Ullernkammen 8, gatenr 17954<br>0380 Oslo | **Grunnkrets:** | 5210 Åsjordet |
| | | **Valgkrets:** | 601 Lysejordet skole |
| | | **Kirkesogn:** | 1050601 Ullern |
| | | **Tettsted:** | 801 Oslo |
| Veiadresse: | Ullernkammen 8 A, gatenr 17954<br>0380 Oslo | | |
| Oppdatert: | 14.09.2023 | | |
| Veiadresse: | Ullernkammen 8 B, gatenr 17954<br>0380 Oslo | | |
| Oppdatert: | 14.09.2023 | | |
| Veiadresse: | Ullernkammen 8 C, gatenr 17954<br>0380 Oslo | | |
| Oppdatert: | 14.09.2023 | | |
| Veiadresse: | Ullernkammen 8 D, gatenr 17954<br>0380 Oslo | | |
| Oppdatert: | 14.09.2023 | | |

## Eiendomsopplysninger

**Matrikkel:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Type:** | Best. grunneiendom | **Tinglyst:** | Ja | **Reg.landbruksreg.:** | Nei |
| **Bruksnavn:** | | **Matrikkelført:** | Ja | **Antall teiger:** | 1 |
| **Etableringsdato:** | 13.09.1952 | **Har festegrunn:** | Nei | **Seksjonert:** | Nei |
| **Areal:** | 1 989,7 kvm | **Skyld:** | | | |
| **Arealkilde:** | Beregnet Areal | | | | |
| **Arealmerknad:** | | | | | |

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:**

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

**Ikke tinglyst eierforhold:**

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

**Grunnforurensing:**

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.





**Klage på vedtak i Matrikkelen:**

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

| Type | Dato | | Rolle | Matrikkel | Arealendring |
|---|---|---|---|---|---|
| Annen forretningstype | Forretning: | 25.04.2019 | Berørt | 0301/28/322 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 03.05.2019 | Berørt | 0301/28/330 | 0,0 |
| | | | Berørt | 0301/28/338 | 0,0 |
| | | | Berørt | 0301/28/376 | 0,0 |
| | | | Berørt | 0301/28/431 | 0,0 |
| | | | Berørt | 0301/28/562 | 0,0 |
| Annen forretningstype | Forretning: | 26.07.2011 | Berørt | 0301/28/322 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 23.08.2011 | Berørt | 0301/28/338 | 0,0 |
| | | | Berørt | 0301/28/339 | 0,0 |
| | | | Berørt | 0301/28/361 | 0,0 |
| | | | Berørt | 0301/28/376 | 0,0 |
| | | | Berørt | 0301/28/477 | 0,0 |
| | | | Berørt | 0301/28/562 | 0,0 |
| | | | Berørt | 0301/28/592 | 0,0 |
| Oppmålingsforretning | Forretning: | 16.12.2010 | Berørt | 0301/28/338 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 20.12.2010 | Berørt | 0301/28/339 | 0,0 |
| | | | Berørt | 0301/28/362 | 0,0 |
| | | | Berørt | 0301/28/558 | 0,0 |
| | | | Berørt | 0301/28/562 | 0,0 |
| | | | Berørt | 0301/28/602 | 0,0 |
| Koordinat digitalisert (Oslo) | Forretning: | 13.07.2000 | Mottaker | 0301/28/562 | 1 989,0 |
| | Matrikkelført: | | | | |
| Kart- og delingsforretning | Forretning: | 13.09.1952 | Avgiver | 0301/28/310 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 0301/28/562 | 0,0 |





**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**

**Bygning 1 av 7: Enebolig**

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ullernkammen 8 | Bolig | 194,0 | Kjøkken | 4 | 1 | 2 |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Bolig | Bebygd areal: | 1,0 | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Bygning godkjent for riving/brenning | BRA bolig: | 194,0 | Igangset.till.: | 01.04.1956 |
| Energikilde: | Olje/parafin/fl.brensel | BRA annet: | | Ferdigattest: | 09.04.1965 |
| Oppvarming: | Sentralvarme | BRA totalt: | 194,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | 1 |
| Bygningsnr: | 80071620 | | | Antall etasjer: | 2 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| U01 | | | 86,0 | | 86,0 | | | | |
| H01 | 1 | | 108,0 | | 108,0 | | | | |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 2 av 7: Enebolig**

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ullernkammen 8 C | Bolig | 177,0 | Kjøkken | 4 | 3 | 3 |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Bolig | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | 03.07.2023 |
| Bygningsstatus: | Rammetillatelse | BRA bolig: | 177,0 | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | 177,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | 1 |
| Bygningsnr: | 301231082 | | | Antall etasjer: | 4 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| K01 | | | 19,0 | | 19,0 | | | | |
| H01 | 1 | | 56,0 | | 56,0 | | | | |
| H02 | | | 53,0 | | 53,0 | | | | |
| H03 | | | 49,0 | | 49,0 | | | | |

**Kontaktpersoner:**

| Rolle | Navn | Fødselsnr. / Org.nr. |
|---|---|---|
| Tiltakshaver | Tinholt Eiendom AS | 919131578 |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 3 av 7: Enebolig**

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ullernkammen 8 B | Bolig | 217,0 | Kjøkken | 4 | 4 | 4 |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Bolig | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | 03.07.2023 |
| Bygningsstatus: | Rammetillatelse | BRA bolig: | 214,0 | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | 214,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Vannforsyning: | | Antall boliger: | 1 |
| Bygningsnr: | 301231124 | Antall etasjer: | 4 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: Bolig | Annet | Totalt | BTA: Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| K01 | | 56,0 | | 56,0 | | | |
| K02 | | 56,0 | | 56,0 | | | |
| H01 | 1 | 53,0 | | 53,0 | | | |
| H02 | | 49,0 | | 49,0 | | | |

**Kontaktpersoner:**

| Rolle | Navn | Fødselsnr. / Org.nr. |
|---|---|---|
| Tiltakshaver | Tinholt Eiendom AS | 919131578 |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

## Bygning 4 av 7: Enebolig

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ullernkammen 8 A | Bolig | 149,0 | Kjøkken | 7 | 2 | 3 |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Bolig | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | 03.07.2023 |
| Bygningsstatus: | Rammetillatelse | BRA bolig: | 159,0 | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | 159,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | 1 |
| Bygningsnr: | 301231147 | | | Antall etasjer: | 3 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: Bolig | Annet | Totalt | BTA: Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| K01 | | 56,0 | | 56,0 | | | |
| H01 | 1 | 56,0 | | 56,0 | | | |
| H02 | | 47,0 | | 47,0 | | | |

**Kontaktpersoner:**

| Rolle | Navn | Fødselsnr. / Org.nr. |
|---|---|---|
| Tiltakshaver | Tinholt Eiendom AS | 919131578 |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

## Bygning 5 av 7: Enebolig

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ullernkammen 8 D | Bolig | 159,0 | Kjøkken | 6 | 2 | 2 |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Bolig | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | 03.07.2023 |
| Bygningsstatus: | Rammetillatelse | BRA bolig: | 159,0 | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | 159,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | 1 |
| Bygningsnr: | 301231155 | | | Antall etasjer: | 3 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: Bolig | Annet | Totalt | BTA: Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| K01 | | 56,0 | | 56,0 | | | |
| H01 | 1 | 54,0 | | 54,0 | | | |
| H02 | | 49,0 | | 49,0 | | | |

**Kontaktpersoner:**

| Rolle | Navn | Fødselsnr. / Org.nr. |
|---|---|---|





| | | |
|---|---|---|
| Tiltakshaver | Tinholt Eiendom AS | 919131578 |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

## Bygning 6 av 7: Garasjeuthus anneks til bolig

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ingen registrert adresse | Unummerert bruksenhet | | | | | |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Annet som ikke er næring | Bebygd areal: | 1,0 | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Bygning godkjent for riving/brenning | BRA bolig: | | Igangset.till.: | 01.10.1959 |
| Energikilde: | | BRA annet: | 48,0 | Ferdigattest: | 26.03.1965 |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | 48,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | |
| Bygningsnr: | 80071639 | | | Antall etasjer: | 1 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: Bolig | Annet | Totalt | BTA: Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | | | 48,0 | 48,0 | | | |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

## Bygning 7 av 7: Garasjeuthus anneks til bolig

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ingen registrert adresse | Unummerert bruksenhet | | | | | |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Annet som ikke er næring | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | 03.07.2023 |
| Bygningsstatus: | Rammetillatelse | BRA bolig: | | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | | BRA annet: | 393,0 | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | 393,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | |
| Bygningsnr: | 301231201 | | | Antall etasjer: | 1 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: Bolig | Annet | Totalt | BTA: Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| K01 | | | 393,0 | 393,0 | | | |

**Kontaktpersoner:**

| Rolle | Navn | Fødselsnr. / Org.nr. |
|---|---|---|
| Tiltakshaver | Tinholt Eiendom AS | 919131578 |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Oversiktskart**




Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

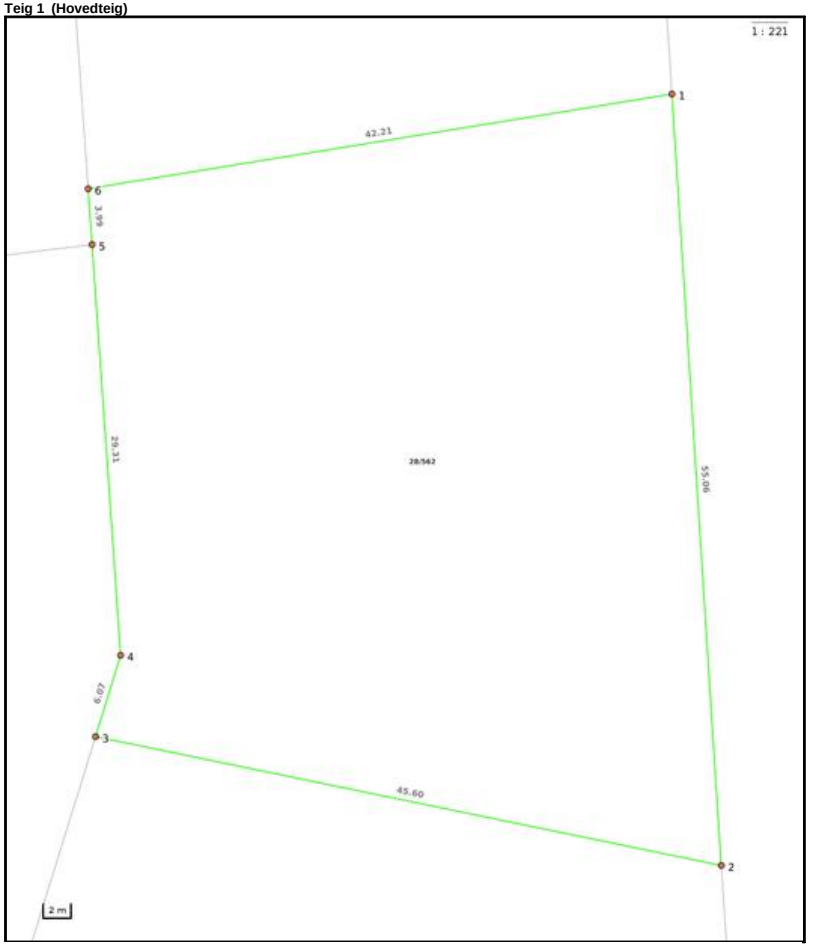
Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring





**Teig 1 (Hovedteig)**




Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

## Areal og koordinater

**Areal:** 1 989,70m² **Arealmerknad:**
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

### Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 645 179,68 | 592 351,73 | 55,06m | Terrengmålt | 8 | | Ikke spesifisert | Nei | Geometrisk hjelpepunkt |
| 2 | 6 645 125,28 | 592 360,22 | 45,60m | Fastsatt punkt | 8 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 3 | 6 645 130,37 | 592 314,90 | 6,07m | Fastsatt punkt | 8 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 4 | 6 645 136,31 | 592 316,15 | 29,31m | Terrengmålt | 8 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 5 | 6 645 165,25 | 592 311,48 | 3,99m | Terrengmålt | 8 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 6 | 6 645 169,19 | 592 310,84 | 42,21m | Terrengmålt | 8 | | Ikke spesifisert | Nei | Geometrisk hjelpepunkt |

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Se adresseliste

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: |
|---|---|---|---|
| | 202312013 - 1<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Trine Engh | 14.08.2023 |

## Vedtak om tildeling og endring av adresser

Plan- og bygningsetaten viser til byggesak 202305299 – oppføring av fire eneboliger, og vedtar med dette nye adresser. Det er godkjent fire eneboliger på eiendommen gnr.28bnr. 562 og vi skal tildele adresser til eiendommen.

Vi ønsker å redusere unødvendig saksbehandling, og velger i dette tilfellet å ikke sende varsel om tildeling av adresser. Vi gjør oppmerksom på at dere fortsatt har anledning til å komme med kommentarer til adressevedtaket. Grunnlaget for vår vurdering er at vi kun berører en eiendom og at vi kun tildeler bokstaver til den eksisterende adressen.

Adresser skal tildeles i stigende rekkefølge langs veien, både når det gjelder nummer og bokstaver, og tildeles til den veien innkjøringen er fra. Når det ikke er nok ledige hele adressenumre, kan vi tildele bokstaver til et adressenummer.

I dette tilfellet er det ingen hele adressenumre tilgjengelig. Vi har derfor valgt å tildele bokstaver til adressenummer 8 i Ullernkammen. Når vi tildeler bokstav til et adressenummer, skal alle adresser i den samme nummerserien tildeles bokstav.

Vi vedtar med dette nye adresser.

**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



## Vedtak

Vi vedtar å tildele og endre adressene som nevnt i tabellen under. Vedtaket er hjemlet i matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriften §§ 49-59.

| Eiendom (gnr./bnr.) | Vedtatt adresse | Bygning/boenhet | Tidligere adresse |
|---|---|---|---|
| **28/ 562** | **Ullernkammen 8 A** | Enebolig, hus D | Ullernkammen 8 |
| **28/ 562** | **Ullernkammen 8 B** | Enebolig, hus C | Ullernkammen 8 |
| **28/ 562** | **Ullernkammen 8 C** | Enebolig, hus B | Ullernkammen 8 |
| **28/ 562** | **Ullernkammen 8 D** | Enebolig, hus A | Ullernkammen 8 |

## Adressene blir gjeldende 15.09.2023

Når adressene blir gjeldende 15.09.2023, registrerer vi dem i matrikkelen (Norges offisielle register for adresser, bygg og eiendom), og de blir dermed offisielt tilgjengelige. Men dersom noen klager på vedtaket, utsetter vi registreringen til klagesaken er avgjort. Du vil i så fall få beskjed om dette.

Du kan finne informasjon om hva du må gjøre når adressene blir gjeldende, sist i dette brevet.

## Begrunnelse for vedtaket

Vi viser til vår vurdering og begrunnelse for de nye adressene lenger opp i brevet. Plan- og bygningsetaten mener at dette oppfyller vilkårene for adressevedtaket.

## Klagefristen er tre uker

Fristen for å klage på vedtaket er tre uker fra du mottok dette brevet. For mer informasjon om hvordan du klager, se: http://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/.

## Aktuelt regelverk

- Vedtaket om tildeling av offisielle adresser er hjemlet i matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriften §§ 49-59.
- Retten til å klage på vedtaket er hjemlet i matrikkelloven § 46 og forvaltningsloven kapittel VI.

Vi gjør oppmerksom på at tildeling av offisiell adresse ikke må sees på som noen form for godkjenning etter andre lovverk, som for eksempel plan- og bygningsloven.

## Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler Trine Engh på telefon 912 49 537 eller på e-post postmottak@pbe.oslo.kommune.no hvis du har spørsmål.

## Dette må du gjøre når adressene blir gjeldende

Når adressene blir gjeldende, må du

- sette opp husnummerskilt
- gi beskjed til dine kontakter om den nye adressen

## Husnummerskiltet skal være godt synlig

Et godt synlig husnummerskilt med riktig offisiell adresse er svært viktig. Skiltet må synes fra veien, også i mørket. Det er eiers/tiltakshavers ansvar å sette opp husnummerskilt.

For nye bygg skal husnummeret være satt opp før bygningen kan tas i bruk. For bygg som får endret adressen sin, skal eier sette opp riktig husnummerskilt innen åtte uker etter at adressen er blitt gjeldende.

## Hvordan informere kontakter om den nye adressen?

Posten har fått de nye adressene, og beboerne trenger derfor ikke melde omadressering til Posten. Men de må informere kontaktene sine om den nye adressen sin. For spørsmål til Posten: se www.posten.no eller ringe 22 03 00 00.

### Ta kontakt med Folkeregisteret

Det er viktig at riktig adresse blir registrert på den enkelte i Folkeregisteret når endringen blir gjeldende. Dette kan dere gjøre på Minside på www.skatteetaten.no/person eller på telefon 800 80 000.

### Enhetsregisteret

Dersom du har et firma på adressen din, må du melde den nye adressen til Enhetsregisteret, da dette ikke blir oppdatert automatisk.

## Husk å gi beskjed til andre berørte

Denne adressetildelingen vil påvirke alle som bor eller driver næring på eiendommen. Dette brevet er kun sendt til registrerte eiere (hjemmelshavere) på eiendommen. Det er derfor viktig at du gir beskjed til alle berørte, for eksempel leietakere eller sameiere.

