

Ullernveien 29B



Velkommen til

Ullernveien 29B



Salgsoppgaven produsert 21. oktober 2025

På et høydedrag på Bestum

Ny, eksklusiv og arkitekttegnet enebolig på 276m². Påkostede løsninger.
Flat og solrik hage m/ pergola. 2 garasjeplasser

Prisantydning	24 800 000,-
Omkostninger	201 380,-
Totalpris	25 001 380,-
BRA-i	276 kvm
Totalt BRA	276 kvm
Soverom	4
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eierseksjon

Byggeår	2025
Ansvarlig megler	Frederick Horntvedt
Telefon	934 28 550
E-post	f.horntvedt@nordvikbolig.no
Megler	Stian Pøhner
Telefon	971 15 621
E-post	s.pohner@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nyoppført enebolig med påkostede løsninger og materialvalg, beliggende på en høyde, i barnevennlige og rolige omgivelser, i blindvei rett ved Ullern Kirke og Bestum Skole. Flat og solrik hage der barn kan ferdes fritt og trygt. Huset har en innholdsrik og gjennomtenkt planløsning - perfekt for en familie. Store vindusflater og riktig orientering gir mye naturlig lys inn i huset. To parkeringsplasser i underjordisk garasjeanlegg

- Ferdigstilt i 2025
- Nybyggaranti til 2030
- 4 soverom og 3 bad + separat toalett og vaskerom
- Flat hage med flotte solforhold
- Lekkert vinrom med innredning
- Store etasjer
- Gasspeis i stue og vannbåren gulvvarme
- Barnevennlig beliggenhet i et attraktivt boområde. Gangavstand til barnehage og skole
- Rikelig med lagringsplass i boder

Arealer og innhold

BRA-i:	276 kvm
Totalt BRA:	276 kvm
TBA:	26 kvm

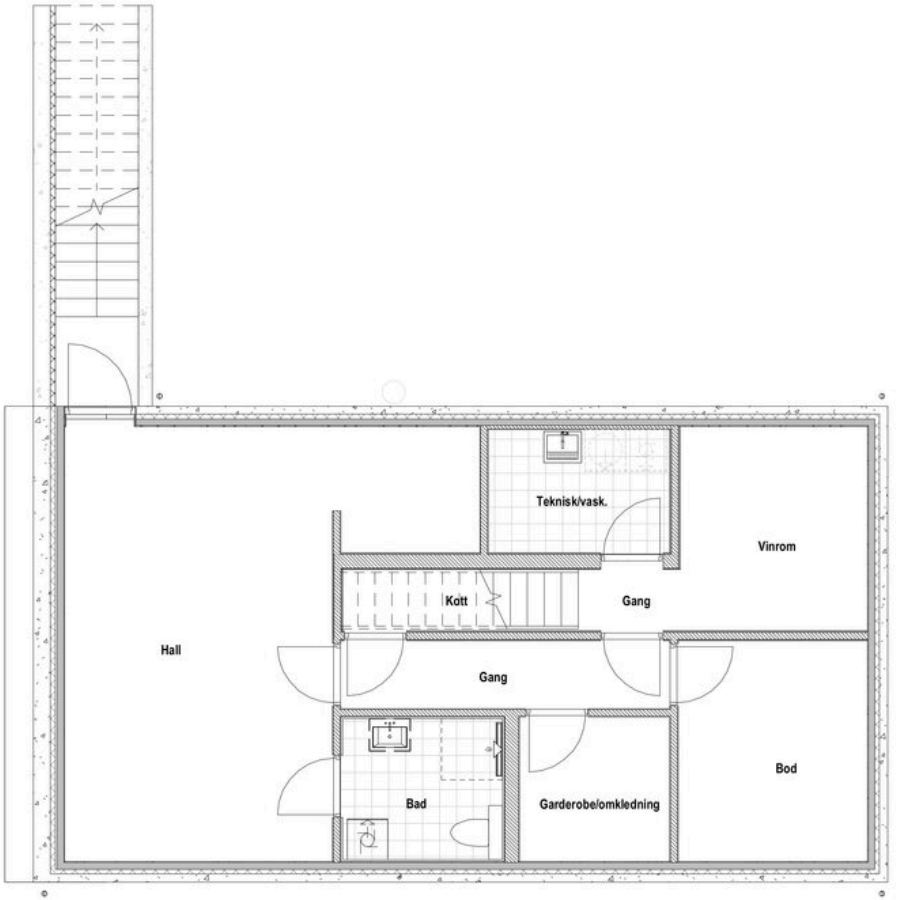
Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 76 kvm. Hall, bad, 2 ganger, kott, omkledningsrom, vaskerom/teknisk, rom, bod, vinrom
Total BRA: 76 kvm.

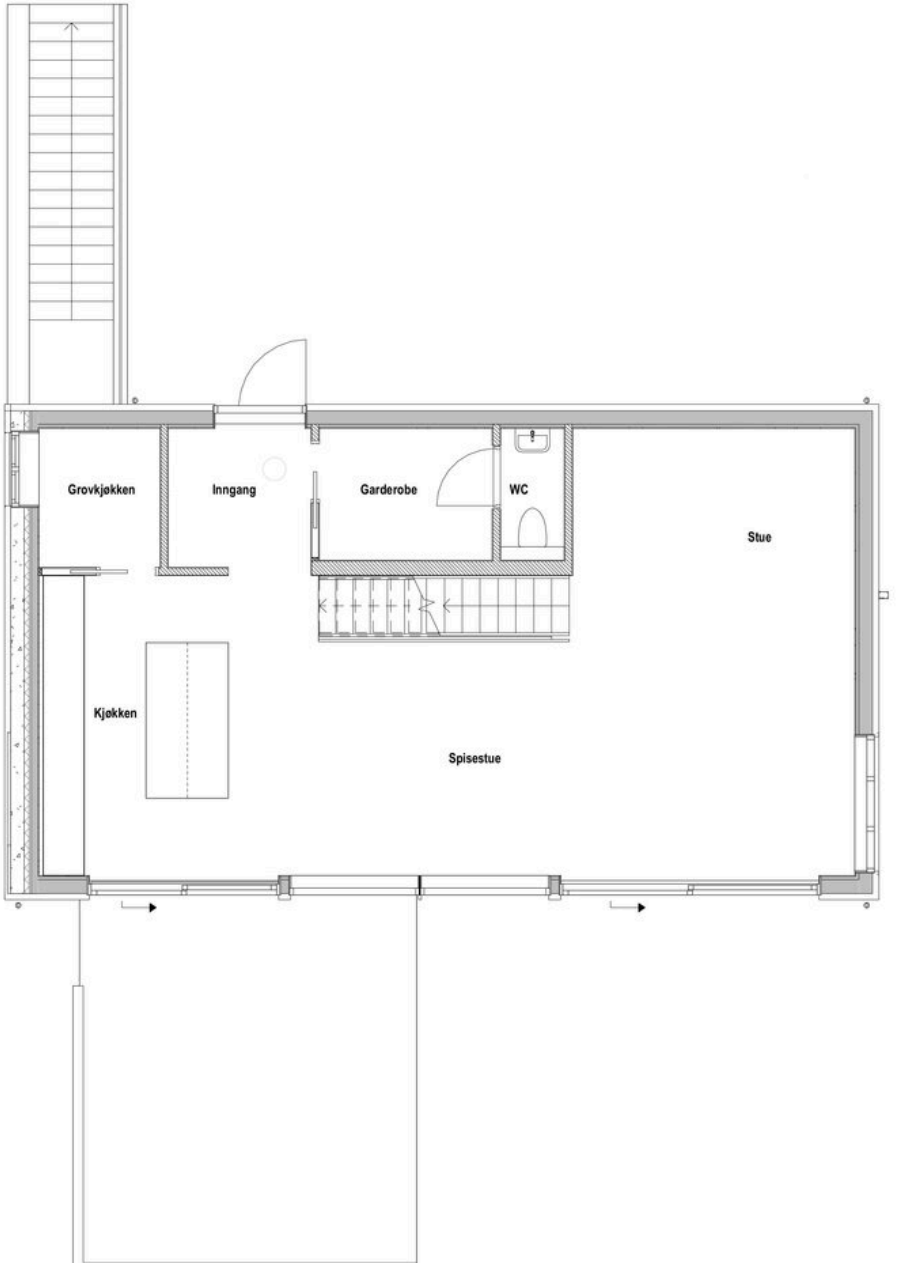
1. etasje:
BRA-i: 79 kvm. Entré, omkledningsrom, toalettrom, stue/kjøkken
Total BRA: 79 kvm.
TBA: 26 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 79 kvm. 2 bad, gang, 3 soverom, omkledningsrom
Total BRA: 79 kvm.