Vennlig hilsen

***Trine Engh - saksbehandler***
***Stig Knutsen - fungerende enhetsleder***
avdeling for geodata
matrikkelenheten



**Vedlegg:**
Adressekart

**Samme brev er sendt til:**
ANNE KRISTINE HAFSTAD, TVETERLIA 4, 1344 HASLUM
JØRGEN HENRIK HAFSTAD, Silurveien 8A, 0380 OSLO
GRETHE KATHRINE HAFSTAD, ULLERNVEIEN 22, 0280 OSLO
TINHOLT EIENDOM AS, v/ Jeanett V. Bratt, c/o Bryn Eiendom AS Postboks 6620 Etterstad, 0607 OSLO

**Kopi, med adressekart, til:**
MARLOW ARKITEKTER AS, v/ Mari Burheim, Gamle Ringeriksvei 56, 1357 BEKKESTUA
Posten Norge AS, Divisjon Post - PMI - Adresseajourhold, Postboks 1500 Sentrum, 0001 OSLO
Skatt øst, Postboks 9200 Grønland, 0134 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

MARLOW ARKITEKTER AS
Gamle Ringeriksvei 56
1357 BEKKESTUA

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 03.07.2023 |
|---|---|---|---|
| | 202305299 - 9<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Amund Mikalsen Rolfsen | |

Adresse: ULLERNKAMMEN 8
Tiltakshaver: Tinholt Eiendom AS
Tiltakstype: Enebolig

Eiendom: 28/562/0/0
Søker: MARLOW ARKITEKTER AS
Tiltaksart: Oppføring

# Rammetillatelse - Ullernkammen 8

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av 4 eneboliger med parkeringskjeller, som vi mottok 31.03.2023.**

**Vi gir dispensasjon fra:**

- **reguleringsplan:**
  - **avstandsbestemmelsene i vegloven § 29, som en integrert del av reguleringsplanen**
- **plan- og bygningsloven:**
  - **kravet i plan- og bygningsloven § 18-1 om å opparbeide veien (midlertidig dispensasjon)**

## Opplysninger om byggesaken

### Kort beskrivelse av søknaden

Eiendommen ligger i Ullernåsen i bydel Ullern, og tiltaket omfatter oppføring av fire eneboliger og parkeringskjeller. Tomten er bratt og

### Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

| | |
|---|---|
| Tomtens areal | 1989,7 m² brutto<br>1791,7 m² netto |





| | |
|---|---|
| Tiltakets bruksareal (BRA) | 1044,4 m² |
| Tiltakets bebygde areal (BYA) | 268,4 m² |
| Grad av utnytting | 14,98 % |
| Tiltakets høyde | Hus A<br>Gesims: 6,0 meter/ kote +169,7<br>Hus B<br>Gesims: 4,8 meter/ kote +173,5<br>Hus C<br>Gesims: 4,6 meter/ kote +170,6<br>Hus C<br>Gesims: 5,3 meter/ kote +166,8 |
| Antall boenheter | 4 boenheter |
| Antall parkeringsplasser<br>Antall sykkelplasser<br>Antall HC-plasser | 8 parkeringsplasser<br>sykkelplasser<br>HC-plasser |

### Plangrunnlaget for eiendommen

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

Eiendommen er regulert til underformål byggeområde for boliger i reguleringsplan for Ullernåsen, S-3812, vedtatt 18.10.2000.

Deler av eiendommen er også regulert til underformål sikringssone vannforsyningsanlegg i reguleringsplan for Huseby vannbehandlingsanlegg, S-5058, vedtatt 13.11.2019.

#### Hensynsoner og temakart

Eiendommen befinner seg i et område med gul støysone. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T2 for støy.

Eiendommen er omfattet av sikringssone felt H 190_1 der «det tillates ikke boret brønner for vann, energi, eller gjennomført andre søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.»

### Uttalelser og merknader til søknaden

#### Merknader fra naboer og gjenboere

Det har kommet inn merknader til søknaden fra:

- Aksel Herman Kierulf, Ullernkammen 3, gnr. 28 bnr. 330
- Nils Henrik Netteland og Anne Elisabeth Netteland, Ullerkammen 10, gnr. 28 bnr. 558

Merknadene kan leses i sin helhet i søknaden. Nedenfor har vi oppsummert dem etter tema:

- Utforming av bebyggelse

- Innsyn
- Plassering av bebyggelse
- Tap av vegetasjon
- Sprengningsarbeider, rystelser og støy

## Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

Utforming av bebyggelse

Søker skriver at omsøkt prosjekt er utformet i tråd med gjeldende reguleringsplan, at eneboligene har lite fotavtrykk, og at de gis lignende uttrykk med samme materialer, planløsning og vindusutforming. Det opplyses at det på naboeiendommene bygges i lignende materialer (tegl, tre og glass). Om takterrasser skriver søker:

> *«Alle boliger er prosjektert med tilgang til takterrasse. I tillegg har overdekte boligene balkonger på øverste plan. På en såpass bratt tomt er det nødvendig å planlegge for uteoppholdsarealer også på boligtakene, slik at tomtas beboere får tilstrekkelig MUA uten å planere ut terrenget mer enn nødvendig. Takterrassene og trapp opp skal sikres med slankt spilerekkverk. Dette er trukket inn fra fasaden for å gjøre arealet mindre sjenerende fra naboer. Med takutstikk og parapet vil takterrasse og rekkverk ikke være synlig fra Ullernkammen.»*

Plassering

Om plasseringen skriver søker at boligene forholder seg til 4-metersgrensen mot nord-øst og regulert byggegrense mot sør. Det opplyses at det er søkt dispensasjon fra avstandskravet i vegloven for å gi både garasjeanlegg og et generøst tun mellom boligene.

Tap av vegetasjon

Når det gjelder tap av vegetasjon skriver søker:

> *«Det er nylig blitt fjernet trær på eiendommen. Dette skjedde før eiendommen ble solgt til de tiltakshavere vi nå er ansvarlig søker for. Trærne ble oppmålt og innmålt før felling, og disse vil bli erstattet med tilsvarende arter, jf. §5.2 i reguleringsbestemmelsene. Vi viser til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.»*

Byggeperioden

Søker skriver:

> *«Nabolaget på Ullernkammen har de siste årene måttet tåle bygningsarbeider på flere tomter. Det er forståelig at beboere er lei av bråk og støv fra byggeplass. Graving, sprenging og bygging skal gjennomføres etter gjeldende regelverk, og det skal gjøres på mest mulig skånsom måte for å ikke skape store ulemper for nærliggende eiendommer. Ettersom saken fremdeles er under behandling hos Plan- og Bygningsetaten er ikke tidspunkt for byggearbeider fastsatt, men arbeid og støy skal selvfølgelig begrenses til*



> *lovsatte regler. Behandlingstiden hos Plan- og Bygningsetaten vil føre til tidligst mulig byggestart høsten 2023, men trolig senere.»*

## Plan- og bygningsetatens vurdering

### Tiltakets påvirkning på naturverdier

Når tiltaket berører spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold), fastslår naturmangfoldloven (nml.) § 7 at prinsippene i §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer for vår vurdering. Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i nml. §§ 8-12 er dermed ivaretatt.

### Tiltakets kvaliteter

**Tiltaket tar hensyn til sine naturgitte omgivelser**

Det framgår av reguleringsplanen § 5.2 at «utenfor grense for bebyggelse skal all eksisterende vegetasjon bevares.» I tillegg framgår det at «dersom et byggetiltak medfører at større trær utenfor grense for bebyggelse skades eller fjernes, skal de erstattes av 1-2 nyplantede trær av samme type.» Søker opplyser om at tidligere tomteeier har felt flere trær på eiendommen i samråd med arborist da det var fare for nedfall. Av innsendt nabomerknad i sak 202304463, som omhandler rivingen av eksisterende bolig, kommer det fram at det er felt 2 trær utenfor byggegrensen. Det er uheldig at verneverdig vegetasjon har blitt fjernet i forkant av denne byggesaken, men det vises til at det skal plantes flere nye trær utenfor grense for bebyggelse for å kompensere for dette. Vi har dermed vurdert at tiltaket er i tråd med reguleringsplanens bestemmelser om verning av vegetasjon.

**Tiltaket tar hensyn til bebyggelsesstrukturen i området**

Eiendommen ligger i et område som er preget av fortetting de siste årene, noe som har gitt en uensartet bebyggelsesstruktur med både frittstående eneboliger på hver sin tomt, og ansamlinger av mer eller mindre like hus på samme eiendom. Det er i tillegg innslag av flermannsboliger og rekkehus. Omsøkt tiltak består av fire eneboliger med likt uttrykk plassert spredt på eiendommen. Tiltaket viderefører dermed strukturen med flekkvise ansamlinger av lignende hus, som er etablert med nyere fortettingsprosjekter i Ullernkammen 6, og Hoffsjef Løvenskjolds vei 55, 59 og 57.

**Tiltaket er tilpasset terrenget på tomten**

Hensikten med reguleringsplanen jf. § 2 er å sikre en utvikling av området som ivaretar Ullernåsens grønne kvaliteter, hensyntar eksisterende terreng og vegetasjon, samt at nye tiltak tilpasses eksisterende bebyggelse.

Det følger også av reguleringsplanen § 5.1 og 5.2 at ny bebyggelse skal plasseres slik at det oppnås et godt funksjonelt og arkitektonisk samspill med eksisterende omgivelser. Det skal legges vekt på terrengtilpasning, minimale terrenginngrep og bevaring av eksisterende vegetasjon og markdekke. Dette innebærer at det må legges stor vekt på å tilpasse bebyggelsen

til eiendommens eksisterende terreng. Utenfor grense for bebyggelse skal eksisterende vegetasjon bevares og det tillates ikke vesentlige terrenginngrep.

Eiendommen er bratt med fallende terreng fra vest mot øst. Det må derfor gjøres flere inngrep i terrenget for å plassere bebyggelsen, sikre adkomst, og for å etablere et flatt uteoppholdsareal. Det framgår av reguleringsplanen § 7 at «*boligens uteoppholdsarealer utformes slik at terrenginngrep blir minimale og mest mulig eksiterende vegetasjon bevares*.» Samtidig kommer det fram at en vesentlig del av uteoppholdsarealene bør ha en minste dybde på 8-10 meter og være flatt. Byggene plasseres inn i terrenget, rundt et tun der det etableres ett flatt uteareal over parkeringskjelleren. Dette gjør at det foretas skjæringer mellom Hus B og C samt øst for Hus B, mens det fylles inn, en del terreng, vest for hus D. Det skal i tillegg føres opp en støttemur som en forlengelse av den sørlige veggen til Hus D.

Eksisterende mur ved Ullernkammen bevares og forlenges for å sikre gangadkomst opp til husene. I tillegg skal det etableres murer mellom hus A og D som kobler seg på gangadkomsten. I sum skal det foretas betydelige terrenginngrep på eiendommen, men det er vanskelig å se for seg at både uteoppholdsareal, adkomst, og parkeringskjeller kan etableres uten at disse inngrepene gjøres. Terrenginngrepene ved hus D kommer først og fremst som en konsekvens av parkeringskjellerens plassering. I og med at det er stor høydeforskjell på eiendommen, plasseres hvert av husene langs terrengkotene i ulike høyder. Dette gjør at tilkobling mellom hver enhet og garasjekjelleren, som er på ett plan, blir utfordrende. Hvis garasjen plasseres lavere, som vil redusere fyllingen rundt hus D, vil en betydelig del av eiendommen måtte graves ut og Hus B vil få flere underetasjer. En annen høydeplassering for hus D vil i tillegg kreve fylling på nedsiden.

Det er hensiktsmessig at parkering samles, slik at gråareal reduseres og en får en enkel innkjøring fra Ullernkammen. Parkeringsanlegg og innkjøring er plassert slik at det ikke er nødvendig med en lang nedkjøringsrampe. I tillegg muliggjør plasseringen et flatt felles uteoppholdsareal som er egnet til opphold og lek.

Utenfor byggegrense mot sør og mot nabogrensene gjøres det ikke inngrep i terrenget, og overgangene mot naboeiendommene framstår naturlige. Vi anser derfor at tiltaket er tilstrekkelig tilpasset terrenget på eiendommen.

### Tiltakets utforming

Eneboligene er plassert med god avstand rundt et felles tun. De følger terrengkotene og trapper seg dermed ned fra nordvest mot sørøst. Dette gir litt ulik orientering og individuelle planløsninger.

Eneboligene er like i uttrykket og er gitt utforming som ligner på omkringliggende bebyggelse. Spesielt eneboligene i Hoffsjef Løvenskiolds vei 55 og 59. Helhetlig framstår eneboligene som enkle, og føyer seg inn i en tydelig modernistisk tradisjon. Spartansk detaljering og knappe overganger mellom rene materialer understreker dette. Et slikt prosjekt stiller krav til at dimensjonering og proporsjoner er gode og riktige, og det omsøkte tiltaket synes å tilfredsstille disse tilstrekkelig. Eneboligene har en tydelig volumoppbygging med en base/underetasje kledd i tegl og etasjene over terreng kledd mørkmalt tre. Overgangen mellom vegg og tak er klart



definert, og fasadene er gitt ulike horisontal og vertikale elementer som danner relieff og gjør at boligene framstår riktig og godt proporsjonert.

Plan- og bygningsetaten anser at tiltaket innehar tilfredsstillende visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon, dets bygde og naturlige omgivelser jf. pbl. § 29-2.

## Vår vurdering av nabomerknader

Plan- og bygningsetaten har vurdert nabomerknader opp mot plan- og bygningsloven med forskrifter, gjeldende reguleringsplan, og uttalelser fra ansvarlig søker og andre myndigheter. Nabomerknader som ikke er nevnt i dette avsnittet, er vurdert under andre avsnitt i vår vurdering.

Tap av utsikt og innsyn

Innsyn og utsikt kan endres når en eiendom bebygges, og det er forståelig at naboer reagerer på dette. Det påpekes imidlertid at naboeiendommene ikke kan påregne å opprettholde disse kvalitetene fullt ut når en eiendom bygges ut. Det tillegges i denne vurderingen vekt at tiltakets høyde og utnyttelse ligger innenfor gjeldende reguleringsbestemmelser og at avstandsbestemmelsene er i henhold til plan- og bygningsloven. Bestemmelsen om tiltakets høyde og plassering, § 29-4 i plan- og bygningsloven, praktiseres slik at tiltakshavers ønske imøtekommes der det ikke er avgjørende grunner som taler imot dette. Avgjørende grunner vil si at plasseringen og/eller høyden medfører en betydelig ulempe for f.eks naboeiendommer og/eller omkringliggende miljø. Det er kun i tilfeller der det objektivt sett kan konstateres betydelig ulempe for naboeiendommene. Tap av utsikt er ikke en objektiv ulempe. Dette er et forhold som er påregnelig i boligfelt, og særlig i forbindelse med kommunal fortettingspolitikk. Vi henviser til regjeringens rundskriv H-8/15: «Rundskriv til plan- og bygningslovens § 29-4. Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense», datert 26.06.2015, der dette utdypes.

Plassering og høyder

Tiltaket er i tråd med reguleringsplanens bestemmelser om gesims- og mønehøyde og er innenfor plan- og bygningslovens § 29-4 om avstand til nabogrense.

Støy og rystelser under byggeprosess

Plan- og bygningsetaten forutsetter at byggingen skjer i henhold til gjeldende lovverk og at utførelsen ansvarsbelegges tilstrekkelig.

## Dispensasjon

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

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

## Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

Plan- og bygningsloven § 18-1 om krav til opparbeidelse av vei

Søker lister opp to punkter i sin begrunnelse:

- *Ullernkammen har en opparbeidet bredde på ca. 6 meter og er dermed tilnærmet fullt opparbeidet.*
- *Ullernkammen vil kunne håndtere den begrensede trafikale økningen tiltaket medfører (3 nye boenheter).*

I tillegg skrives:

> *«Vår vurdering er at Ullernkammen, slik den er opparbeidet, vil kunne håndtere den begrensede trafikale økningen det omsøkte tiltaket vil medføre med 3 nye boenheter. Veien har en opparbeidet bredde på ca. 6 meter og er dermed tilnærmet fullt opparbeidet. Veiens bredde er vanlig for denne type veier med en trafikksituasjon tilsvarende den man vil ha etter utbygging. Hensynet bak bestemmelsen er dermed ikke tilsidesatt i vesentlig grad. Videre anføres det at en eventuell dispensasjon vil føre med seg klare fordeler, samtidig som eventuelle ulemper vil være av tidsbegrenset art, ref. midlertidig dispensasjon – pbl § 19-3.*
> *Fordelene med å innvilge dispensasjon fører ikke til større ulempe for omgivelsene etter en samlet vurdering, og dispensasjon bør derfor kunne godkjennes.»*

Avstandsbestemmelsen i vegloven § 29

Søker skriver:

*«Som grunner for at en slik dispensasjonssøknad skal innvilges, vil vi få angi:*

- *Bolig A har en minsteavstand til midt vei på 13,7 meter.*
- *Bolig D har en minsteavstand til midt vei på 13,7 meter.*
- *Tiltaket vil ikke påvirke adkomst eller siktforhold.*
- *Tiltaket vil ikke være til hinder for vedlikehold av vei.*
- *Oslo kommune har etablert en praksis med å innvilge dispensasjon fra Veilovens § 29 dersom tiltaket befinner seg mer enn 5,0 meter fra kant regulert vei.*

*Tiltaket vil hverken påvirke adkomst eller siktforhold, eller være til hinder for vedlikehold av veien. Oslo kommune har som praksis å innvilge dispensasjon fra Veilovens § 29 dersom tiltaket befinner seg mer enn 5,0 meter fra kant regulert vei. Minste avstand til midt regulert vei fra omsøkt tiltak er på 13,7 meter. Tiltaket vil derfor ikke ligge nærmere midt regulert vei enn omkringliggende bebyggelse.*

*Fordelene med å innvilge dispensasjon fører ikke til større ulempe for omgivelsene etter en samlet vurdering, og dispensasjon bør derfor kunne godkjennes.»*



## Plan- og bygningsetaten gir midlertidig dispensasjon fra kravet om å opparbeide Ullernkammen

Ullernkammen er opparbeidet i 4,6-4,7 meter og er dermed smalere enn regulert bredde på 8 meter. Tiltaket er derfor avhengig av midlertidig dispensasjon fra pbl. § 18-1 første ledd, bokstav a.

**Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt**

Hensynene bak plan- og bygningslovens § 18-1 første ledd bokstav a) er å sikre at utbyggingsprosjekter har tilstrekkelig infrastruktur til at det konkrete tiltaket og samfunnet rundt kan fungere på en god måte. Bestemmelsen ivaretar hensynet til trafikksikkerhet og sikrer gjennomføringen av arealplaner over tid.

Tiltaket dere søker om kan føre til at det blir noe økt trafikk og belastning på veien. Økningen er etter Plan- og bygningsetatens vurdering likevel ikke så stor at trafikksikkerheten blir skadelidende dersom veien ikke blir opparbeidet i henhold til nåværende regulering. Veiens bredde er 4,6-4,7 meter. Dette er etter etatens vurdering tilstrekkelig til at det konkrete tiltaket og samfunnet rundt kan fungere på en god måte.

Dispensasjonen er midlertidig, og blir gitt med vilkår om at hjemmelshaver må tinglyse en erklæring. Erklæringen skal slå fast at kommunen kan trekke tilbake dispensasjonen når som helst, og at hjemmelshaver plikter å gi fra seg nødvendig veigrunn, og opparbeide veien dersom kommunen krever dette. Dette er for å sikre at reguleringsplanen kan bli gjennomført som tenkt, dersom den samlede belastningen på veien blir så stor at veien må bli opparbeidet slik den er regulert. Plan- og bygningsetaten mener at et slikt vilkår vil lette gjennomføringen av veiopparbeidelsen i fremtiden. På bakgrunn av dette vurderer vi at en midlertidig dispensasjon ikke fører til at hensynene bak pbl. § 18-1 første ledd bokstav a, blir vesentlig tilsidesatt.

**Fordelene er klart større enn ulempene**

Plan- og bygningsetaten har forståelse for at trafikkøkningen vil kunne oppleves som belastende på de eksisterende eiendommene i området. Det er en ulempe ved dispensasjonen at veien ikke blir opparbeidet i regulert bredde, til tross for at trafikken på veien øker. Plan- og bygningsetaten vurderer imidlertid at ulempene er begrenset, ettersom veiens bredde er tilstrekkelig til at det konkrete tiltaket og samfunnet rundt kan fungere på en god og trafikksikker måte. Dispensasjonen er kun midlertidig, og blir gitt med vilkår om at hjemmelshaver må tinglyse en erklæring. Erklæringen skal slå fast at kommunen kan trekke tilbake dispensasjonen når som helst, og at hjemmelshaver plikter å gi fra seg nødvendig veigrunn, og å opparbeide veien dersom kommunen krever dette. Dette tilsier etter vår vurdering, at ulempene kun får en begrenset vekt.

Det å opparbeide veien innebærer i seg selv ulemper for de eiendommene som blir berørt. Disse ulempene er blant annet grunnavståelse, støv- og støyplager i anleggsfasen, samt at mindre deler av tomten kan bli benyttet til hage eller lignende. Ulempene er riktignok påregnelige fordi veien er regulert, og fordi kravet om opparbeidelse av vei følger av loven. Plan- og bygningsetaten vurderer likevel at den midlertidige dispensasjonen som utsetter opparbeidelsen av veien innebærer en fordel. Dette er fordi eiendommene som blir berørt av opparbeidelsen blir

skånet fra ulempene av å opparbeide veien, helt til det strengt tatt er nødvendig. Denne fordelen er etter etatens vurdering så stor i dette tilfellet, at den er klart større enn ulempen ved ikke å opparbeide veien i regulert bredde nå.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten finner at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Vi gir derfor midlertidig dispensasjon fra pbl. § 18-1 første ledd bokstav a) om opparbeidelse av Ullernkammen. Som vilkår for dispensasjon må det sendes inn en tinglyst erklæring om plikten til å opparbeide offentlig vei.  Dette må sendes inn innen søknad om igangsettingstillatelse.

### Plan- og bygningsetaten gir dispensasjon fra kravet om avstand fra vei

Tiltaket er i strid med avstandskravet mot vei i veglova § 29, som er en integrert del av reguleringsplanen, og er avhengig av dispensasjon for å få rammetillatelse.

Gjeldende plan er vedtatt 2000 og etter dagjeldende veilov var avstandskravet mot vei 15 meter målt fra veiens regulerte midtlinje. Avstand til vei for omsøkte tiltak er 13,7 meter, og tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra planens avstandskrav mot vei.

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

Avviket fra hovedregelen i § 29 er 1,3 meter, og anses i denne saken som akseptabel for å sikre en hensiktsmessig plassering av tiltaket.  Det avgjørende for om søknaden kan innvilges er likevel at avstanden ikke tilsidesetter de hensyn bestemmelsen skal ivareta. Dette beror på en konkret helhetsvurdering av tiltaket opp mot hensynet bak avstandskravet. I denne saken vurderes hensynet til miljø, boforhold og trafikksikkerhet som ivaretatt ved plasseringen det er søkt om. Videre vil vedlikehold og driften av veien kunne opprettholdes. Etaten kan på bakgrunn av dette ikke se at hensynene bak avstandskravet blir vesentlig tilsidesett ved at dispensasjon innvilges i denne saken.

**Fordelene er klart større enn ulempene**
Avstanden vurderes som tilfredsstillende med hensyn til både trafikksikkerhet og vedlikehold. Dispensasjonen i aktuelle sak vil medføre en hensiktsmessig plassering for bebyggelsen og



følgelig medføre en fornuftig utnyttelse av tomten. Tiltakets plassering medfører ingen nevneverdige ulemper.

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

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Plan- og bygningsetaten gir derfor dispensasjon fra avstandskravet i veglova § 29, som anses som en integrert del av reguleringsplanen. Tiltaket kan plasseres 13,7 meter fra midten av Ullernkammen.

## Godkjente tegninger og kart

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202305299 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Situasjonsplan | A10-2 | 22.03.2023 | 1/10 |
| Avkjørselsplan | A10-5 | 26.05.2023 | 8/8 |
| Utomhusplan | A10-3 | 26.05.2023 | 8/9 |
| Utomhusplan med åpen og lokal overvannshåndtering | L3.1 | 23.05.2023 | 8/10 |
| Plan underkjeller | A20-1 | 26.05.2023 | 8/12 |
| Plan kjeller | A20-2 | 26.05.2023 | 8/13 |
| Plan underetasje | A20-2 | 26.05.2023 | 8/14 |
| Plan 1 etasje | A20-3 | 26.05.2023 | 8/15 |
| Plan 2 etasje | A20-4 | 26.05.2023 | 8/16 |
| Plan 3 etasje | A20-5 | 26.05.2023 | 8/17 |
| Plan 4 etasje | A20-6 | 26.05.2023 | 8/18 |
| Snitt AA | A30-1 | 26.05.2023 | 8/19 |
| Snitt BB | A30-2 | 26.05.2023 | 8/20 |
| Snitt AA og BB | A30-3 | 26.05.2023 | 8/21 |
| Snitt CC og DD | A30-4 | 26.05.2023 | 8/22 |
| Fasade øst - Bolig A og D | A40-1 | 26.05.2023 | 8/23 |
| Fasade øst - Bolig B og C | A40-2 | 26.05.2023 | 8/24 |
| Fasade sør - Bolig C og D | A40-3 | 26.05.2023 | 8/25 |
| Fasade sør - Bolig A og B | A40-4 | 26.05.2023 | 8/26 |
| Fasade vest - Bolig B og C | A40-5 | 26.05.2023 | 8/27 |
| Fasade vest - Bolig A og D | A40-6 | 26.05.2023 | 8/28 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Fasade nord - Bolig C og D | A40-8 | 26.05.2023 | 8/29 |
| Gateoppriss | A40-9 | 26.05.2023 | 8/30 |
| Støttemur | A40-10 | 26.05.2023 | 8/31 |

## Krav til plassering av tiltaket

Før dere kan sette i gang tiltaket, må et kvalifisert foretak beregne hvor tiltaket skal ligge i plan og høyde. Dette skal sikre at byggverket får riktig plassering på eiendommen slik det er vist på situasjonsplanen og tegningene som ligger til grunn for tillatelsen.

Oppmålingsteknisk prosjektering av tiltaket skal være basert på kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og reguleringslinjer.

Tiltaket skal plasseres 4,0 meter fra nabogrensen og 13,7 meter fra midten av regulert vei. Høydeplasseringen defineres som overkant gulv 1. etasje for hus A og fastsettes til kote +163.6.

## Avkjørsel

### Plan- og bygningsetaten godkjenner avkjørselsplanen

Vi godkjenner avkjørselsplanen, jf. veglova §§ 40–43. Avkjørselen må følge disse retningslinjene:

- Avkjørselen skal være opparbeidet i samsvar med godkjent plan før vi kan gi brukstillatelse.
- Avkjørselen skal tilpasses den eksisterende og den fremtidige veien.
- Brukeren av avkjørselen er forpliktet til å vedlikeholde avkjørselen for å opprettholde fri sikt.
- Overflatevann skal ikke ledes ut på offentlig vei.
- Dersom avkjørselen legges over en grøft, skal det ansvarlig utførende foretaket sikre tilfredsstillende drenering. Vannet skal ledes gjennom et rør under avkjørselen, eller ledes på en annen måte som sikrer vanngjennomstrømningen.
- Dersom dere skal legge nedsenket kantstein og/eller rør, skal arbeidet utføres etter Bymiljøetatens normer.

## Ansvar

| Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202305299 | |
|---|---|
| **Organisasjonsnr Navn** | **Beskrivelse** |
| 968142739 Ingeniørkontoret Ingenia AS | PRO - Vannforsynings- og avløpsanlegg overvannsberegning, tkl.2 |
| 993312681 Marlow Arkitekter AS | SØK - Ansvarlig søker, tkl.1 |
| 993312681 Marlow Arkitekter AS | PRO - Arkitektur prosjektering, tkl.1 |



| | |
|---|---|
| 985155097 Ole-Mikael Sørsdahl Oppmåling AS | PRO - Oppmålingsteknisk prosjektering, tkl.2 |
| 998098688 Trifolia AS | PRO - Åpen overvannshåndtering, tkl.2 |

## Plan- og bygningsetatens konklusjon

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

## Den videre prosessen

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

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

### Vilkår

I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for prosjektering av utvendige vann- og avløpsledninger
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av utvendige vann- og avløpsledninger
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av naturbasert (åpen) håndtering av overvann minst tiltaksklasse 2
    - Fagområdet landskapsutforming gjelder virkemidler og tiltak for å utnytte overvann som en ressurs, samt å forebygge skade og ulempe som følge av overvann.

#### Vilkår for igangsettingstillatelse

Når du søker om igangsettingstillatelse, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- forhåndsuttalelse med godkjent ledningskart fra Vann- og avløpsetaten, se eget vedlegg
    - tilknytning av stikkledninger for vann og avløp

- plugging/frakobling av eksisterende stikkledninger for vann og avløp i forbindelse med riving
- sprinklerinnlegg med kapasitetsberegning
- bortledning av avløpsvann fra garasjeanlegg

- tinglyst erklæring om midlertidig dispensasjon fra plikten til å opparbeide offentlig vei

### Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
  - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.
- bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten
  - Sluttdokumentasjonen kan for eksempel være som bygget-tegninger, foto og opplysninger om hva som er installert.

### Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=202305299

## Rammetillatelsen gjelder i tre år

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

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



## Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

***Amund Mikalsen Rolfsen - saksbehandler***
***Murtaza Hussain - enhetsleder***
avdeling for byggeprosjekter
vest

Kopi til:
Tinholt Eiendom AS, c/o Bryn Eiendom AS, 0607 OSLO
Nils Henrik Netteland, Ullernkammen 10, 0380 OSLO
Aksel Herman Kierulf, Ullernkammen 3, 0380 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Marlow Arkitekter AS
Gamle Ringeriksvei 56
1357 BEKKESTUA

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 12.05.2023 |
|---|---|---|---|
| | 202304463 - 7<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Daniel Rydland | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse: | ULLERNKAMMEN 8 | Eiendom: | 28/562/0/0 |
| Tiltakshaver: | Tinholt Eiendom AS | Søker: | Marlow Arkitekter AS |
| Tiltakstype: | Enebolig | Tiltaksart: | Riving |

# Rammetillatelse - Ullernkammen 8

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om *Riving av enebolig og garasje*, som vi mottok 23.03.2023.**

## Opplysninger om byggesaken

### Kort beskrivelse av søknaden

Eksisterende enebolig og tilhørende frittstående garasje søkes revet. Garasjetaket rives mens støttemurene i forbindelse med garasjen beholdes og videreføres i neste prosjekt. Det søkes om riving for tilrettelegging av 4 nye boliger med felles garasjeanlegg under terreng.

### Plangrunnlaget for eiendommen

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

Eiendommen er regulert til underformål bolig m.tilh. anlegg i reguleringsplan Ullernåsen, S-3812, vedtatt 18.10.2000.

Eiendommen er regulert til underformål *Vannforsyningsanlegg* i reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning til Oslo - Huseby vannbehandlingsanlegg, S-5058, vedtatt 03.11.2019.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 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



## Varsling

Du må varsle panthavere eller kreditorer som har pengeheftelser i eiendommen.

Hvis tiltaket er tilkoblet strøm eller telefon, må dere varsle eiere av ledninger før frakopling.

Dersom tiltaket er tilkoblet vann- og avløpsledninger, må de plugges i samsvar med rutiner fra Vann- og avløpsetaten (VAV): Etter igangsettingstillatelse er gitt, skal ansvarlig utførende foretak for sanitærarbeidene bestille vannavslag på kommunal vannledning av VAV samt bestille plugging av vann- og avløpsledninger.

Dersom offentlig vei må sperres eller graves opp i forbindelse med rivingen, må dere sende søknad om arbeids- eller gravetillatelse til Bymiljøetaten når dere har fått igangsettingstillatelse av oss.

## Uttalelser og merknader til søknaden

### Uttalelser fra andre myndigheter og etater

***Kulturminneverdier på eiendommen***
*Eiendommen er bebygget med en enebolig over én etasje og kjeller, samt garasje. Eneboligen ble byggemeldt i 1955, og ble oppført i tre på sokkel av betong, etter tegninger av arkitekt Christian Norberg-Schultz. Bygningen har slakt saltak. Hovedetasjen er utformet med horisontale bånd oppdelt i en jevn rytme av vinduer og tette flater, mens veggene for øvrig er kledd med liggende kledning. Mot syd er en utkragende balkong i hele gavlens lengde, og mot øst er sokkelens veggliv noe inntrukket. Dette gir hovedetasjen et svevende uttrykk sett fra syd og øst. Formspråket er nøkternt i tråd med datidens arkitekturuttrykk, og har elementer som Norberg-Schultz også bruker i andre prosjekter.*
*Garasjen ble byggemeldt i 1959, og oppført etter tegninger av samme arkitekt.*

*Eiendommen er ikke oppført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdige bygninger og anlegg.*

***Tiltak***
*I forbindelse med søknad om oppføring av fire nye eneboliger søkes det om å rive eksisterende bygninger på eiendommen.*

***Byantikvarens vurdering***
Etter Byantikvarens vurdering er bebyggelsen på eiendommen ikke typiske riveobjekter. Boligen har gjennomgått enkelte fasadeendringer, som innsetting av to nye vinduer i fasade mot vest, men fremstår i all hovedsak som godt bevart. Etter Byantikvarens vurdering er bebyggelsen på eiendommen fine representanter for etterkrigstidens arkitektur. Eneboligen har videre et formspråk med elementer som Norberg-Schultz benytter i andre av sine prosjekter (som Langmyrveien 25 og Sørkedalsveien 229), og er slik et eksempel på hans arkitektoniske uttrykk.

Christian Norberg-Schultz var en av Norges fremste arkitekturteorietikere, og gjorde seg også bemerket internasjonalt. Produksjonen av bygninger var imidlertid begrenset, og det er etter hva Byantikvaren kjenner til kun fire bygninger – i tillegg til Ullernkammen 8 – som fortsatt er bevart i Oslo: Langmyrveien 25, Haakon den godes vei 9, Sørkedalsveien 229 og Norberg-Schultz sitt eget hus i Planetveien tegnet i samarbeid med Arne Korsmo. Ullernkammen 8 vurderes derfor å ha verdi som del av Norberg-Shultz begrensede bygningsportefølje.

Eiendommen ligger i et område som ble utbygget etter krigen, og som har gjennomgått stor grad av fortetting gjennom årenes løp. Miljøverdien er derfor etter Byantikvarens vurdering begrenset.