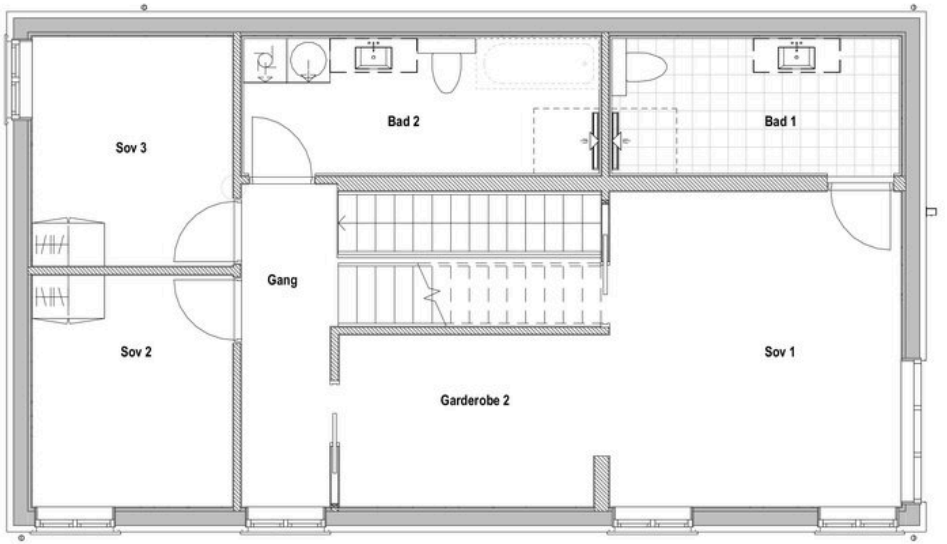
3. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Stue, soverom
Total BRA: 42 kvm.