*Bebyggelsen har etter Byantikvarens vurdering kulturminneverdi, og Byantikvaren vil derfor fraråde riving, men vil ikke prioritere bygningen så høyt at vi fører den opp på Byantikvarens gule liste, eller ber om at det nedlegges midlertidig forbud mot tiltak.*

### Merknader fra naboer og gjenboere

Det har kommet inn merknader til søknaden fra:

- **Nils Henrik, Jan Christian, Anna Elisabeth Netteland/Ullernkammen 10/Gnr. 28/Bnr. 558**

Merknadene kan leses i sin helhet i søknaden. Nedenfor har vi oppsummert dem etter tema:

- **Riving av opprinnelig enebolig**
- **Bevaring av vegetasjon**
- **Rystelser, støy og støv ved rivningsarbeider**
- **Tidspunkt for rivningsarbeider**

## Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

- Bebyggelsen er ikke på gul liste/ regulert til bevaring. Gjeldende reguleringsplan S-3812 tilrettelegger for fortetting innenfor rammer som ivaretar Ullernåsens estetiske kvaliteter knyttet til vegetasjon og landskap.
- Vegetasjon som er fjernet på tomten skal erstattes med 1 eller 2 nyplantede trær av samme type ihht §5.2. i reguleringsbestemmelsene. Felling av trær utenom byggesak er etter hva vi har fått opplyst fra Plan og Bygningsetaten ikke søknadspliktig, men replanting skal skje i henhold til reguleringsbestemmelsene.
- Ved gjennomføring av rivingsarbeider skal det tas hensyn til omkringliggende nabobebyggelse. Arbeidet skal gjennomføres etter gjeldende regelverk.
- Tiltakshaver ønsker ikke å binde seg til detaljerte tiltak så tidlig i prosessen.

Vi viser til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.



# Plan- og bygningsetatens vurdering

## Vurdering av plankrav i kommuneplanen

### Tiltaket utløser ikke plankravet

Vi har vurdert at tiltaket *ikke* medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), eller vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5. Tiltaket utløser derfor *ikke* kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 121.

## Tiltakets påvirkning på naturverdier

Når tiltaket berører spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold), fastslår naturmangfoldloven (nml.) § 7 at prinsippene i §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer for vår vurdering.
Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i nml. §§ 8-12 er dermed ivaretatt.

## Tiltakets kvaliteter

### Tiltaket berører kulturminner og/eller antikvariske verdier

*Bebyggelsen har etter Byantikvarens vurdering kulturminneverdi, og Byantikvaren vil derfor fraråde riving, men vil ikke prioritere bygningen så høyt at vi fører den opp på Byantikvarens gule liste, eller ber om at det nedlegges midlertidig forbud mot tiltak.*

## Vurdering av tiltaket

Plan- og bygningsetaten vurderer at bebyggelsen som søkes revet har både arkitektonisk og kulturminneverdi. Samtidig må disse hensynene veies opp mot hensynet bak reguleringsplanen for det aktuelle området som er å «*...legge til rette for fortetting innenfor rammer som ivaretar Ullernåsens estetiske kvaliteter knyttet til vegetasjon og landskap.*»

Ettersom eiendommen ligger i et område som har gjennomgått stor grad av fortetting gjennom årenes løp. Den samlede bygningsmiljøverdien er derfor begrenset.
Etter en helhetlig vurdering i saken er det Plan- og bygningsetatens samlede vurdering at riving av den omsøkte boligen tillates.

## Vår vurdering av nabomerknader

Plan- og bygningsetaten har vurdert nabomerknader opp mot plan- og bygningsloven med forskrifter, gjeldende reguleringsplan, og uttalelser fra ansvarlig søker og andre myndigheter.

Vedrørende nabomerknad om
***Bevaring av vegetasjon***
*«Vi har med undring registrert raseringen av vegetasjonen på tomten hvor eneboligen ligger og som har gjort eiendommen mindre attraktiv ved videresalg som fortsatt enebolig. Dette harmonerer dårlig med reguleringsplanens §5.2 «Utenfor grenser for bebyggelse skal eksisterende vegetasjon bevares, og det tillates ikke vesentlige terrenginngrep.»*

Ansvarlig søker redegjør for at felling av trær er unntatt søknadsplikt etter reguleringsplanens § 5.2 som sier at;

*«Dersom et byggetiltak medfører at større trær utenfor grense for bebyggelse skades eller fjernes skal de erstattes av 1 eller 2 nyplantede trær av samme type.»*

Plan- og bygningsetaten vurderer bestemmelsen til å omhandle *erstatning/fjerning av trær i forbindelse med et byggetiltak* (vår utheving) der det foreligger tillatelse.

På eiendommen er det fjernet trær før tillatelse foreligger. Forholdet vil derfor bli fulgt opp videre i behandling av rammesøknad for oppføring av fire eneboliger, saksnr: 202305299.

Uavhengig av ovennevnte forhold, omhandler dette vedtaket søknad om riving av enebolig og garasje. Etter en helhetlig vurdering er det Plan- og bygningsetatens samlede vurdering at riving av den omsøkte boligen tillates.

Nabomerknader som ikke er nevnt i dette avsnittet, er vurdert under andre avsnitt i vår vurdering.

## Godkjente tegninger og kart

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202304463 | | | |
|---|---|---|---|
| Beskrivelse | Tegningsnr | Dato | PBE-id |
| Situasjonsplan | | | 1/8 |

## Ansvar

| Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202304463 | |
|---|---|
| Organisasjonsnr Navn | Beskrivelse |
| 993312681 MARLOW ARKITEKTER AS | PRO - Avklare rammer i forhold til rivning, tkl.1 |
| 993312681 MARLOW ARKITEKTER AS | SØK - ansvarlig søker, tkl.1 |

## Plan- og bygningsetatens konklusjon

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



## Den videre prosessen

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

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

## Vilkår

**I denne saken minner vi spesielt om:**

- erklæring om ansvarsrett for prosjektering av utvendige vann- og avløpsledninger minst tiltaksklasse 1
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av frakobling/ plugging av utvendige ledninger minst tiltaksklasse 1
- erklæring om ansvarsrett for prosjektering av miljøsanering

## Vilkår for igangsettingstillatelse

Når du søker om igangsettingstillatelse, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- forhåndsuttalelse med godkjent ledningskart fra Vann- og avløpsetaten, se eget vedlegg
  - tilknytning av stikkledninger for vann og avløp
  - plugging/frakobling av eksisterende stikkledninger for vann og avløp i forbindelse med riving

## Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- bekreftelse på at ansvarlig foretak har frakoblet og plugget vann- og avløpsledninger
- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
  - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.

## Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=202304463

## Rammetillatelsen gjelder i tre år

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

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

## Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

***Daniel Rydland - saksbehandler***
***Murtaza Hussain - enhetsleder***
avdeling for byggeprosjekter
vest

Kopi til:
Tinholt Eiendom AS, Gamle Ringeriksvei 56, 0607 OSLO
Byantikvaren, Postboks 2094 Grünerløkka, 0505 OSLO

| Vedlegg i sak 202304463-7 | |
|---|---|
| Nr | Beskrivelse |
| 1 | Rammetillatelse<br>(Dette dokument) |
| 2 | Vedlegg_vann_-_Ullernkammen_8_-_Riving_av_enebolig_og_garasje_5 |

# Ullernkammen 8

Nabolaget Åsjordet/Ullernåsen østre - vurdert av 63 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Montessoriskolen Lyse (1-10 kl...** | **11 min** |
| 158 elever, 13 klasser | 0.8 km |
| **Bjørnsletta skole (1-10 kl.)** | **13 min** |
| 686 elever, 39 klasser | 1 km |
| **Lysejordet skole (1-7 kl.)** | **22 min** |
| 527 elever, 23 klasser | 1.6 km |
| **Bestum skole (1-7 kl.)** | **23 min** |
| 522 elever, 22 klasser | 1.8 km |
| **Hovseter skole (8-10 kl.)** | **28 min** |
| 719 elever, 49 klasser | 2 km |
| **Ullern videregående skole** | **25 min** |
| 530 elever, 20 klasser | 1.8 km |
| **Persbråten videregående skole** | **9 min** |
| 650 elever, 25 klasser | 3.6 km |

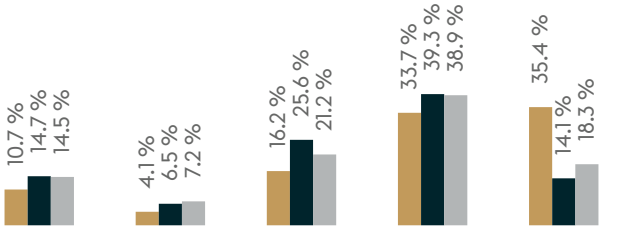
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Ullernåsen** | **10 min** |
| Linje 1, 2, 3, 5 | 0.7 km |
| **Ullerntoppen** | **10 min** |
| Linje 1N, 46 | 0.7 km |
| **Sollerud** | **25 min** |
| Linje 13 | 1.9 km |
| **Lysaker stasjon** | **9 min** |
| Totalt 10 ulike linjer | 3.6 km |
| **Oslo S** | **18 min** |
| Totalt 24 ulike linjer | 10.4 km |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Slalåmveien barnehage (0-5 år)** | **1 min** |
| 60 barn | 0.1 km |
| **Montessoribhg. Solsikken Lille...** | **5 min** |
| 51 barn | 0.3 km |
| **Ullernkollen barnehage (1-5 år...** | **6 min** |
| 48 barn | 0.5 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Åsjordet/Ullernåsen østre | 1 650 | 924 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 93/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 85/100

**Naboskapet**
Høflige 66/100

## Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Trikk

## Sport

| | |
|---|---|
| Ullernåsen Boligsameie | 6 min |
| Skogfaret Vel | 12 min |
| Basic Treningssenter | 15 min |
| Mudo Røa | 15 min |

*«Stille og rolig. Perfekt for barnefamilier»*

— Sitat fra en lokalkjent

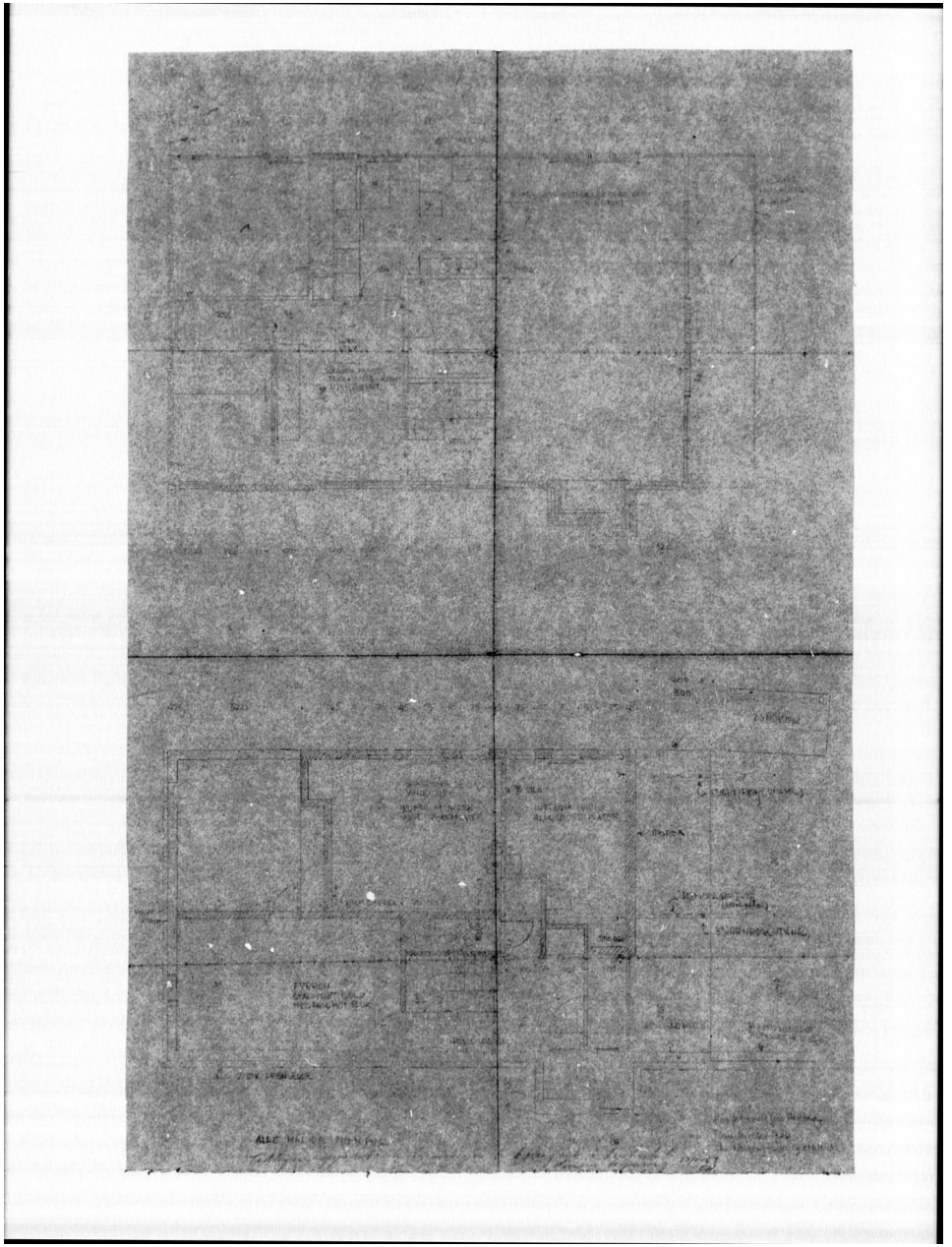
### Støynivået
Lite støynivå 97/100

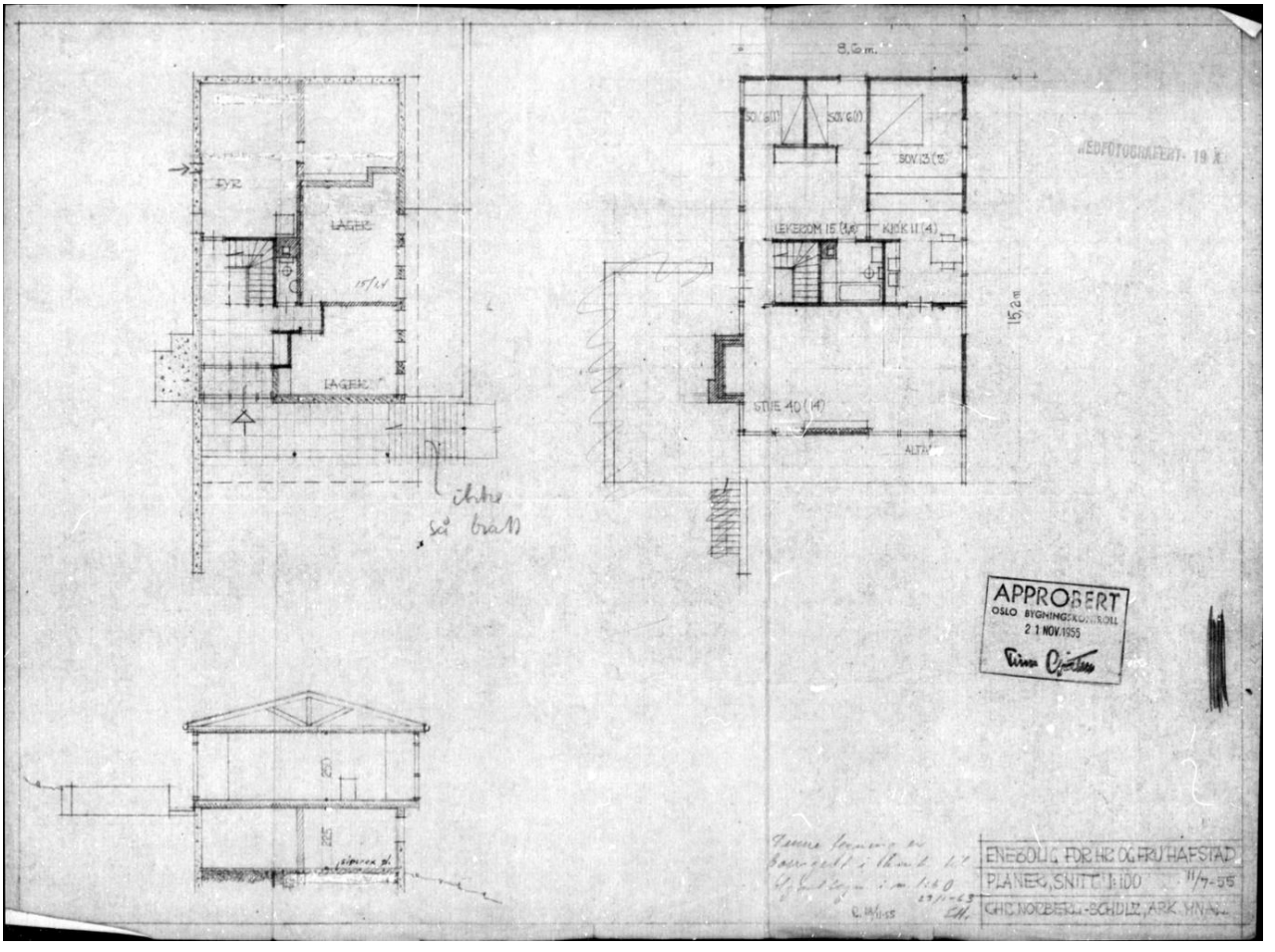
### Gateparkering
Lett 93/100

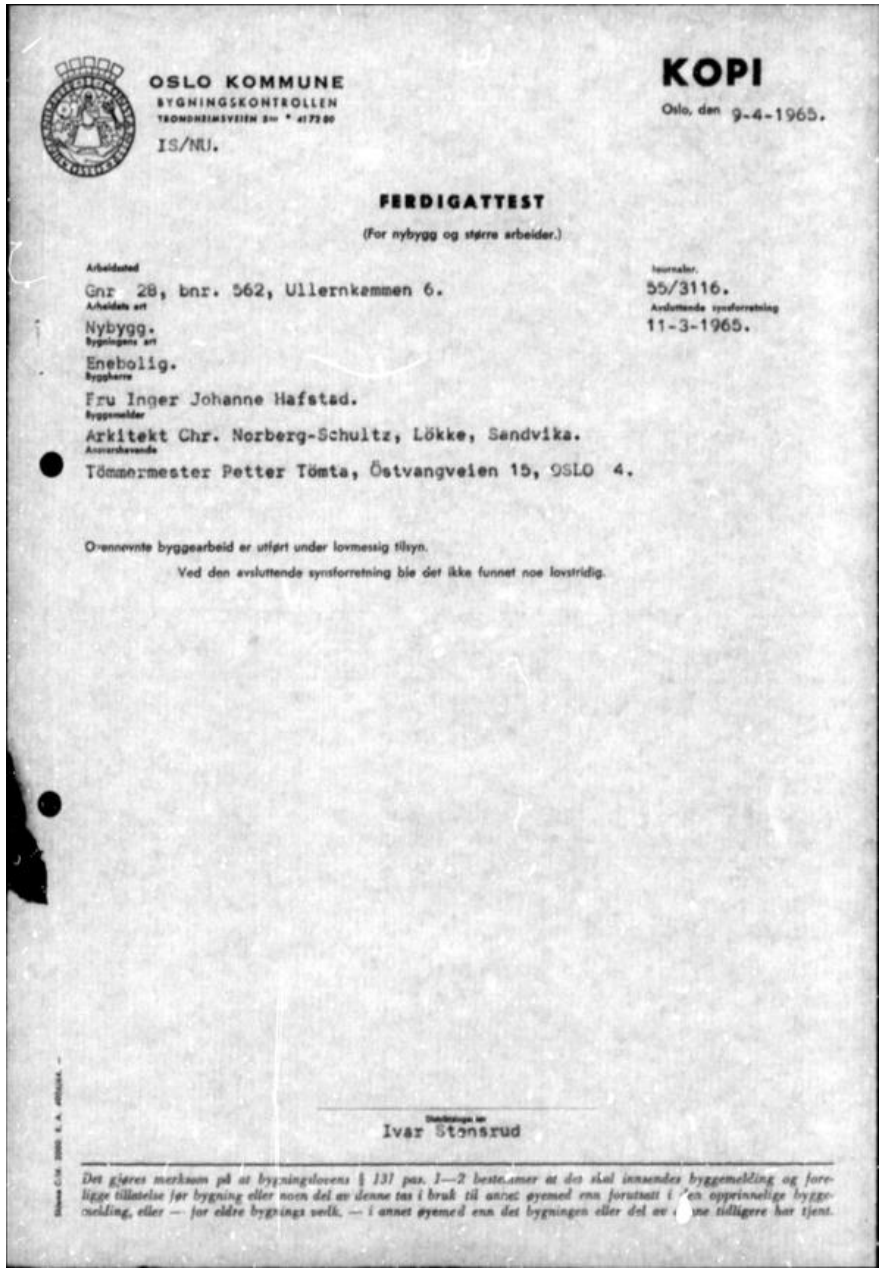
### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100




Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Skøyen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023




8.6 m.
BYR.
LAGER
LAGER
15.2 m
APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
21. NOV. 1955
ENEBOLIG FOR HR OG FRU HAFSTAD
PLANER, SNITT 1:100
11/7-55
CHR. NORBERG-SCHULZ, ARK. MNAL



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 2 • 41 73 80

IS/NU.

**KOPI**

Oslo, den 9-4-1965.

## FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidsted
Gnr 28, bnr. 562, Ullernkammen 6.

Journalnr.
55/3116.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
11-3-1965.

Bygningens art
Enebolig.

Byggherre
Fru Inger Johanne Hafstad.

Byggemester
Arkitekt Chr. Norberg-Schultz, Lökke, Sandvika.

Ansvarshavende
Tömmermester Petter Tömta, Östvangveien 15, OSLO 4.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Underskrift av
Ivar Stensrud

*Det gjøres merksom på at bygningslovens § 131 pkt. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.*

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 /2 10

**Ferdigattest**
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Tilbygg for carport.

| Arbeidssted | Matr.nr. | Løpenr. |
|---|---|---|
| Ullernkammen 8. | gnr. 28, bnr. 562. | 67/2148 |

Byggherre

Herr Alf Henrik Hafstad
Ullernkammen 8

OSLO-3.

KV/SS

Ansvarshavende

Murmester Arnfinn Vik
Mortensvingen 3

OSLO-2.

Dato
24.februar 1969

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

fung. byggesaksbehandler
Knut Volden

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

2/0. Aadved. 4000. 1993/68.



| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| MARLOW ARKITEKTER | Prosjektfase: Skisse | Gnr/bnr: 28/562 | Prosjekt: Ullernkammen 8 | Prosjektnummer: 2534 | Tegningsnummer: A10-4 | Dato: 08.03.2023 | |
| | | | Prosjekttype: Prosjektbeskrivelse | | | Rev: | |
| | | | Tiltakshaver: Eric Øgaard | Vedlegg: E- | Tegning: Illustrasjoner | Tgn/ktr: MB/PM | |
| | Rev Beskrivelse | Dato Tgn Ktr | Filsti: J:\Prosjekter\Ullernkammen 8 - 2534\DAK-tegninger\Hovedtegninger\Hovedfil\Ullernkammen 8- rendering.pln | | | Mål: /A3 | |

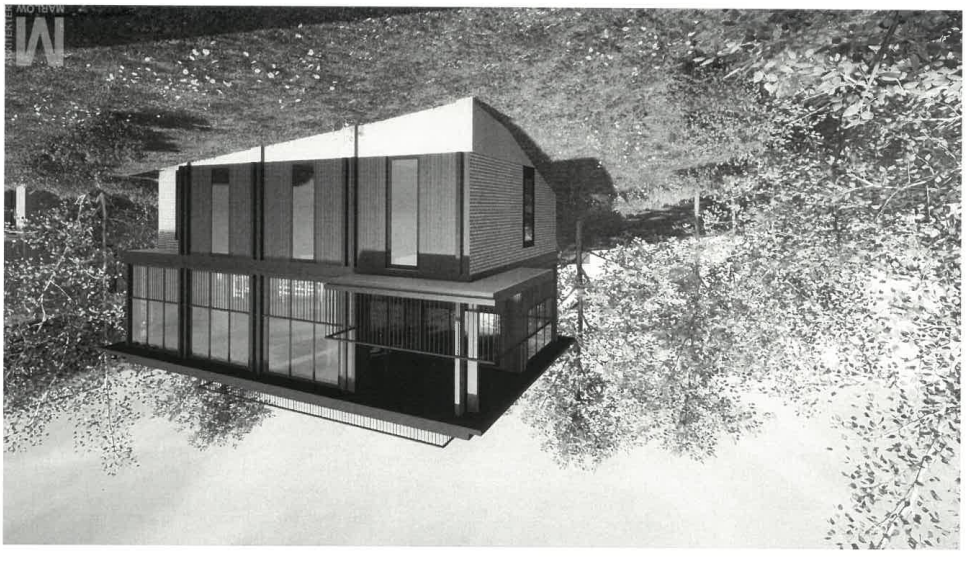


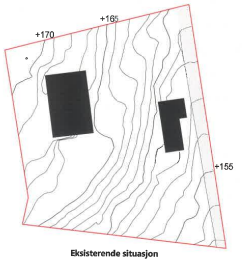
| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| MARLOW ARKITEKTER | Prosjektfase: Skisse | Gnr/bnr: 28/562 | Prosjekt: Ullernkammen 8 | Prosjektnummer: 2534 | Tegningsnummer: A10-4 | Dato: 08.03.2023 | |
| | | | Prosjekttype: Prosjektbeskrivelse | | | Rev: | |
| | | | Tiltakshaver: Eric Øgaard | Vedlegg: E- | Tegning: Illustrasjoner | Tgn/ktr: MB/PM | |
| | Rev Beskrivelse | Dato Tgn Ktr | Filsti: J:\Prosjekter\Ullernkammen 8 - 2534\DAK-tegninger\Hovedtegninger\Hovedfil\Ullernkammen 8- rendering.pln | | | Mål: /A3 | |



| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| MARLOW ARKITEKTER | Prosjektfase: Skisse | Gnr/bnr: 28/562 | Prosjekt: Ullernkammen 8 | Prosjektnummer: 2534 | Tegningsnummer: A10-4 | | Dato: 08.03.2023 |
| | | | | | | | Rev: |
| | | | Prosjekttype: Prosjektbeskrivelse | | | | Tgn/ktr: MB/PM |
| | | | Tiltakshaver: Eric Øgaard | Vedlegg: E- | Tegning: Illustrasjoner | | Mål: /A3 |
| | Rev Beskrivelse | Dato | Tgn Ktr | Filsti: J:\Prosjekter\Ullernkammen 8 - 2534\DAK-tegninger\Hovedtegninger\Hovedfil\Ullernkammen 8- rendering.pln | | | |


| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| MARLOW ARKITEKTER | Prosjektfase: Skisse | Gnr/bnr: 28/562 | Prosjekt: Ullernkammen 8 | Prosjektnummer: 2534 | Tegningsnummer: A10-4 | | Dato: 08.03.2023 |
| | | | | | | | Rev: |
| | | | Prosjekttype: Prosjektbeskrivelse | | | | Tgn/ktr: MB/PM |
| | | | Tiltakshaver: Eric Øgaard | Vedlegg: E- | Tegning: Illustrasjoner | | Mål: /A3 |
| | Rev Beskrivelse | Dato | Tgn Ktr | Filsti: J:\Prosjekter\Ullernkammen 8 - 2534\DAK-tegninger\Hovedtegninger\Hovedfil\Ullernkammen 8- rendering.pln | | | |

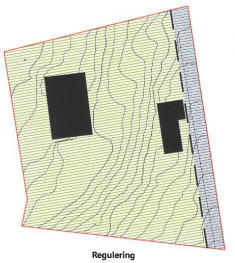






**Eksisterende situasjon**

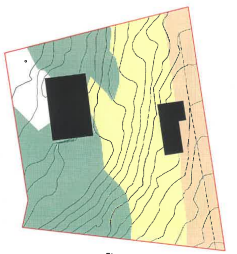
Tomtestørrelse: 1989,7m2
Enebolig og garasje av Chr. Nordberg-Schulz, 1955

Enebolig 145,5m2 + garasje 63,4m2 = 208,9
BYA 208,9 / netto tomt 1841,7 = 11,3% BYA



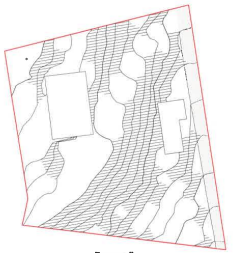
**Regulering**

Reguleringsplan S-3812: Ullernåsen, boligfelt A
- 15% BYA, maks gesims 6,0m fra PTG
Reguleringsplan 3853B: Bilvei
Reguleringsplan S-5058: Huseby vannbehandlingsanlegg



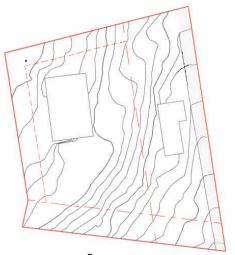
**Støy**

Adkomst fra Ullernkammen, kommunal vei
Fartsgrense 30 km/t
Halvparten av tomta ligger i gul støysone



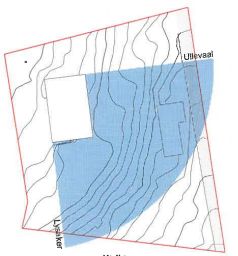
**Topografi**

Tomta skråner nedover mot sør-øst med 19 høydemeter, og en gjennomsnittlig helling på 15,9 grader. Store deler av eiendommen er brattere enn 1:3.



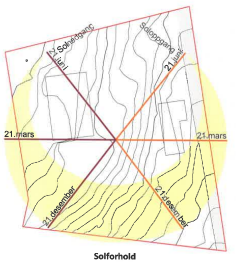
**Byggegrenser**

Mot Ullernkammen gjelder 15m fra midt regulert vei.
Mot sør er det forhåndsbestemt byggegrense.
Mot vest og nord gjelder 4m-regelen fra tomtegrense.




**Utsikt**

Tomta ligger på en liten kolle nær toppen av Ullernåsen. Best utsikt er omt øst og sør. I disse retningene ser man helt til horisonten.



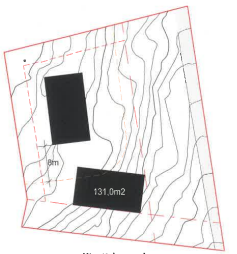

**Solforhold**

Eiendommen har gode solforhold. Ettersom tomta skråner mot sør-øst får eiendommen en tidlig soloppgang.



**Vegetasjon**

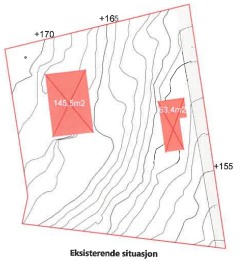
Vegetasjonen på tomta består stort sett av furu og bjørk, og ulike mindre buskarter. Det er ikke registrert noen rødlistede arter på eiendommen.




**Utnyttelsesgrad**

Bebyggelsen på tomta idag utgjør 11,3%.
Maks tillatt BYA er 15%.
Dersom eksisterende bolig bevares, og garasje rives, kan tomta utbygges med en ny bolig på 67,6m2.
Dersom garasje rives, kan tomta utbygges med 131,0m2.

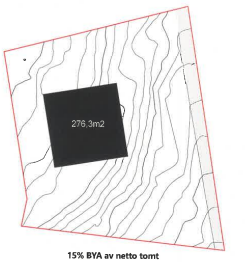
| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| MARLOW ARKITEKTER | Prosjektfase: Skisse | Gnr/bnr: 28/562 | Prosjekt: Ullernkammen 8 | Prosjektnummer: 2534 | Tegningsnummer: A20-2 | Dato: 08.03.2023 |
| | | | Prosjekttype: Prosjektbeskrivelse | Vedlegg: E- | Tegning: Tomteanalyse | Rev: |
| | | | Tiltakshaver: Eric Øgaard | | | Tgn/ktr: MB/PM |
| | Rev. Beskrivelse | Dato Tgn Ktr | Fil: J:\Prosjekter\Ullernkammen 8 - 2534\DAK-tegninger\Hovedtegninger\Hovedtegninger Ullernkammen 8- rendring.pln | | | Mål: 1:666,66 7 |




**Eksisterende situasjon**

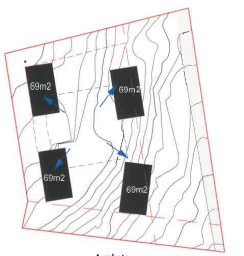
Tomtestørrelse: 1989,7m2
Enebolig og garasje av Chr. Nordberg-Schulz, 1955

Enebolig 145,5m2 + garasje 63,4m2 = 208,9m2 rives



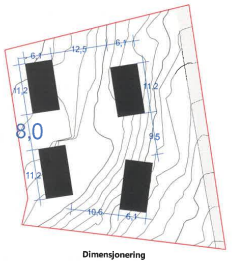

**15% BYA av netto tomt**

Maksimal utnyttelse er satt til 15% av kommunen. Det tilsvarer arealet markert på tegning over.



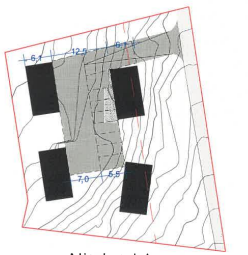

**4 enheter**

Maksimalt antall boenheter er 4stk. 276,3 / 4 =69m2
Boenhetene legges mot utkant av byggegrenser, reguleringsgrenser og tomtegrenser for å skape et generøst fellestun i midten.



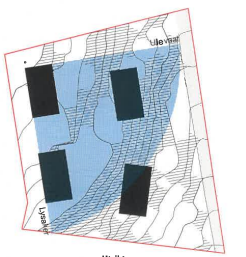

**Dimensjonering**

Bredde-lengdeforholdet til boenhetene er bestemt for å sikre føren for brannspredning. Det er tatt utgangspunkt i å oppnå 8m avstand mellom boenhetene der tomta er smalest, mot vest.



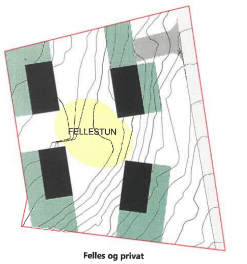

**Avkjørsel og parkering**

Bratt tomt og flere boeheneter gjør det aktuelt med parkeringskjeller. Innkjøring legges til veiens høyeste punkt innenfor byggegrenser for minimere rampelengde. Alle boenheter skal kunne entres fra parkeringskjeller.
OBS: Boliger mot øst krever disp pga. avstand vei. Dette har kommunen som praksis å innvilge.



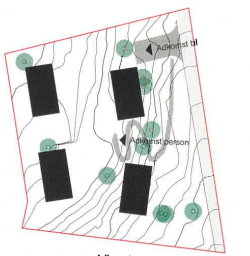

**Utsikt**

Utsikten er best mot øst og sør. Det er også denne veien tomta heller. Skråninga muliggjør høydeforskjeller i bebyggelsen, slik at alle boenheter får ublokkert utsikt fra oppholdsetasjen og takterrassen.
Bolig mot sørøst roteres noe for å tilpasses bratt terreng.