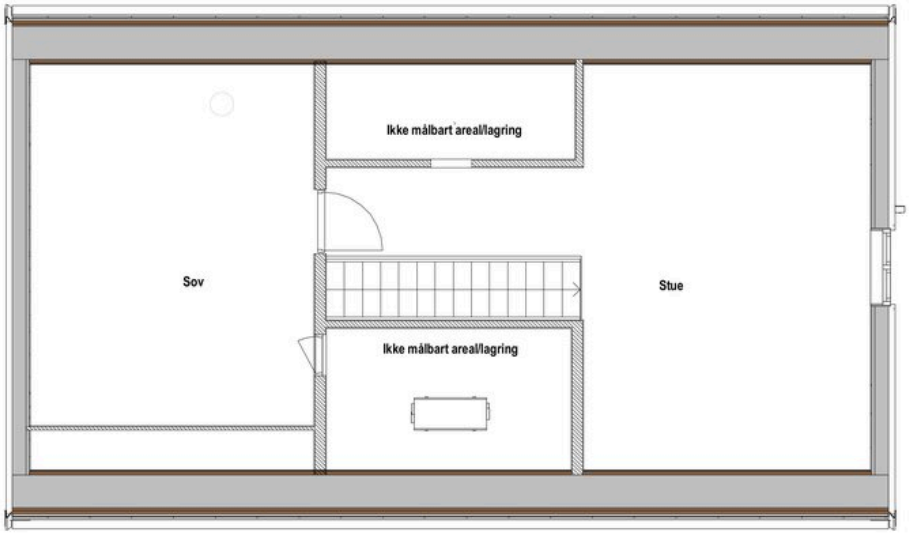
Plantegning u. etasje



Plantegning 1. etasje



Plantegning 2. etasje

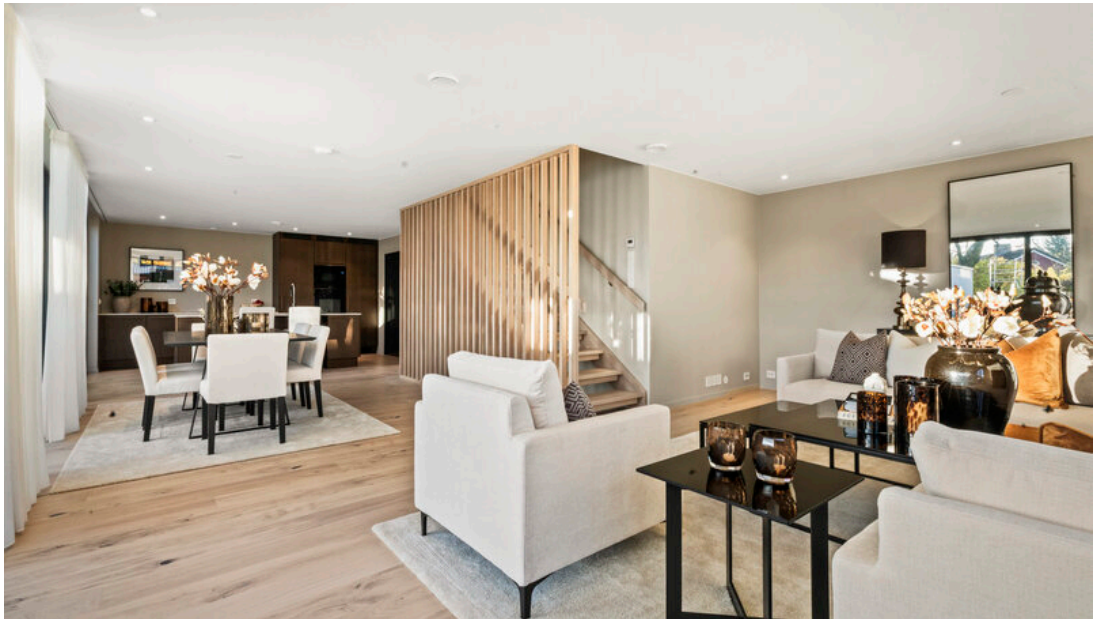


Plantegning loft





























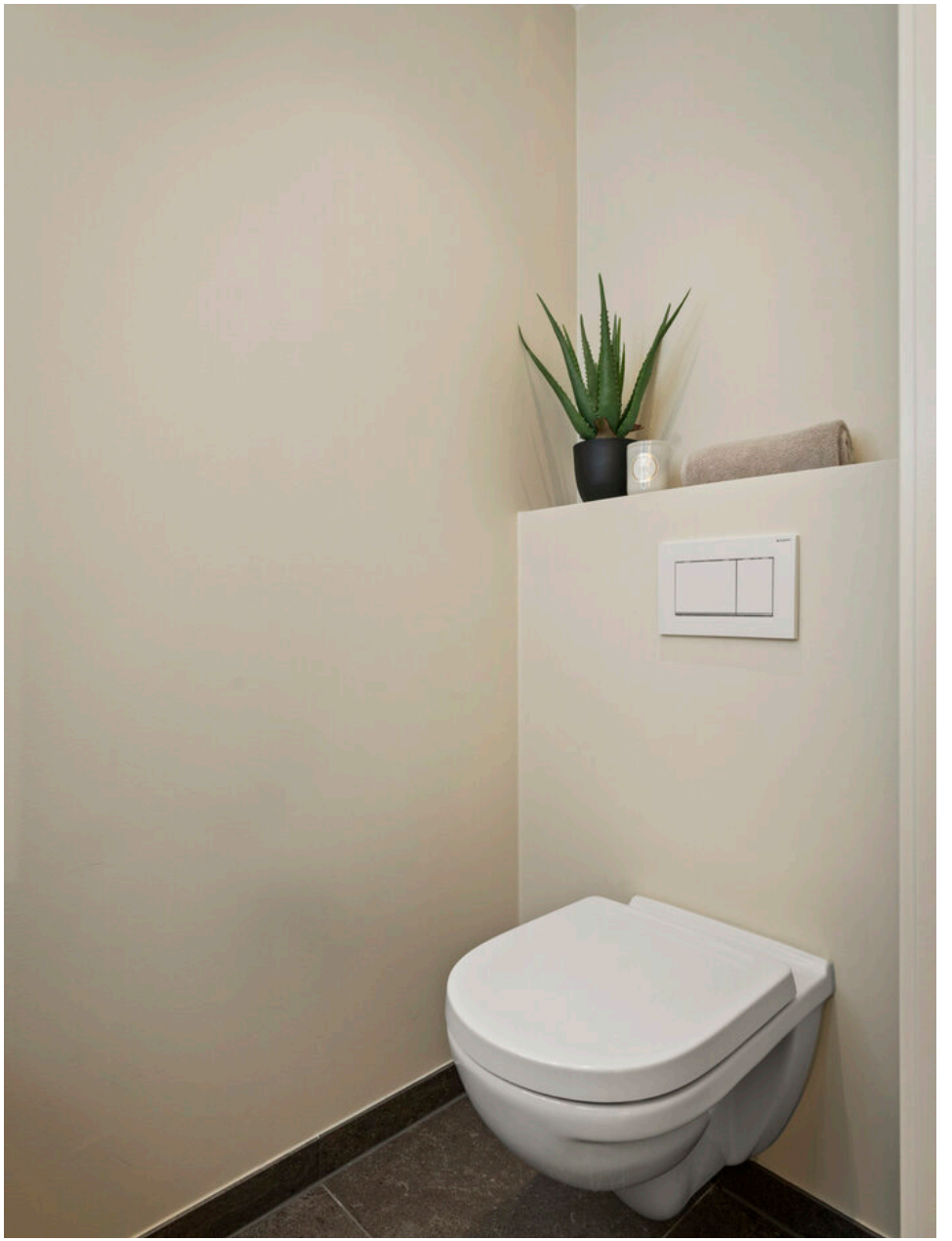


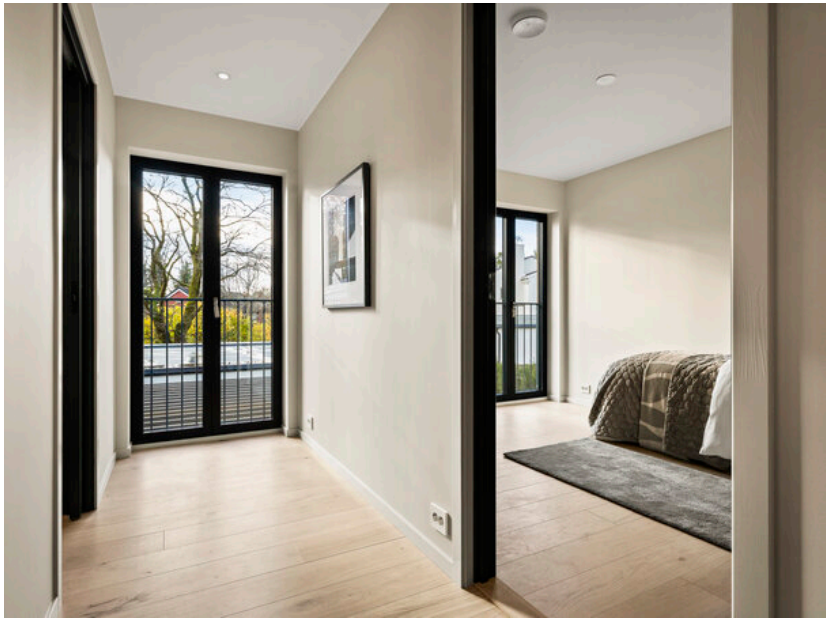






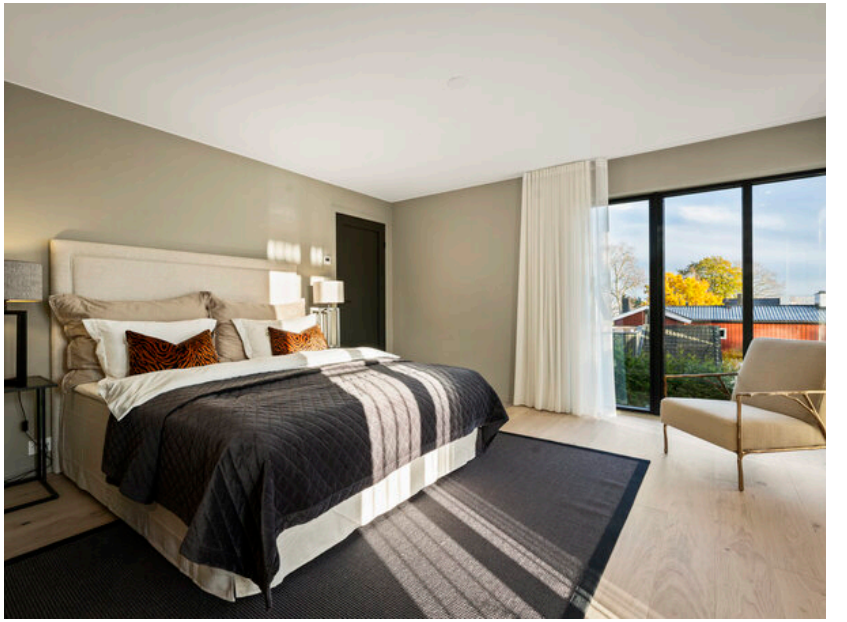
















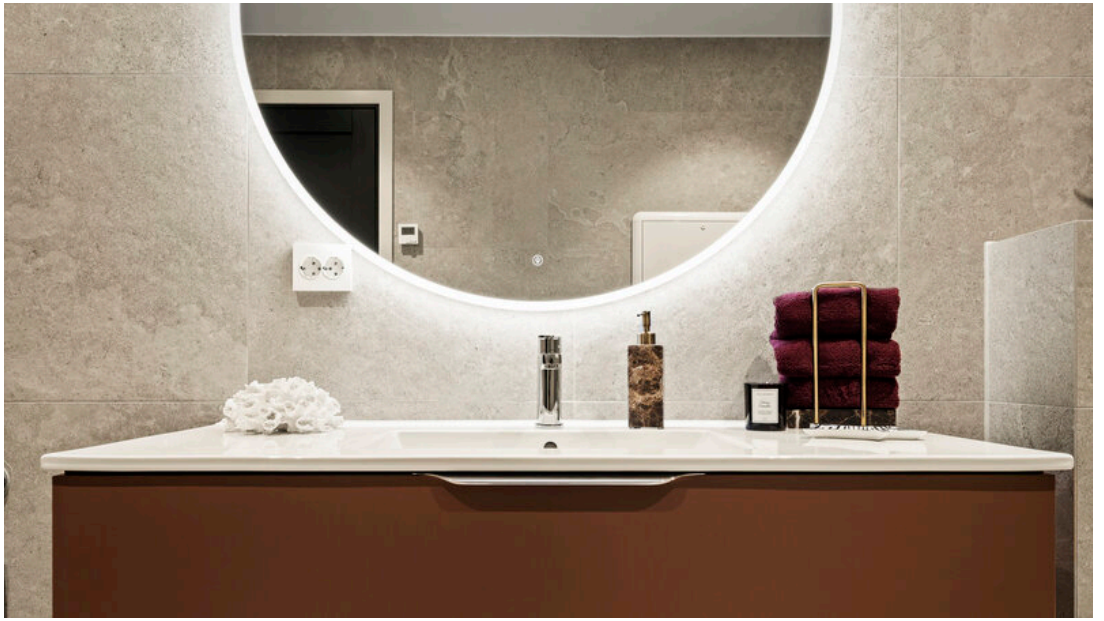
























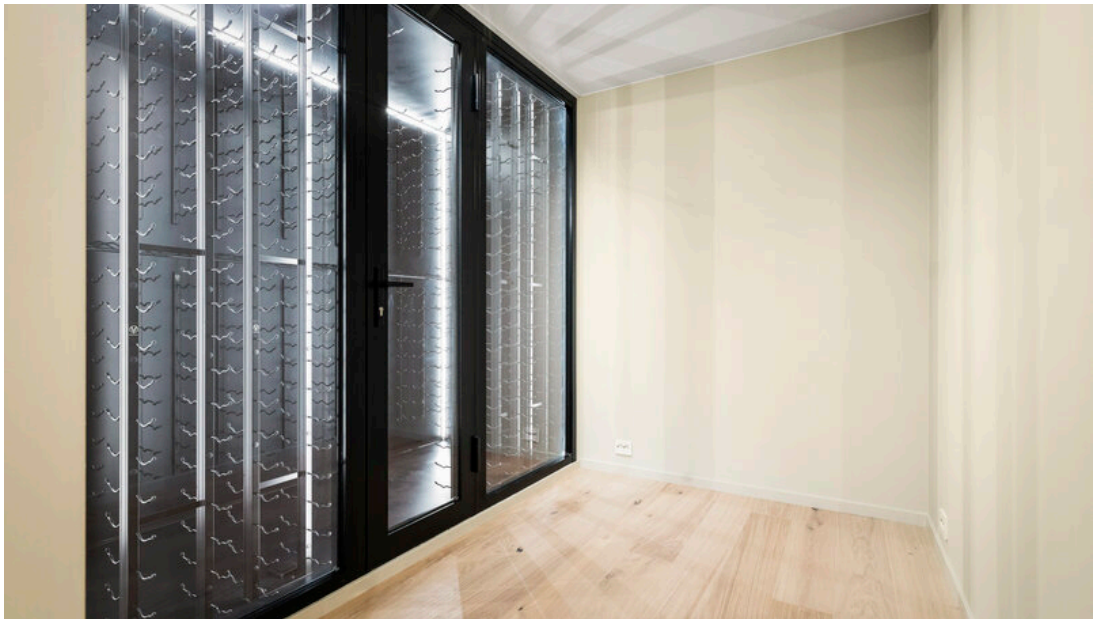




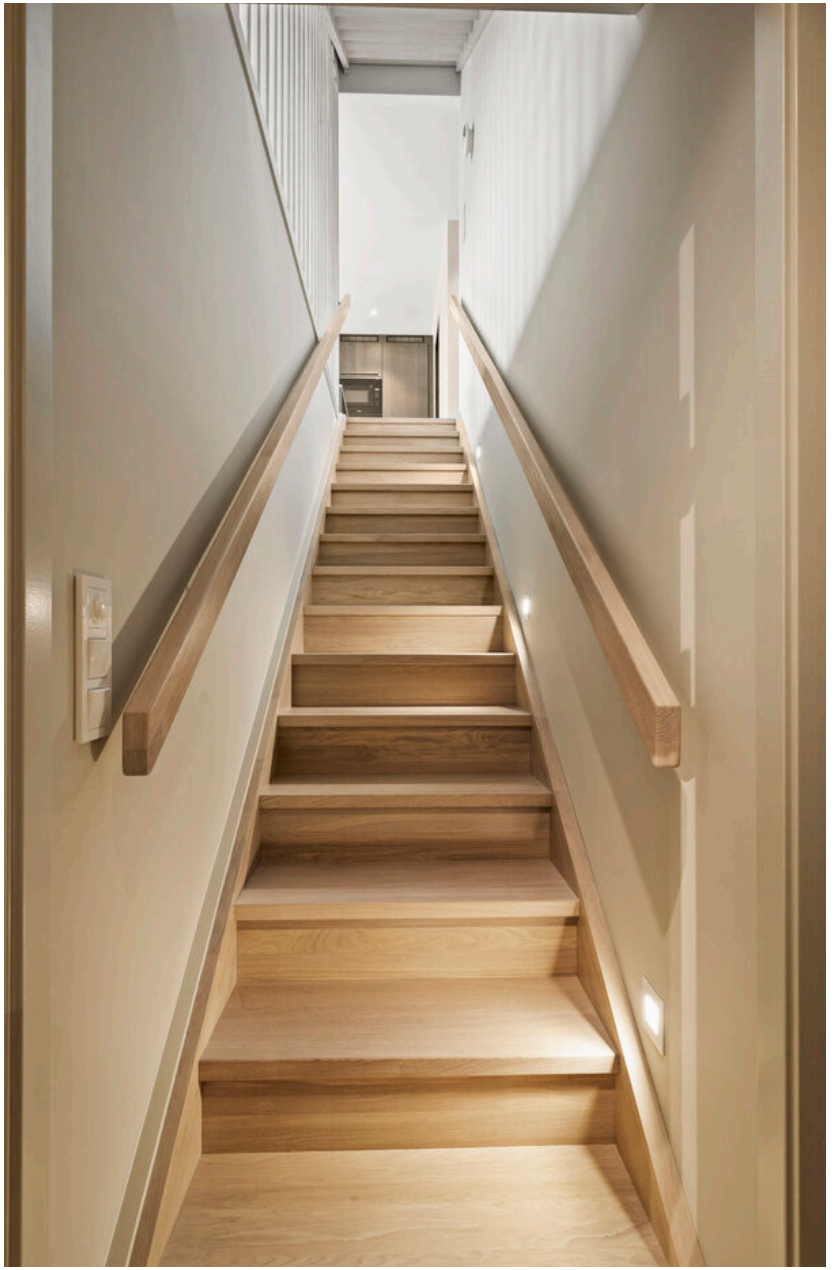
















Informasjon

Ullernveien 29B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0633/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Ullernveien 29B, 0280 OSLO
Gnr 28, bnr 160, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Tiberius Eiendom AS

Kjøpesum og omkostninger
24 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
200 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
201 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
220 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
25 001 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
25 020 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2025

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 276 kvm
Totalt BRA: 276 kvm
TBA: 26 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 76 kvm. Hall, bad, 2 ganger, kott, omkledningsrom, vaskerom/teknisk, rom, bod, vinrom
Total BRA: 76 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 79 kvm. Entré, omkledningsrom, toalettrom, stue/kjøkken
Total BRA: 79 kvm.
TBA: 26 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 79 kvm. 2 bad, gang, 3 soverom, omkledningsrom
Total BRA: 79 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Stue, soverom
Total BRA: 42 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
S-rom er skjønnsmessig beregnet fra tegning.