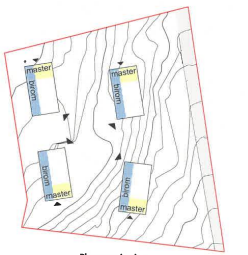

**Felles og privat**

Mellom boenhetene opparbeides et tun til felles lek og opphold. Hovedinngangen til boligene blir fra dette tunet, og bi.inngangen fra parkeringskjeller.
Områdene rundt boligene som vender vekk fra tunet opparbeides som private hageareal.




**Adkomst**

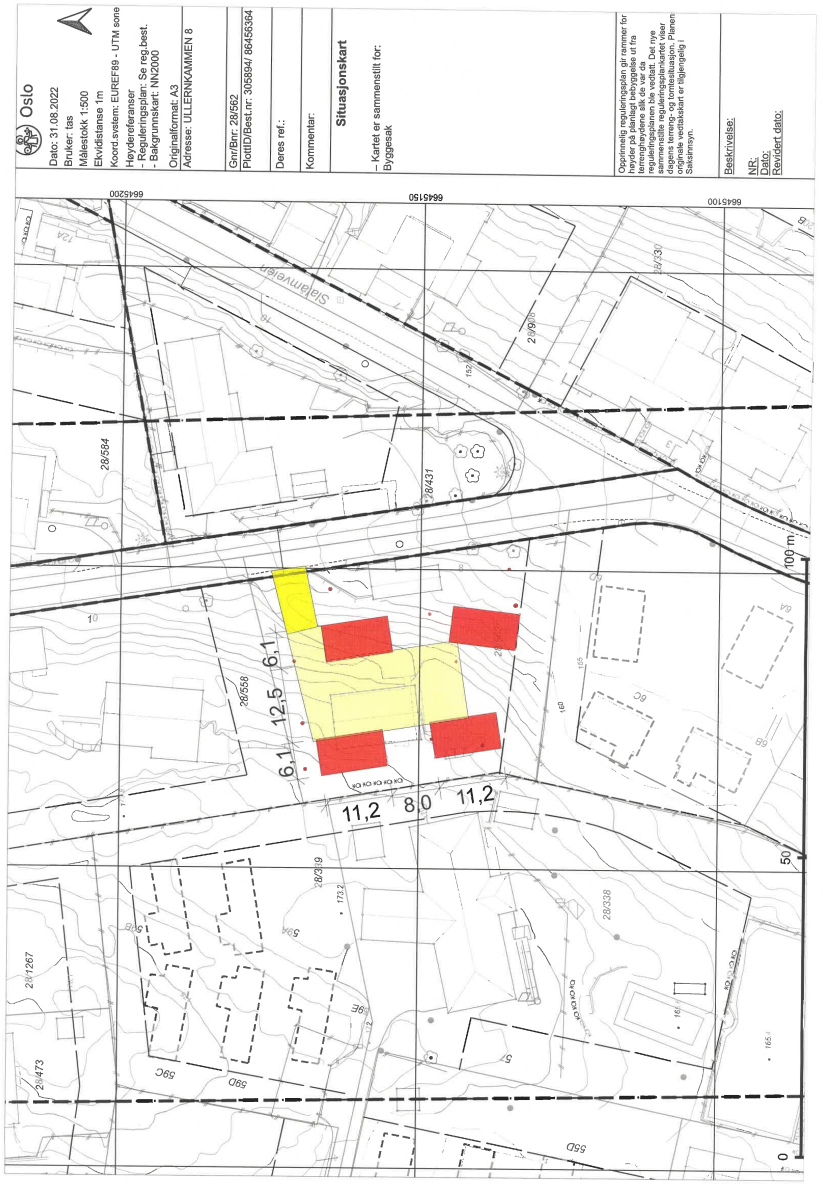
Tomta og boenhetene har adkomst fra Ullernkammen. Bilparkering skjer i kjeller, mens hovedinngang for gående skjer via fellestun. Dette skaper en hyggelig og trafikksikker adkomst med plass til mye vegetasjon.

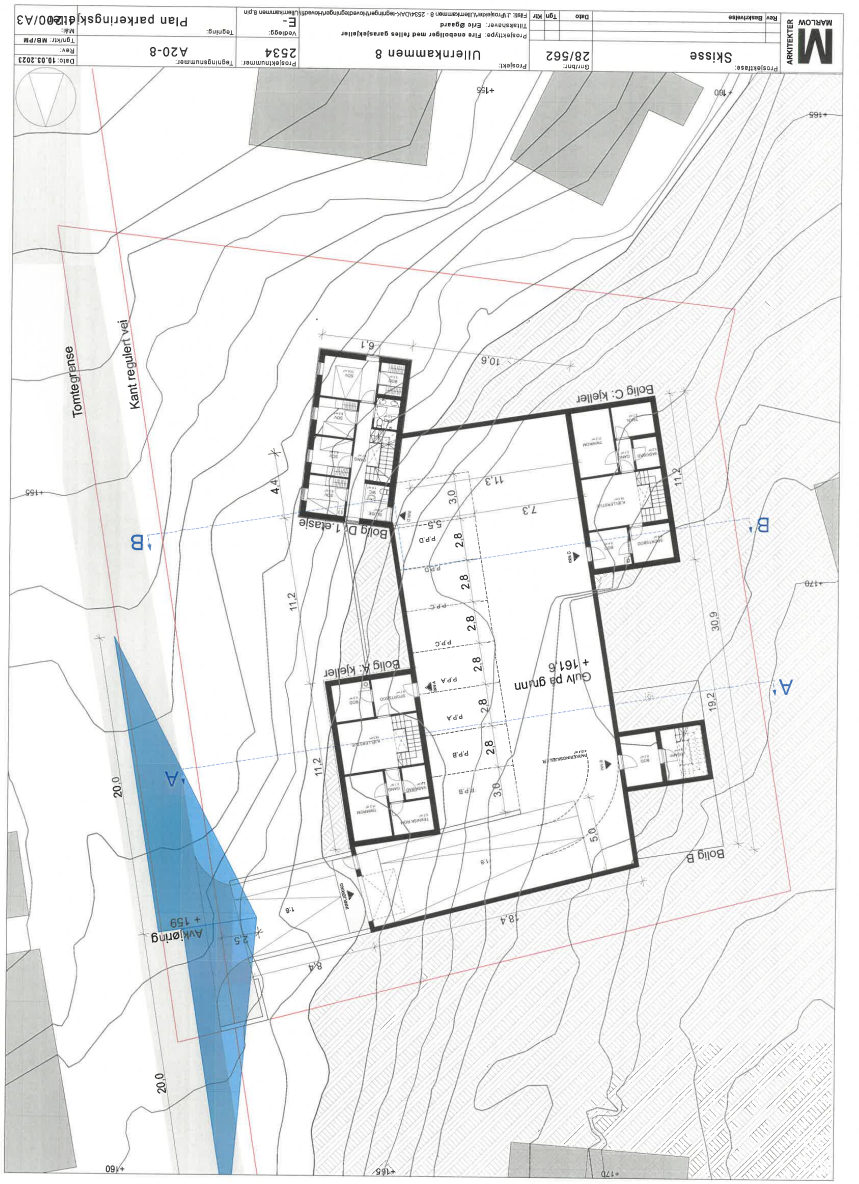



**Planorganisering**

Boligene har et felles planprinsipp, og varieres over dette. De har inngang fra fellestun på ulike plan. Utsikten er best mot sør og øst, så trapp og baderom legges derfor mot vest slik at mest mulig av fasaden kan åpnes andre veien. I de fleste etasjene ligger også vestsiden under terreng. Foreldresoverommet er lagt mot hver boenhets private hage. Herfra etableres utgang til egen terrasse.

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| MARLOW ARKITEKTER | Prosjektfase: Skisse | Gnr/bnr: 28/562 | Prosjekt: Ullernkammen 8 | Prosjektnummer: 2534 | Tegningsnummer: A20-6 | Dato: 08.03.2023 |
| | | | Prosjekttype: Prosjektbeskrivelse | Vedlegg: E- | Tegning: Planprinsipp | Rev: |
| | | | Tiltakshaver: Eric Øgaard | | | Tgn/ktr: MB/PM |
| | Rev. Beskrivelse | Dato Tgn Ktr | Fil: J:\Prosjekter\Ullernkammen 8 - 2534\DAK-tegninger\Hovedtegninger\Hovedtegninger Ullernkammen 8- rendring.pln | | | Mål: 1:666,66 7/A2 |


Oslo
Dato: 31.08.2022
Bruker: tas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3
Adresse: ULLERNKAMMEN 8
Gnr/Brnr: 28/562
PlottID/Best.nr: 3058944/ 86456384
Deres ref.:
Kommentar:
Situasjonskart
– Kartet er sammenstilt for:
Byggesak
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for hvordan det kan bygges ut fra kommunens side. Det nye reguleringsplanen bla vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser derfor kun hvordan det kan bygges ut i forhold til opprinnelig vedtatt kart- og bestemmelser. Planen er ikke vedtatt av kommunen. Saksansyn.
Beskrivelse:
NR:
Dato:
Reviddert dato:
6645200
6645150
6645100
Slalomveien
109 m
11,2
8,0
11,2
6,1
12,5
6,1
50
0

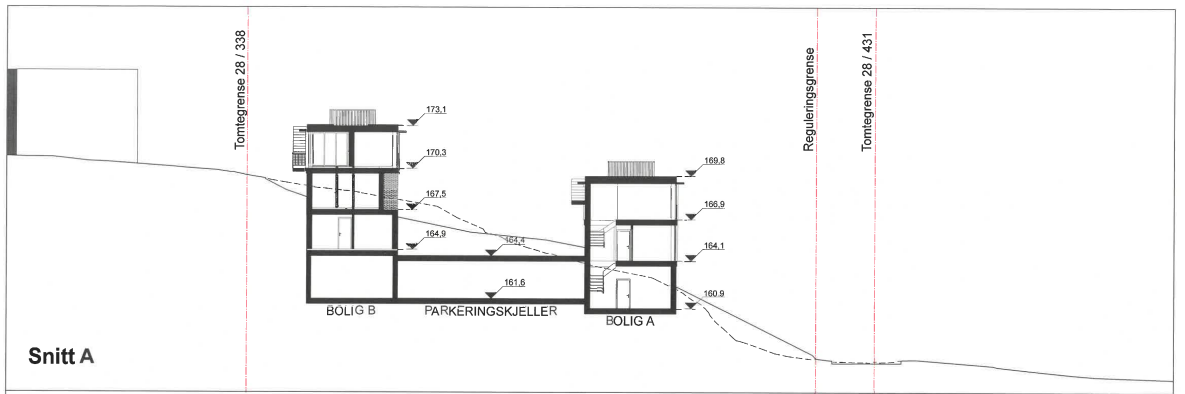

MARLOW ARKITEKTER
Prosjektfase:
Skisse
Dato:
28/562
Prosjektnr.:
Ullernkammen 8
Tegningsnummer:
A20-8
Dato:
Tegn. kor
Fase: 1-Forpakelse/Lammersmen 8 - 2SKALAK-agregnyg/Forpakelse/Lammersmen 8.pln
Prosjektype: Fire enebolliger med felles garasjeanlegg
Tiltakshaver: Eiko Bjaard
Tegning:
Plan parkeringsk
Målestokk:
1:200/A3
Dato:
Tegnr.:
Rev.:
18.03.2023
M.M.
Tegnr.: MB/PM
Tomtegrense
Kant regulert vei
Bolig C: kjeller
Bolig D: 1.etasje
Bolig C: kjeller
Bolig B
Gulv på grunn
+ 161.6
Avkjørsel
+ 159
B
B'
A
A'
20,0
20,0

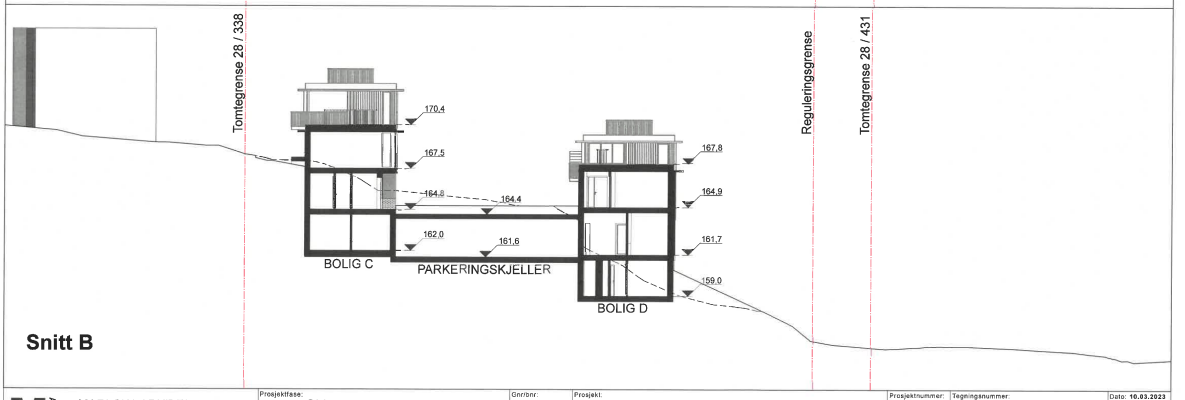

Bolig B: kjeller
Bolig A: 1.etasje
Bolig C: 1.etasje
Bolig D: 2.etasje
FELLESTUN/ LEKEAREAL
TERRENGTRAPP
Trapp
Kant regulert vei
Trapp fra reinning T-Bane
Tomtegrense
A
B
+170
+165
+160
+155
Prosjektfase: Skisse
Gnr/bnr: 28/562
Prosjekt: Ullernkammen 8
Prosjektnummer: 2534
Tegningsnummer: A10-3
Dato: 10.03.2023
Prosjekttype: Fire eneboliger med felles garasjekjeller
Tiltakshaver: Eric Øgaard
Vedlegg: E-
Tegning: Utomhusplan
Tgn/ktr: MB/PM
Mål: 1:200/A3


1:8
BOLIG B +164,9
BOLIG A +160,9
BOLIG C +162,0
BOLIG D +159,0
TEKN.
TRIMROM
VASK/BAD
GANG
KJELLERSTUE
BOD
SPORTSBOD
TEKNISK ROM
OPPHOLD
GARASJEKJELLER INN C
11,2
Prosjektfase: Skisse
Gnr/bnr: 28/562
Prosjekt: Ullernkammen 8
Prosjektnummer: 2534
Tegningsnummer: A20-14
Dato: 10.03.2023
Prosjekttype: Fire eneboliger med felles garasjekjeller
Tiltakshaver: Eric Øgaard
Vedlegg: E-
Tegning: Plan 1 kjeller
Tgn/ktr: MB/PM
Mål: 1:100/A3


FORELDRETERRASSE PÅ TERRENG
BOD 3,3 m²
SOV 10,0 m²
BAD 2,2 m²
SOV 6,3 m²
SHAFT
GANG 7,7 m²
SOV 6,3 m²
BAD 3,7 m²
V.F. 4,1 m²
INN B
BOLIG B +167,5
FORELDRETERRASSE PÅ TERRENG
BOD 3,3 m²
SOV 10,0 m²
BAD 3,2 m²
SOV 6,3 m²
SHAFT
GANG 7,7 m²
SOV 6,3 m²
V.F. 2,8 m²
SOV 6,3 m²
INN A
BOLIG A +164,1
BAD 3,7 m²
V.F. 4,1 m²
INN C
SHAFT
GANG 7,7 m²
SOV 6,3 m²
SOV 6,3 m²
BAD 3,2 m²
BOD 3,3 m²
SOV 10,0 m²
FORELDRETERRASSE PÅ TERRENG
BOLIG C +164,8
5,5
INN D
SLUSE 2,9 m²
WC 1,8 m²
SHAFT
GANG 7,7 m²
SOV 6,3 m²
SOV 6,3 m²
SOV 6,3 m²
BAD 3,2 m²
BOD 3,3 m²
SOV 10,0 m²
4,4
FORELDRETERRASSE PÅ TERRENG
6,1
BOLIG D +161,7
MARLOW ARKITEKTER
Prosjektfase: Skisse
Gnr/bnr: 28/562
Prosjekt: Ullernkammen 8
Prosjektnummer: 2534
Tegningsnummer: A20-15
Dato: 10.03.2023
Rev:
Tgnkfr: MB/PM
Prosjekttype: Fire enebolliger med felles garasjekjeller
Tiltakshaver: Eric Øgaard
Vedlegg: E-
Tegning: Plan 2 sov
Mål: 1:100/A3
Rev Beskrivelse Dato Tgn Kfr
Filsti: J:\Prosjekter\Ullernkammen 8 - 2534\IDAK-tegninger\hovedtegninger\hovedtegninger Ullernkammen 8.pln


MARLOW ARKITEKTER
Prosjektfase: Skisse
Gnr/bnr: 28/562
Prosjekt: Ullernkammen 8
Prosjektnummer: 2534
Tegningsnummer: A20-16
Dato: 10.03.2023
Rev:
Tgnkfr: MB/PM
Prosjekttype: Fire enebolliger med felles garasjekjeller
Tiltakshaver: Eric Øgaard
Vedlegg: E-
Tegning: Plan 3 opphold
Mål: 1:100/A3
Rev Beskrivelse Dato Tgn Kfr
Filsti: J:\Prosjekter\Ullernkammen 8 - 2534\IDAK-tegninger\hovedtegninger\hovedtegninger Ullernkammen 8.pln
BOLIG D +163,2
BALKONG 13,3 m²
KJØKKEN 11,5 m²
STUE / SPIS 33,3 m²
PEIS
INN D
BOLIG C +169,3
BALKONG 13,1 m²
KJØKKEN 11,5 m²
STUE
PEIS
TAKTERRASSE
UTGANG TIL TERRENG
BOLIG A +166,4
PEIS
BALKONG 13,4 m²
KJØKKEN / SPIS 23,8 m²
STUE 23,8 m²
TAKTERRASSE
BOLIG B +171,9
PEIS
BALKONG 13,0 m²
KJØKKEN / SPIS 23,5 m²
STUE 23,9 m²
TAKTERRASSE
UTGANG TIL TERRENG

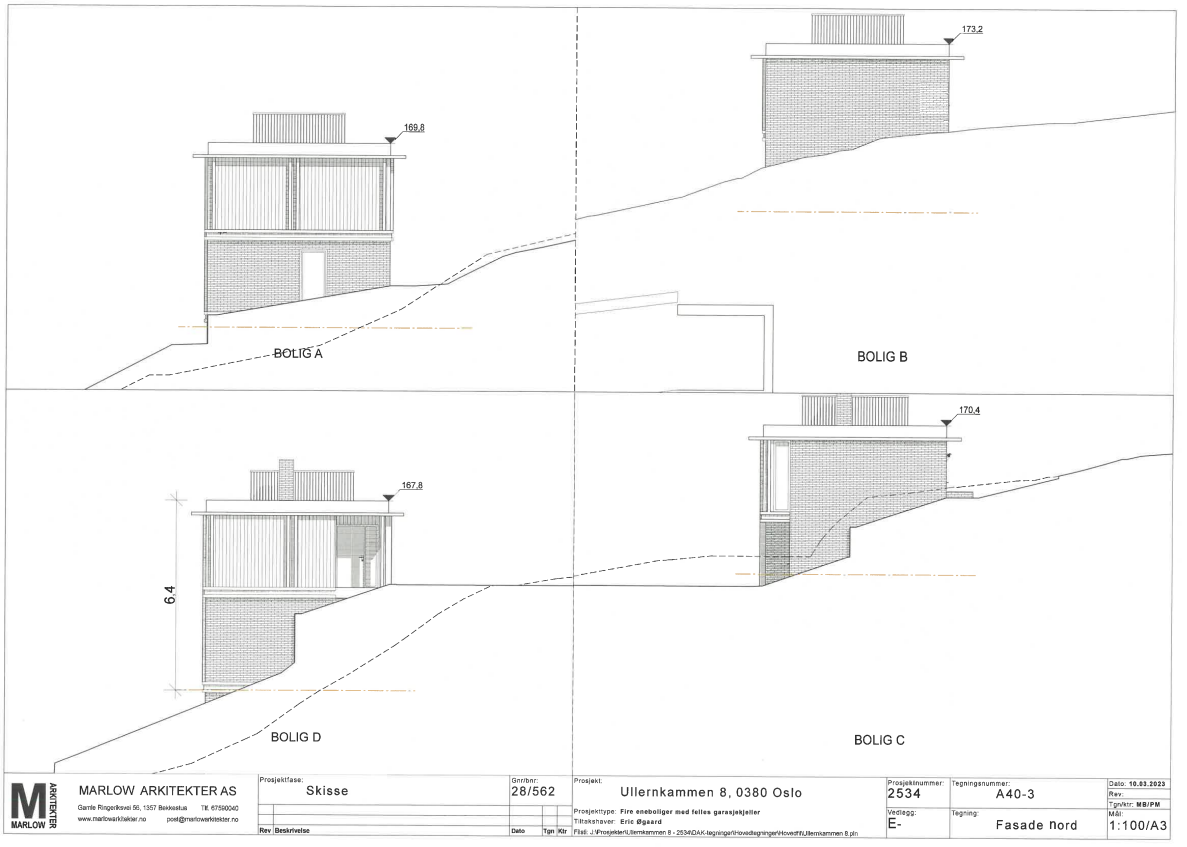



| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| MARLOW ARKITEKTER AS<br>Gamle Ringeriksvei 56, 1357 Bekkestua Tlf. 67590040<br>www.marlowarkitekter.no post@marlowarkitekter.no | Prosjektfase: Skisse | Gnr/bnr: 28/562 | Prosjekt: Ullernkammen 8, 0380 Oslo<br>Prosjekttype: Fire eneboliger med felles garasjekjeller<br>Tiltakshaver: Eric Øgaard<br>Filsti: J:\Prosjekter\Ullernkammen 8 - 2534\DAK-tegninger\Hovedtegninger\Hoved\Ullernkammen 8.pln | Prosjektnummer: 2534 | Tegningsnummer: A30-1 | Dato: 10.03.2023<br>Rev:<br>Tgn/ktr: MB/PM |
| | Rev Beskrivelse | Dato Tgn Ktr | | Vedlegg: E- | Tegning: 4_Terrengsnitt | Mål: 1:200/A3 |




| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| MARLOW ARKITEKTER AS<br>Gamle Ringeriksvei 56, 1357 Bekkestua Tlf. 67590040<br>www.marlowarkitekter.no post@marlowarkitekter.no | Prosjektfase: Skisse | Gnr/bnr: 28/562 | Prosjekt: Ullernkammen 8, 0380 Oslo<br>Prosjekttype: Fire eneboliger med felles garasjekjeller<br>Tiltakshaver: Eric Øgaard<br>Filsti: J:\Prosjekter\Ullernkammen 8 - 2534\DAK-tegninger\Hovedtegninger\Hoved\Ullernkammen 8.pln | Prosjektnummer: 2534 | Tegningsnummer: A40-4 | Dato: 10.03.2023<br>Rev:<br>Tgn/ktr: MB/PM |
| | Rev Beskrivelse | Dato Tgn Ktr | | Vedlegg: E- | Tegning: Fasade øst | Mål: 1:100/A3 |



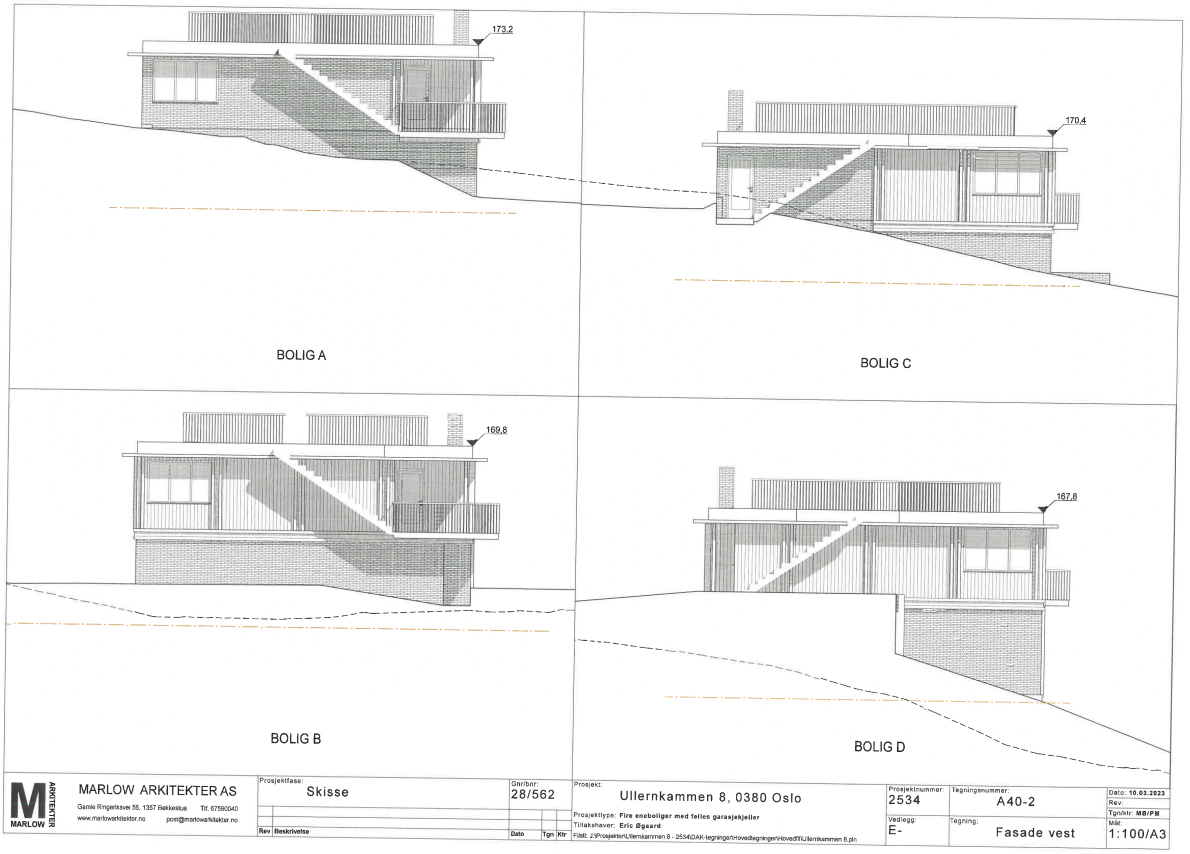

MARLOW ARKITEKTER AS
Gamle Ringeriksvei 56, 1357 Bekkestua Tlf. 67590040
www.marlowarkitekter.no post@marlowarkitekter.no

| Prosjektfase: | Gnr/bnr: |
|---|---|
| Skisse | 28/562 |

Rev | Beskrivelse | Dato | Tgn | Klr

Prosjekt: Ullernkammen 8, 0380 Oslo
Prosjekttype: **Fire eneboliger med felles garasjekjeller**
Tiltakshaver: **Eric Øgaard**
Filsti: J:\Prosjekter\Ullernkammen 8 - 2534\DAK-tegninger\Hovedtegninger\Hovedfil\Ullernkammen 8.pln

| Prosjektnummer: | Tegningsnummer: | Dato: **10.03.2023** |
|---|---|---|
| 2534 | A40-3 | Rev: |
| Vedlegg: | Tegning: | Tgn/klr: **MB/PM** |
| E- | Fasade nord | Mål: 1:100/A3 |




MARLOW ARKITEKTER AS
Gamle Ringeriksvei 56, 1357 Bekkestua Tlf. 67590040
www.marlowarkitektor.no post@marlowarkitekter.no

| Prosjektfase: | Gnr/bnr: |
|---|---|
| Skisse | 28/562 |

Rev | Beskrivelse | Dato | Tgn | Klr

Prosjekt: Ullernkammen 8, 0380 Oslo
Prosjekttype: **Fire eneboliger med felles garasjekjeller**
Tiltakshaver: **Eric Øgaard**
Filsti: J:\Prosjekter\Ullernkammen 8 - 2534\DAK-tegninger\Hovedtegninger\Hovedfil\Ullernkammen 8.pln

| Prosjektnummer: | Tegningsnummer: | Dato: **10.03.2023** |
|---|---|---|
| 2534 | A40-2 | Rev: |
| Vedlegg: | Tegning: | Tgn/klr: **MB/PM** |
| E- | Fasade vest | Mål: 1:100/A3 |




MARLOW ARKITEKTER AS
Gamle Ringeriksvei 66, 1357 Bekkestua Tlf. 67590040
www.marlowarkitekter.no post@marlowarkitekter.no

| | | | |
|---|---|---|---|
| Prosjektfase: Skisse | Gnr/bnr: 28/562 | Prosjekt: Ullernkammen 8, 0380 Oslo | Dato: 10.03.2023 |
| | | Prosjekttype: Fire eneboliger med felles garasjekjeller | Rev: |
| | | Tiltakshaver: Eric Øgaard | Tgn/ktr: MB/PM |
| Rev Beskrivelse | Dato Tgn Ktr | Filsti: J:\Prosjekter\Ullernkammen 8 - 2534\DAK-tegninger\Hovedtegninger\Hovedfil\Ullernkammen 8.pln | Mål: 1:100/A3 |

| Prosjektnummer: | Tegningsnummer: |
|---|---|
| 2534 | A40-1 |
| Vedlegg: E- | Tegning: Fasade sør |



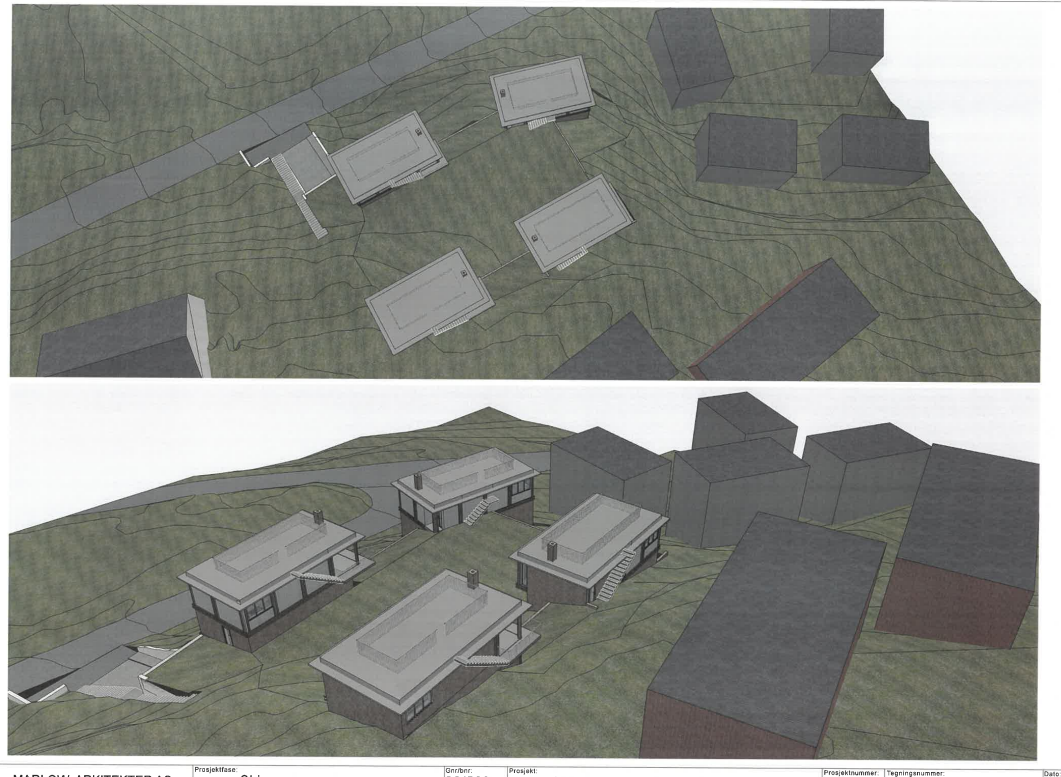
MARLOW ARKITEKTER AS
Gamle Ringeriksvei 66, 1357 Bekkestua Tlf. 67590040
www.marlowarkitekter.no post@marlowarkitekter.no

| | | | |
|---|---|---|---|
| Prosjektfase: Skisse | Gnr/bnr: 28/562 | Prosjekt: Ullernkammen 8, 0380 Oslo | Dato: 10.03.2023 |
| | | Prosjekttype: Fire eneboliger med felles garasjekjeller | Rev: |
| | | Tiltakshaver: Eric Øgaard | Tgn/ktr: MB/PM |
| Rev Beskrivelse | Dato Tgn Ktr | Filsti: J:\Prosjekter\Ullernkammen 8 - 2534\DAK-tegninger\Hovedtegninger\Hovedfil\Ullernkammen 8 - | Mål: 1:224,78( 1:100/A3 |

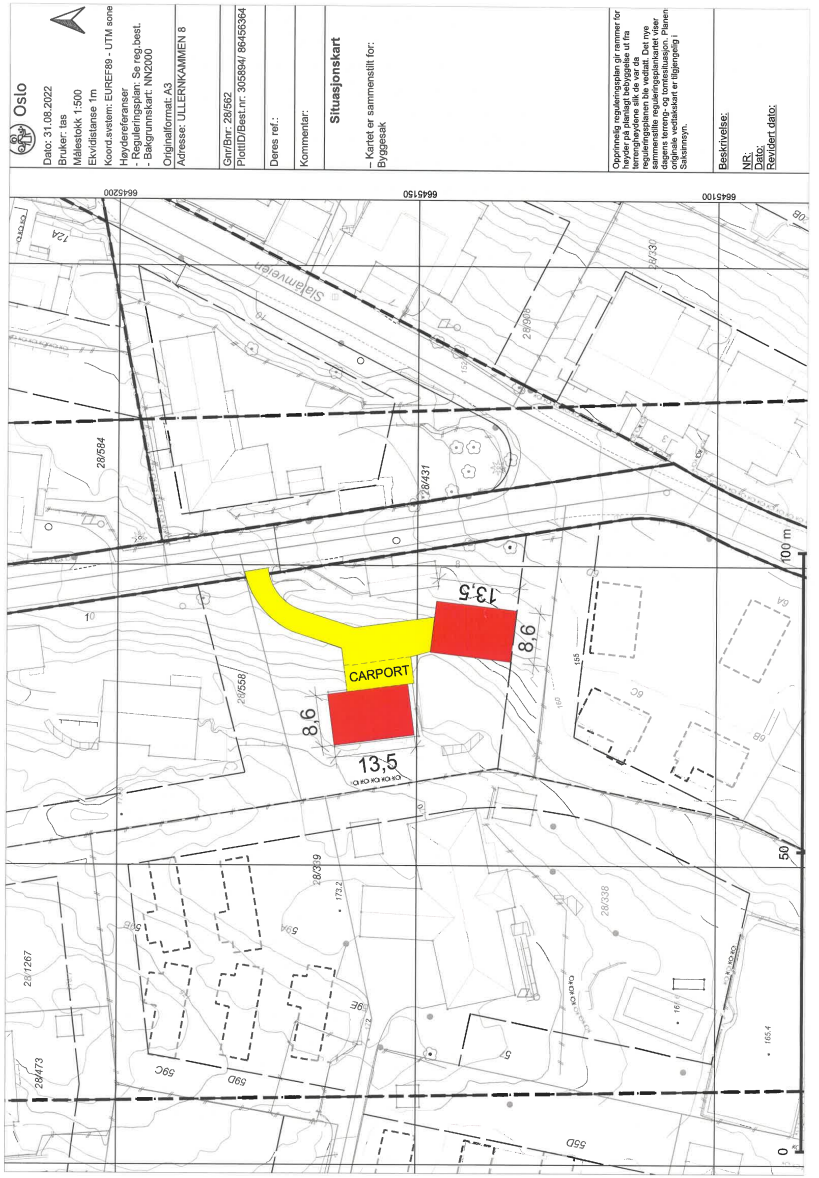
| Prosjektnummer: | Tegningsnummer: |
|---|---|
| 2534 | A40-10 |
| Vedlegg: E- | Tegning: Modell |