Ikke målbare arealer:
Deler av loftsetasjen er ikke målbart grunnet for lav takhøyde. Gulvarealet (GUA) på loftet er 53 m². Ikke måleverdig areal utgjør 11 m².

Innhold

Ullernveien 29B er en innholdsrik og moderne familiebolig over fire plan, med skjermet og barnevennlig beliggenhet innerst i en rolig blindvei. Boligen er oppført i 2025, er nylig ferdigstilt, og passer perfekt for barnefamilier som ønsker en komfortabel og funksjonell hverdag i en ny og nøkkelklar bolig. Boligen ligger i et meget attraktivt, etterspurt og tilbaketrukket område på et luftig og fritt høydedrag på Bestum - rett ved Ullern Kirke og Bestum Skole.

Planløsningen er godt utnyttet og inneholder: 4 soverom, kjøkken/stue med videre adkomst til terrasse på 26 m² med pergola, loftstue, 3 bad, separat toalett, et lekkert vinrom, vaskerom og flere boder og omkledningsrom.

Boligen er vesentlig påkostet og holder en meget god standard med kvaliteter som eiketrapper med belysning og glassrekkverk, lekker en-stavs eikeparkett fra Kährs, eksklusivt vinrom med glassvegg, hvitevarer fra kvalitetsprodusenten Miele, spiler ved trapp og pergola i samme utførelse som kledning på boligen.

Her får du en moderne og funksjonell bolig, med store etasjer, med mange kvaliteter – og ikke minst flotte utearealer for både små og store.

Underetasje:
Praktisk underetasje med egen inngang. Her finner du hall, gang, to boder, eget vinrom i glass, separat vaskerom og et baderom – ideelt for både oppbevaring og funksjonelle hverdagsbehov.

1. etasje:
Lys og innbydende entré med videre adkomst til et separat garderoberom og gjestetoalett. Boligen har et flott og stort sosialt oppholdsrom, med naturlige soner til kjøkken, spisestue og stue. Det er rikelig med naturlig lys fra tre sider, og det er god plass til både sofagruppe med tilhørende møblement og en stor spisegruppe. Den eksklusive gasspeisen fra VLS 55 gir både hyggelig stemning og god varme på kalde vinterdager. Oppvarming skjer ellers med vannbåren gulvvarme i alle etasjer med unntak av loft, hvor det er panelovner. Boligen har et lekkert og tidsriktig kjøkken fra den norske leverandøren Sigdal i fargen Nøtt. Favn er et kvalitetskjøkken inspirert av naturen og nordisk interiør. Kjøkkenmodellen gir en lun og god stemning, og er et kjøkken i god kvalitet som varer i mange år. Hvitevarene er fra kvalitetsleverandøren Miele. Fra både stuen og kjøkkenet er det adkomst til en pent opparbeidet hage med en stor sydvendt terrasseplatting på 26 m² med pergola. Det er godt med plass til utemøblement, grill, solstoler og lignende. Perfekt til å nyte solrike dager i rolige omgivelser.

2. etasje:
Trappegangen leder opp til en privat sone med tre gode soverom og to bad.

Hovedsoverommet har eget baderom, omkledningsdel med rikelig med plass til garderobeskap, og fransk balkong. Soverom nr. 2 og 3 har plass til seng med tilhørende garderobeinnredning. Soverommene egner seg ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor. Hovedbadet er romslig, med både badekar, dusj og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Badene holder høy standard med moderne innredninger fra Villeroy & Boch, Tapwell og Vikingbad, samt lekre fliser. Både bad og wc har innbygningssisterner og belysning med speil med lys og anti-dugg-funksjon.

Loft:
Lun loftsstue med ekstra soverom og praktiske knevegger som gir god oppbevaringsplass. Et fleksibelt plan som passer både som ungdomsdel, hjemmekontor eller gjesterom.

Standard

Boligen byr på høy kvalitet, et eksklusivt preg og svært god bokomfort.

Boligen har utvendig kledning fra Møre Royal i en tidløs gråtone som gir et stilrent uttrykk og krever minimalt vedlikehold. Innvendig er det listefrie overganger mellom vegg og tak, samt lekker en-stavs parkett fra Kährs, type Eik Newington, som gir et lunt og eksklusivt uttrykk. Boligen har også et eksklusivt vinrom med glassvegg og innredning.

Det er installert balansert ventilasjon med varmegjenvinning fra Systemair, som sørger for godt inneklima året rundt. Brytere og stikkontakter fra Elko Plus. det er downlights i tak og hele 28 dimmere for fleksibel lysstyring. Boligen er klargjort for elbillader, og har seriekoblet brannvarsling i alle etasjer. Innvendige trapper i eik fra Nor-Trapp, type Panorama med innstemt glass. Det er etablert en praktisk bod med skyvedør fra hovedsoverommet.

I kjeller er det plassert en varmtvannsbereder på 300 liter i bod, sammen med fordelerskap for vannbåren varme.

Parkering

Det medfølger 2 parkeringsplasser i underjordisk garasjeanlegg.

Plassene er lagt til som tilleggsdeler til Hus 1 (snr. 1) i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring. Det gjøres oppmerksom på at det for den ene av parkeringsplassene til hus 1, ikke er manøvreringsplass til stor bil.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Bygningssakkyndig

Lasse Jensen

Byggemåte

De utvendige veggene er bygget opp med gipsplater, plastfolie, 98+198 mm bindingsverk med isolasjon, vindtette plater, utlekting og utvendig stående kledning fra den anerkjente produsenten Møre Royal i farge Talgø Grå (19x173).

Bjelkelagene består av K-bjelker med høy stivhet, og har gulvplater, 100 mm isolasjon, el-lekter og gipsplater. Ventilasjonskanalene er i hovedsak lagt skjult i bjelkelagene for å unngå innkassinger og gi et pent og helhetlig uttrykk.

Bygget har saltak tekket med takplater av typen Plannja i farge RAL 7016. Alle dragere ligger skjult for et ryddig og estetisk uttrykk. Stigetrinn er ført opp til pipe i

samsvar med kommunale vedtekter. Vannbrett og beslag i farge RAL 7016.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Merk at rom i underetasjen ikke tilfredsstiller krav til varig oppholdsrom. Se benevnelser på tegninger vedlagt salgsoppgaven og konferer megler. Rom kan bare leies ut til den bruk de er godkjent for. Boligen leveres ikke med utleiedel.

Energi og oppvarming

Energimerking

A - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme i alle etasjer, utenom 3. etasje/loft hvor det blir levert panelovner.

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

Informasjon om strømforbruk

Boligen har ikke vært bebodd. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Inkluderer: Det er forventet at det vil tilkomme kostnader på ca. kr. 1.000,- per måned. Dette er forventet å dekke boligens andel for vedlikehold og brøyting av den private stikkveien fra Ullernveien samt vedlikehold og brøyting av sameiets avkjørsel/nedkjørsel til parkeringsanlegg og gårdsplass.

Sameiet vil bli etablert av kjøperne, ikke av selger. Det er sameiet selv som, når det er opprettet, beslutter om det skal innbetales felleskostnader, samt fastsetter størrelse og betalingsintervall for disse.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er ikke fastsatt, og det tas derfor forbehold om størrelsen på de kommunale avgiftene.

Formuesverdi

Formuesverdien er ikke beregnet. Skatteetaten vil beregne en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. Beregningen vil skje i forbindelse med første skattemelding etter overtakelse. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien og vil variere dersom boligen brukes som primær- eller sekundærbolig.

For mer informasjon, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Om sameiet

Sameiet omfatter eiendommene Ullernveien 29 B, C, D, E og F, gnr. 28 bnr. 160, snr. 1-5 i Oslo kommune.

Selger oppretter seksjoner med grunnlag i godkjente rammetegninger. Sameiet vil bli etablert av kjøperne, ikke av selger. Det er sameiet selv som, når det er opprettet, beslutter om det skal innbetales felleskostnader, samt fastsetter størrelse og betalingsintervall for disse.

Eiendommen benytter en felles, privat adkomstvei. Kostnader til drift og vedlikehold skal fordeles mellom brukerne etter en skjønnsmessig vurdering av bruken.

Sameiet/kjøperne er selv ansvarlige for etablering av postkasser, avfallsbeholdere med tilhørende standplass, samt for tilrettelegging og installasjon av bredbånd.

Det gjøres oppmerksom på at sameiets vedtekter om disponering av utearealer og parkeringsplasser ikke nødvendigvis samsvarer med gjeldende reguleringsbestemmelser. Det kan forekomme mindre avvik når det gjelder utearealer og disposisjonsretten over disse.

Selger holder samtlige hus og parkeringsanlegg fullverdiforsikret frem til alle hus er overtatt av nye kjøpere. Det vil foretas en avregning mellom kjøper og selger for den andelen av kostnaden som knytter seg til kjøperens respektive hus / andel av parkeringsanlegg. Kjøper må selv tegne innboforsikring.

Vedtekter og husordensregler

Det foreligger et utkast til vedtekter med tilhørende kart som viser fordeling av hagearealer/eksklusive bruksretter. Disse er p.t. ikke vedtatt, og må vedtas på sameiermøte når sameiet formelt er blitt stiftet av kjøperne.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 234 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet tomt med felles innkjørsel til underjordisk garasjeanlegg. Hver seksjon (bolig) får et avsatt uteområde i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring og vedtekter. Hagene vil bli organisert som eksklusive bruksretter i henhold til vedtektene (utkast). Avtalen om eksklusiv bruk gjelder i maks 30 år fra inngåelsen, når vedtektene blir vedtatt av sameierne. Det kan ved utløp av avtalen lages ny avtale, men det kan ikke på forhånd avtales plikt/krav om forlengelse av eksisterende avtale. Terrasse plattingene med pergola er organisert som tilleggsdeler til seksjonene i henhold tinglyst seksjoneringsbegjæring. Dette gir hver seksjonseier en eksklusiv/privat rett til å bruke sin uteplass.

Eiendommen ligger stille til, innerst i en stikkvei fra Ullernveien.

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

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

På visningsdagen vil det bli skiltet med "Nordvik" visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Bygget er prosjektert og utført med radonforebyggende tiltak i henhold til tekniske krav i TEK 17 som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger i et meget attraktivt, etterspurt og tilbaketrukket område på et luftig og fritt høydedrag på Bestum - rett ved Ullern Kirke og Bestum Skole. Fra store deler av eiendommen er det gode siktlinjer. Nærområdet fremstår som stille og fredelig, og består i hovedsak av veletablert villabebyggelse, samt enkelte leilighetsbygg. Det er kort vei inn til sentrum, samt til flotte tur- og friluftsområder i umiddelbar nærhet. Det er kort vei til det moderne Harbitz Torg og til populære CC-vest med rikelig utvalg av butikker. Noen minutters gangavstand til enten Ullern eller Furulund trikkestopp.

For den aktivitetslystne kan Ullern Idrettsforening tilby bandy, basketball, fotball, håndball og gymnastikk. Ullern Tennisklubb ligger idyllisk til på Blokkajordet ved Ullern Kirke og har et høyst moderne tennisanlegg til helårsbruk. I tillegg er det kort vei til lekeplass, idrettshall og treningssenter m.m. Langs Lysakerelva er det fine gangveier som fører ned til Lysaker brygge med flott utsyn over Oslofjorden, eller opp helt opp til Bogstadvannet. Man kan også gå på ski via Mærradalen opp til Bogstad og videre inn i marka. Oslo Golfklubb på Bogstad kan tilby en av

Europas beste golfbaner. Idylliske Vækerø park ligger ca. 10-15 minutter unna og er en godt bevart hemmelighet for de som er kjent i området. Her er det grønne og flott beplantede lunger, gressplen og stier, samt benker, brygger og mulighet for bading. I vestre ende av parken ligger pent opparbeidede Sollerudstranda som også har en fin gresslette.

Servicetilbud i nærområdet:
Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Coop Mega på Harbitz Torg, Matkroken på Furulund eller Meny på CC-vest. Ønsker du ytterligere utvalg av forretninger er det kort vei til CC Vest på Lilleaker. Senteret har alt fra vinmonopol, kjedebutikker og selvstendige spesialforretninger. Her finner man alt man trenger.

Offentlig kommunikasjon:
God offentlig kommunikasjon via buss, T-bane, trikk og tog. Nærmeste holdeplass er Ullern holdeplass (blå-trikken) som ligger ca. 3 minutters gang fra leiligheten. Fra ring 3 går det busslinjer, og fra Åsjordet- og Ullernåsen stasjon går T-banen.

Skoler og barnehager:
Fra eiendommen er det 350 meter til Bestum barneskole og ca. 1 km til Bjørnsletta ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, bl.a. Ullern videregående, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Oslo International School har beliggenhet på Bekkestua.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 10.10.2025. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

Dør inn i garasje, garasjeport og montering av permanente dører inn i kjeller hus 1, 2 (leveranseforsinkelser). I tillegg gjenstår noe finplanering.

Gjenstående arbeider skal være utført innen søknad om ferdigattest 01.12.2025. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

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

Det gjøres oppmerksom på at det normalt vil gå noe tid fra brukstillatelse gis til ferdigattest blir utstedt.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Stikkledninger, både på vann og spillvann, er nytt helt frem til påkobling til offentlig nett.

Adkomst via privat vei. Det er opprettet et veilag som skal stå for den daglige driften av veien slik at denne er i forsvarlig og brukelig stand. Veilaget skal blant annet sørge for tilstrekkelig vedlikehold, brøyting og nødvendig utbedring av veien. Medeierskap er pliktig for eiendommer som bruker veien og som ikke har annen veiadkomst. Utligning kan innkreves på forskudd. Kostnader med vedlikehold, utbedringer og vinterdrift, som ikke dekkes av innbetalt kontingent, skal utlignes på medeierne etter andelene i § 5 i vedtektene til veilaget. Vedtektene, som er fastsatt av jordskifteretten, ligger vedlagt salgsoppgaven.

Ullernveien 29B - F svarer for 13 andeler hver i henhold til vedtektene. Totalt 65 andeler / 65%.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål boligformål i reguleringsplan S-4220, Småhusplanen, vedtatt 15.03.2006.