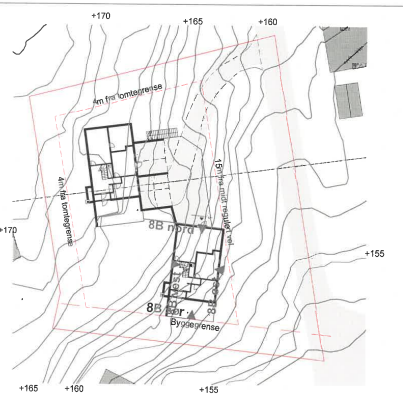


| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| MARLOW ARKITEKTER AS<br>Gamle Ringeriksvei 56, 1357 Bekkestua Tlf. 67590040<br>www.marlowarkitekter.no post@marlowarkitekter.no | Prosjektfase: Skisse | Gnr/bnr: 28/562 | Prosjekt: Ullernkammen 8, 0380 Oslo<br>Prosjekttype: **Fire eneboliger med felles garasjekjeller**<br>Tiltakshaver: **Eric Øgaard**<br>Filsti: J:\Prosjekter\Ullernkammen 8 - 2534\DAK-tegninger\Hovedtegninger\Hoved\Ullernkammen 8 - | Prosjektnummer: 2534 | Tegningsnummer: A40-10 | Dato: **10.03.2023**<br>Rev: - | |
| | Rev Beskrivelse | Dato Tgn Klr | | Vedlegg: E- | Tegning: Modell | Tgn/klr: **MB/PM**<br>Mlt: 1:224,78( 1:100/A3 | |



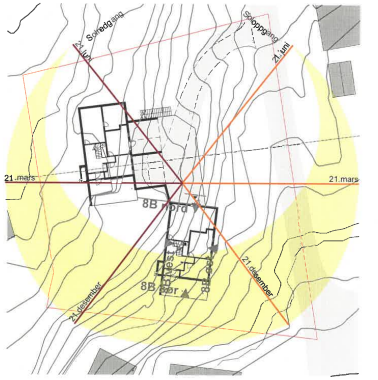
| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| MARLOW ARKITEKTER AS<br>Gamle Ringeriksvei 56, 1357 Bekkestua Tlf. 67590040<br>www.marlowarkitekter.no post@marlowarkitekter.no | Prosjektfase: Skisse | Gnr/bnr: 28/562 | Prosjekt: Ullernkammen 8, 0380 Oslo<br>Prosjekttype: **Fire eneboliger med felles garasjekjeller**<br>Tiltakshaver: **Eric Øgaard**<br>Filsti: J:\Prosjekter\Ullernkammen 8 - 2534\DAK-tegninger\Hovedtegninger\Hoved\Ullernkammen 8 - | Prosjektnummer: 2534 | Tegningsnummer: A40-10 | Dato: **10.03.2023**<br>Rev: - | |
| | Rev Beskrivelse | Dato Tgn Klr | | Vedlegg: E- | Tegning: Modell | Tgn/klr: **MB/PM**<br>Mlt: 1:224,78( 1:224,41 | |




**Eksisterende situasjon**

Tomtestørrelse: 1989,7m2
Eksisterende BYA: 145,5m2 + 63,4m2 = 208,9
Tillatt BYA: 15% = 1989,7 x 0,15 = 298,5m2



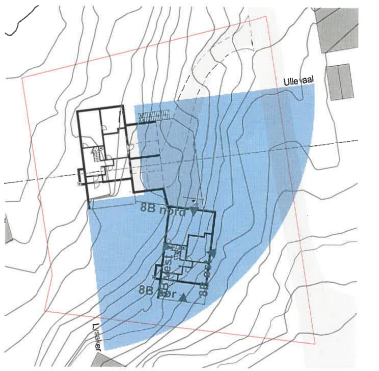

**Solforhold**

Tomta har gode solforhold. Ettersom tomta skråner mot sør-øst får eiendommen en tidlig soloppgang.




**Terreng og vegetasjon**

Tomta skråner nedover mot sør-øst med 19 høydemeter og en gjennomsnittlig helling på 15,9 grader. Vegetasjonen på tomta består stort sett av furu og bjørk. Det er ikke registrert noen rødlistede arter på eiendommen.




**Utsikt**

Tomta ligger på en liten kolle nær toppen av Ullernåsen og har best utsikt mot øst og sør. I disse retningene ser man helt til horisonten.

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| MARLOW ARKITEKTER | Prosjektfase: Skisse | Gnr/bnr: 28/562 | Prosjekt: Ullernkammen 8 | Prosjektnummer: 2534 | Tegningsnummer: A20-1 | Dato: 08.03.2023 | |
| | | | Prosjekttype: Prosjektbeskrivelse | | | Rev: | |
| | | | Tiltakshaver: Eric Øgaard | | | Tgn/ktr: MB/PM | |
| | Rev. Beskrivelse | Dato Tgn Ktr | Filsti: J:\Prosjekter\Ullernkammen 8 - 2534\02AK-tegninger\Hovedtegninger\Hovedfil Ullernkammen 8- rendring.pln | Vedlegg: E- | Tegning: Tomteanalyse | Mål: 1:500/A3 | |

Kartverket

SEM & JOHNSEN BOLIGER
PB 1613 VIKA
0119 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 3-23-0059 (Merete Gardal)
Vår referanse: 3101924/20735803
Bestilling: C3 2023-03-01 (7) 120

Dato
01.03.2023

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 2208 | 105 | 21.2.1956 | ERKLÆRING/AVTALE |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 28 | 562 | 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

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

Rett kopi bekreftes
21 FEB 1956 2208

R. H. HELNESS
AUT. KJØRLEGGER

## ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. Gnr. 28 Bnr. 562
vei 2945 gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inne-holder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e. l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o. l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i for-skriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 20./12. 1954.

Skjøteinnehaver. Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt, ..../.... 19....

.....

Kartverket

SEM & JOHNSEN BOLIGER
PB 1613 VIKA
0119 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 3-23-0059 (Merete Gardal)
Vår referanse: 3101922/20735790
Bestilling: C3 2023-03-01 (8) 1

Dato
01.03.2023

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 525 | 105 | 14.1.1953 | BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 28 | 562 | 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

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

Dagbokført 14 JAN 1953 — Dags. nr. 525 — AKER

# Skjøte.

Undertegnede, Axel Løvenskiold skjøter herved til Sigurd Heyerdahl jr.en tomt av Ullern,gnr. 28 bnr. 31o, beliggende til Vei 2945, hvilken parsell ifølge oppmålingsforretning inneholder 1989 m². Ved skylddelingsforretning har tomten fått bnr. 562.

§ 1.

Kjøpesummen kr.3o.829,5o - kroner trettitusenottehundretjueni 5o/1oo er avgjort på omforenet måte.

§ 2.

Tomten må ikke benyttes til utsalg eller til noe som kan medføre støy, lukt eller urenslighet, således ikke til noen utskjenkning eller denseloksle.

§ 3.

Tomten selges fri for pengehefteiser.

§ 4.

Uten samtykke av selgeren kan tomten kun bebygges med en enebolig av ikke over 2 etasjers høyde med loft og en uthusbygning. Uthusbygningen kan inneholde garasje. Husenes avstand fra nabo skal bestemmes av Reguleringsvesenet.
Over parsellen skal der uten erstatning kunne legges ledninger av enhver art, forsåvidt det er nødvendig for å skaffe andre parseller forbindelse med de offentlige ledningsnett, dog skal disse ledninger legges under størst mulig hensyntagen til parsellens bebyggelse og beplantning.
Utenfor den tid bebyggelsen foregår skal parsellen alltid holdes ryddig og i god orden.

§ 5.

Selgeren forbeholder seg enerett til lempning av servituttene på tomten, såvel som på andre tomter av gnr. 28 bnr. 31o hvor en måtte finne dette hensiktsmessig.

§ 6.

For å søke gjennomført en harmonisk bebyggelse av Ullern skal situasjonsplan og tegninger av vordende bebyggelse, derunder innbefattet bestemmelse av 1ste etasjes gjelkelagshøyde over grunnen godkjennes av selgeren eller dennes konsulenter. Samtlige planer og fasader innsendes i målestokk 1:5o og situssjonskart i målestokk 1:5oo.
Kjøperen plikter å sette gjerde om tomten. Gjerdet skal ha et for strøket passende utseende. Mot tidligere solgte nabotomter gjelder vanlig gjerdeplikt, mot vei og mot hovedbølet hel gjerdeplikt.
Farven på huset skal godkjennes av selgeren.

§ 7.

De av slegeren anlagte veier må ikke belemres med byggematerialer av noen slags. Kjøperen plikter derfor å anlegge vei på tomten i så god tid at alle byggematerialer kan innkjøres og lagres på tomten.
Fremtidig gateopparbeidelse og vedlikehold av gaten utenfor den solgte tomt er selgeren uvedkommende.
Så snart vann og kloakk er nedlagt på tomten, plikter kjøperen straks å reparere all grevning i hovedveien og bringe denne i fullt forsvarlig stand.

Rett kopi bekreftes:
STATENS KARTVERK

- 2 -

§ 8.

Selgeren forbeholder seg rett til sålenge utparselleringen pågår å kunne påby hugning av enkelte trær på tomten, hvis det senere skulde vise seg at disse stenger for utsikten fra tilstøtende eller ovenforliggende ennå usolgte tomter. Det bemerkes at selgeren og dennes rettsefterfølgere ved sådant påbud vil gå fram med all mulig lempe overfor kjøperen.

§ 9.

Kjøperen betaler omkostningene ved handelen, herunder stempelpapir, oppmåling, skyldedeling, tinglysing, prisnemnd, eventuelt prisankenemnd etc.

Ullern, den 8. januar 1953.

Axel Løvenskiold

Vi bekrefter at godseier Axel Løvenskiold har undertegnet dokumentet i vårt nærvær og at underskriveren er myndig.

H. Rojo

S. Bergum

Kjøpekontrakt av 15/11 1950 stemplet for kr. 320.- forevist
Løvenskiold ved Ullern
30/ " 1950
byskriverkontor,
distrikt den 14/ 1953

Kjell Hansen

STATENS KARTVERK

Kartverket

SEM & JOHNSEN BOLIGER
PB 1613 VIKA
0119 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 3-23-0059 (Merete Gardal)
Vår referanse: 3101925/20735808
Bestilling: C3 2023-03-01 (8) 2

Dato
01.03.2023

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 1117 | 105 | 29.1.1963 | ERKLÆRING/AVTALE |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 28 | 562 | 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

www.kartverket.no

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

29 JAN. 1963
1117

# *Erklæring*

***vedrørende***

OSLO BYGNINGSKONTROLL
26 NOV 1962

Gnr. 28, bnr. 562, Ullernkammen 2.
Eiendom

Enebolig.
Arbeidets art

55/3116.
Bygn.kontr. j.nr.

*Den 23-11-55 har Oslo ~~bygningsråd~~-bygningssjef i henhold til § 104, 9 h i bygningsvedtekt for Oslo godkjent peisestue/hobbyrom i kjeller for midlertidig opphold.*

*Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til ikke å bruke rommet til varig arbeidsrom eller til nattopphold.*

*Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.*

Oslo, *den* 24. november 1962.

Byggherrens underskrift.

Skjøteinnehavers underskrift.

Rett kopi bekreftes:

STATENS KARTVERK

Avskriftens riktighet bekreftes:

1000 - R. A. - 9-60.

Kartverket

SEM & JOHNSEN BOLIGER
PB 1613 VIKA
0119 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 3-23-0059 (Merete Gardal)
Vår referanse: 3101923/20735798
Bestilling: C3 2023-03-01 (8) 11

Dato
01.03.2023

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 320 | 105 | 10.1.1956 | BESTEMMELSE OM VEG |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 28 | 562 | 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

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

Inger Johanne Hafstad, Drammensveien 91, Oslo.

# Erklæring.

10 JAN 1956 320

Undertegnede som søker om å bli midlertidig fritatt for opparbeidelse av vei i 8 m. bredde, erkjenner herved å være underrettet om følgende beslutning av

26.oktober 1955.

«G.-nr. 28 br.-nr. 562 parsell nr. 199 av bnr. 310.
Vei nr. 2945.

tillates bebygget i henhold til bygningsloven av 22/2 1924 og de av Arbeidsdepartementet under 27/10 1928 stadfestede bygningsvedtekter for Aker, idet det bestemmes:

1. Vei nr. 2945 godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde 5 m bred kjörebane.-
2. Eieren må ved tinglest erklæring forplikte seg til, når Oslo kommune måtte forlange det, å opparbeide veiene med kloakk langs tomta i inntil 8 m. bredde, heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm. diameter. Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og veigrunnen tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.
3. Eventuell grunnerhvervelse må skje uten utgift for kommunen.
4. Gjerde settes opp etter reguleringsvesenets bestemmelser.»

Denne beslutning gjelder kun den etter bygningsloven pliktige veiopparbeidelse og ikke selve bebyggelsen, som må approberes av Oslo bygningsvesen.

Foranstående betingelser vedtas på egne og senere eieres vegne som heftelse på omhandlede eiendom.
Tinglysningsgebyr kr. 5.— vedlegges.

Oslo, den 24 NOVEMBER 1955
Arne Sundt. AGNE SUNDT
Alf Henrik Hafstad

Som skjøteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglest på eiendommen.

Oslo, den 24. NOVEMBER 1955
Arne Sundt. AGNE SUNDT
Alf Henrik Hafstad

Vennligst gjenta Deres underskrift på erklæringen med formskrift.—

O. V. 3000. 3-49. J. & N.

Rett kopi bekreftes:

STATENS KARTVERK

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Bygdøy allé

**Bygdøy Alle 34, 0265 Oslo**

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi er eksperter på bolig og eiendom i Oslo Vest, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

**nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen**

Vi har et omfattende nettverk både av kjøpere og potensielle selgere. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.
Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

**22 04 98 98**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

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

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

## Søk om boliglån i Storebrand og få

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

## Kontakt

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



# Trygghetspakken

## Riktig forsikret fra start

**Huspakken**

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

19 500,-

**Leilighetspakken**

*For eiendommer med felles bygningsforsikring*

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

10 400,-

*Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.*

**Hyttepakken**

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

19 500,-

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

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

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

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

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

**Klageorgan**

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

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

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

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

**Lovgivning og verneting**

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

**Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt**

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

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

**Garantiordning for skadeforsikring**

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

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

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

**Pris**

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

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

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

**Forsikringsforetak**

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

**Spørsmål om Trygghetspakken fra If**
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

**Forsikringsmegler**
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

**Bruke Trygghetspakken**
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

**Finansklagenemda**
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

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

**If Kundeombud**
Send klagen din her

STIHL STUDIO NO



> I en så stor sak har den juridiske bistanden vært avgjørende for at vi kommer oss igjennom dette på en fornuftig måte. Vi hadde ingen anelse over omfanget av et slikt oppgjør nfør vi nå står i det og verdien av advokathjelpen er uvurderlig.
> *Margareth, Rogaland*

Du finner mer informasjon om Boligkjøperforsikring her:
if.no/boligkjøperforsikring

# Boligkjøperforsikring

## - gir deg juridisk bistand

Med boligkjøperforsikring får du ekstra trygghet når du kjøper bolig.

### Boligkjøperforsikring

Du får juridisk og teknisk hjelp til å finne ut om det er en rettslig mangel ved din nye bolig. Hvis det er sannsynlig at en slik mangel foreligger, dekkes juridisk bistand til å fremme krav mot selgeren, eller selgerens forsikringsselskap. Forsikringen har en egenandel på 4 000 kroner. Hvis du bruker vår samarbeidspartner vil du få ti timer innledende bistand før egenandelen må betales.

### Priser

| | |
|---|---|
| Leilighet og eiendommer med felles bygningsforsikring | kr. 10 800 |
| Enebolig, tomannsbolig, tomt, rekkehus med eget gnr/bnr | kr. 16 800 |
| Fritidsbolig | kr. 16 800 |

### Når og hvor kjøpes boligkjøperforsikring?

Snakk med megleren din i forkant av kontraktsmøte for å kjøpe boligkjøperforsikring fra If.

### Trygghetspakken – din nye bolig ferdig forsikret

Boligkjøperforsikring kan også kjøpes i en prisgunstig pakke med alt du trenger av forsikringer til din nye bolig.

Ta kontakt med eiendomsmegleren din for mer informasjon om Trygghetspakken fra If.

I samarbeid med Söderberg & Partners

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

**2. HELDEKKENDE TEPPER**
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

## Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0375/23

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Ullernkammen 8 0380 OSLO

**Betegnelse:** Gnr 28, bnr 562 i Oslo kommune

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

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

## Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no