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

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220), også kalt «småhusplanen». Småhusplanen styrer hvordan det kan bygges og fortettes på eiendommer som er omfattet av planen. Den legger også begrensninger for hvor mye det er lov å bygge på eiendommene.

Plan- og bygningsetaten har igangsatt revidering av småhusplanen, den reviderte planen skal bidra til å skjerme småhusområdene for ytterligere fortetting, og sørge for et sterkere vern av de grønne verdiene når det bygges innenfor småhusplanen.

Oslo kommune har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak i de områdene småhusplanen gjelder. Vedtaket forbyr alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, og gir blant annet sterke begrensninger i muligheten for rivning, oppføring og bygningsmessige endringer. Det er gjort enkelte unntak fra forbudet. Det er for eksempel tillat å gjøre innvendige tiltak, som bruksendring, så lenge det ikke innebærer opprettelse av en ny boenhet. Det er også tillatt å oppføre levegg.

For mer informasjon se https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022072153&fileid=10231629.

Pågående byggesaker:
Ullernveien 31 C - Tilbygg i to etasjer og ny inngang til kjeller
Saksnummer: 202305469 - Byggesak
Mottatt sak: 11.04.2023
Status: Tillatelse gitt

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/28/160/1:
18.07.1930 - Dokumentnr: 126 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om deleforbud
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:160
Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.1941 - Dokumentnr: 318 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:160
Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.1943 - Dokumentnr: 7237 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:160
Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.1943 - Dokumentnr: 7239 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:160
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.1945 - Dokumentnr: 7941 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:160
Gjelder denne registerenheten med flere

16.07.1955 - Dokumentnr: 9394 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:160
Gjelder denne registerenheten med flere

03.02.1956 - Dokumentnr: 1452 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:160
Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.1962 - Dokumentnr: 1785 - Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 28 bnr 731
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:160
Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.2021 - Dokumentnr: 1182996 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Tiberius Eiendom AS
Org.nr: 997 829 786
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:160
Gjelder denne registerenheten med flere
Elektronisk innsendt

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2024/1127600-2/200

Transport
Fra: Noroppgjør AS
Org.nr: 986 956 204
Til: Tiberius Eiendom AS
Org.nr: 997 829 786

14.04.2023 - Dokumentnr: 383778 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Erklæring om plikten til å opparbeide offentlig vei
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:160
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: PBE (Oslo Kommune) har gitt midlertidig dispensasjon fra kravet i plan- og bygningsloven §18-1 om å opparbeide offentlig vei. Kommunen har ved senere anledning anledning til å trekke dispensasjonen tilbake. Da er man pliktig til å opparbeide veien i regulert veibredde frem til og langs den siden av tomten hvor den har sin adkomst. Servitutten er vedlagt salgsoppgaven.

23.10.2024 - Dokumentnr: 2135722 - Jordskifte
Sak 23-122696REN-JOOV/JLST ULLERN
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:160
Gjelder denne registerenheten med flere

03.01.1930 - Dokumentnr: 900006 - Fradelingsdokument
Gjelder matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:28 Bnr:160
DENNE EIENDOMMEN ER FRADELT FRA GNR 28 BNR 15
HOVEDBRUKET ER UTGÅTT

07.02.1930 - Dokumentnr: 125 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 28 BNR 161, 162, 163 OG 164

17.01.1941 - Dokumentnr: 493 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:28 Bnr:160
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:28 Bnr:348

25.01.1941 - Dokumentnr: 880 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:28 Bnr:160
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:28 Bnr:355

21.08.1942 - Dokumentnr: 8024 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:28 Bnr:160
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:28 Bnr:389

08.09.1942 - Dokumentnr: 911644 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 28 BNR 395 OG 396

28.02.1962 - Dokumentnr: 917840 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 28 BNR 731

11.03.2025 - Dokumentnr: 277368 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 23/100

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

FDV leveres på boligmappen.no og er tilgjengelig kort tid etter at hjemmel er overført kjøper, dvs ca 1 uke etter overtagelse. Kjøper aksepterer dette og vil ikke kreve denne dokumentasjonen levert før overtagelse.

Bygningsmaterialer påvirkes av fuktighet og uttørking. Det kan oppstå riss og krakeleringer på grunn av bevegelse i materialene. Dette omfattes normalt ikke av reklamasjon eller garantier.

Boligen leveres med vannbåren gulvvarme og det kan være behov for innjustering av varmeanlegg over en prøvedriftsperiode. Denne tiden kan vedvare utover overtakelsen.

Uteområdene leveres med et anselig antall planter. Det er viktig for plantenes evne til å overleve at de beskyttes gjennom vinter og spesielt i perioden mars/april. Eventuelle døde planter året etter overlevering, dekkes normalt ikke av garanti eller reklamasjon.

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

Boligen er nyoppført, men ikke tatt i bruk, og selges etter reglene i avhendingsloven.

Dersom kjøper er forbruker, og avtale om kjøp inngås mindre enn 6 måneder etter at boligen ble ferdigstilt, skal det stilles garanti i samsvar med bustadoppføringslova § 12. Garantiplikten følger av avhendingslova § 2-11. Selger

har ikke garantiforpliktelse hvis kjøper ikke er å anse som en forbruker.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med tilhørende vedlegg. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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.

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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

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 anledning til å tegne Boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til kr. 80.000,- per solgte bolig. Selger skal også betale for oppgjør, markedsøring og lovpålagt informasjon kr. 10.000,- per solgte bolig. Selger betaler markedsføring og andre utlegg forbundet med salget.

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 31. oktober 2025

Ansvarlig megler

Frederick Horntvedt, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93428550

Megler

Stian Pøhner, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97115621

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Ullernveien 29B

Ullernveien 29B

Nabolaget Ullern/Furulund - vurdert av 106 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Bestum skole (1-7 kl.)	535 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.)	644 elever, 39 klasser	14 min 1.2 km
Lilleaker skole (1-7 kl.)	372 elever, 18 klasser	16 min 1.3 km
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl...	151 elever, 15 klasser	19 min 1.5 km
Øraker skole (8-10 kl.)	402 elever, 22 klasser	16 min 1.3 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	15 min 1.2 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	9 min 4.7 km

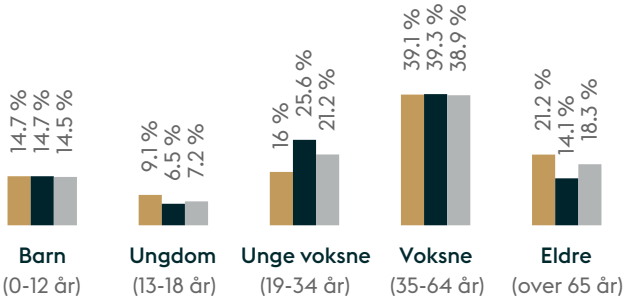
Offentlig transport

Ullern	Linje 13	5 min 0.4 km
Radiumhospitalet	Linje FB3, 23, 24, 28, 260E	9 min 0.7 km
Åsjordet	Linje 1, 2, 3, 5	12 min 0.9 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	20 min 1.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	13 min 9.1 km

Barnehager

Holgerslyst barnehage (1-5 år)	40 barn	5 min 0.4 km
Mærradalen barnehage (1-5 år)	25 barn	7 min 0.6 km
Blokkajordet barnehage (1-5 år...	78 barn	8 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ullern/Furulund	1 717	769
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 93/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk

Sport

Bestum skole	5 min
Ullern Tennisbaner	7 min
MOVA Ullern	8 min
SATS Hoff	17 min

«Polig og fint.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100



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

Arealmålingsrapport

Enebolig
Ullernveien 29 B, 0280 OSLO
OSLO kommune
gnr. 28, bnr. 160, snr. 1



Befaringsdato: 17.10.2025 **Rapportdato:** 19.10.2025 **Oppdragsnr.:** 12901-1764 **Referansenummer:** WN5250

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lasse Jensen **Vår ref:** Lasse Jensen

Gyldig rapport
19.10.2025
Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

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.

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.

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig

Lasse Jensen
Uavhengig Takstingeniør
lasse.jensen@tek-norge.no
930 30 092

Bygninger på eiendommen

Enebolig



Anvendelse

Byggeår
2025

Kommentar
Bolig under oppføring

Ullernveien 29 B, 0280 OSLO
Gnr 28 - Bnr 160
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

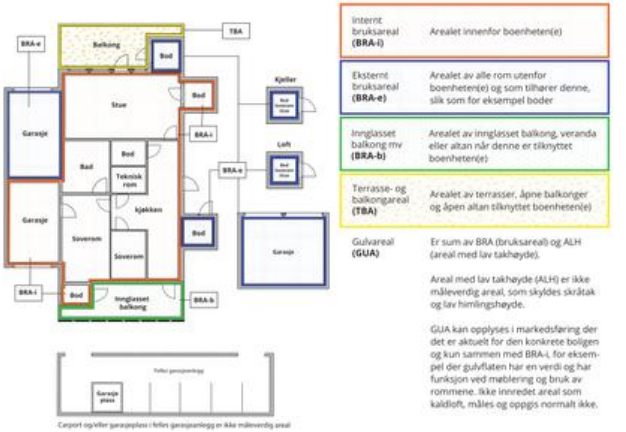
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	76			76			76
1. Etasje	79			79	26		79
2. Etasje	79			79			79
Loft	42			42		11	53
SUM	**276**				**26**	**11**	**287**
SUM BRA	**276**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Hall, bad, gang, gang 2, kott, omkledningsrom, vaskerom/teknisk rom, bod, vinrom		
1. Etasje	Entré, omkledningsrom, toalettrom, stue/kjøkken		
2. Etasje	Bad, bad 2, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, omkledningsrom		
Loft	Stue, soverom		

Kommentar

Det er biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Bolig under oppføring

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	254	22

Ullernveien 29 B, 0280 OSLO
Gnr 28 - Bnr 160
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Kommentar

Enebolig S-rom er skjønnsmessig beregnet fra tegning.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
17.10.2025	07:00:00	08:00:00	Lasse Jensen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	28	160		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ullernveien 29 B

Hjemmelshaver

Blunck Øivind

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	17.10.2025	Tegninger mottatt fra rekvirent	Gjennomgått		Nei

Ullernveien 29 B, 0280 OSLO
Gnr 28 - Bnr 160
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

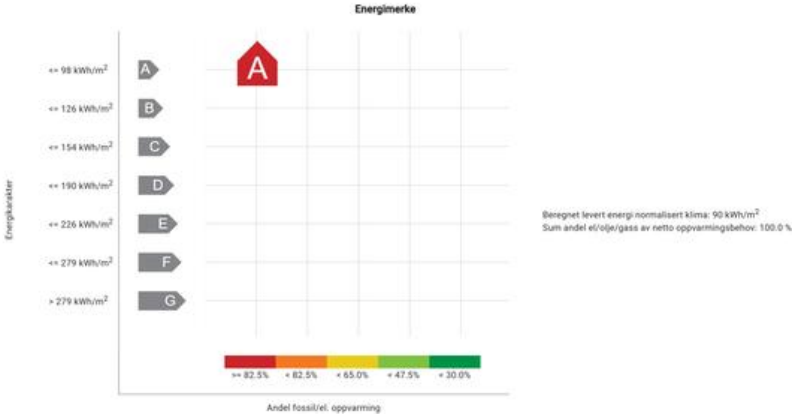
Forutsetninger

Generelt

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger for boenheter
Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.
Personvern
iVerdi AS, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi
Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
samtykke.vendu.no/VA6517
Takstmannens rolle
Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no
Reklamasjonsnemda for takstmenn
Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

Simuleringstype: Energimerkesimulering
Simuleringstidspunkt: 30.09.2025 09:20
Versjon: 7.078
Bruker: Arkitektkontoret IHT AS
Selskap: Arkitektkontoret IHT AS
Prosjektnavn: Ullernveien 29B hus 1
Navn: Energimerke



Beregnet levert energi normalisert klima: 90 kWh/m²
Sum andel el/olje/gass av netto oppvarmingsbehov: 100.0 %

Simuleringstype: Energimerkesimulering
Simuleringstidspunkt: 30.09.2025 09:20
Versjon: 7.078
Bruker: Arkitektkontoret IHT AS
Selskap: Arkitektkontoret IHT AS
Prosjektnavn: Ullernveien 29B hus 1
Navn: Energimerke

Beregnet årlig energibruk (levert energi)

Beskrivelse	Verdi [kWh]
Elektrisitet	25 073
Olje (fossil)	0
Gass (fossil)	0
Fjernvarme	0
Biobrensel	0
Annen energivare	0
Total energibruk	25 073

Soner inkludert i evalueringen

Inkluderte soner. Hele huset.

Inndata simulering

Beskrivelse	Verdi
Ansvarlig energirådgiver	Arkitektkontoret IHT AS
Ansvarlig firma	Arkitektkontoret IHT AS
Eksisterende bygning, byggeår	2 000
Lekkasjetallet er målt	26.09.2025

Dokumentasjon av sentrale inndata (1 av 3)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Areal yttervegger [m²]	268,4	
Areal tak [m²]	101,2	
Areal gulv [m²]	77,5	
Areal vinduer og ytterdører [m²]	65,1	
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m²]	279,6	
Oppvarmet luftvolum [m³]	676,9	
U-verdi yttervegger [W/m²K]	0,14	
U-verdi tak [W/m²K]	0,11	
U-verdi gulv [W/m²K]	0,1	
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m²K]	0,85	
Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]	23,3	
Normalisert kuldebroverdi [W/m²K]	0,05	
Normalisert varmekapasitet [Wh/m²K]	19	
Lekkasjetall (n50) [1/h]	0,7	
Temperaturvirkningsgr. varmegjenvinner [%]	80	

Simuleringstype: Energimerkesimulering
Simuleringstidspunkt: 30.09.2025 09:20
Versjon: 7.078
Bruker: Arkitektkontoret IHT AS
Selskap: Arkitektkontoret IHT AS
Prosjektnavn: Ullernveien 29B hus 1
Navn: Energimerke

Dokumentasjon av sentrale inndata (2 av 3)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Estimert virkningsgrad gjenvinner justert for frostsikring [%]	80	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m³/s]	2	
Luftmengde i driftstiden [m³/hm²]	1,2	
Luftmengde utenfor driftstiden [m³/hm²]	0	
Systemvirkningsgrad oppvarmingsanlegg	1	
Installert effekt romoppv. og varmebatt. [W/m²]	66	
Settpunkttemperatur for romoppvarming [°C]	20,3	
Systemeffektfaktor kjøling (EER)	0	
Settpunkttemperatur for romkjøling [°C]	22	
Installert effekt romkjøling og kjølebatt. [W/m²]	0	
Spesifikk pumpeeffekt romoppvarming [kW/(l/s)]	0	
Spesifikk pumpeeffekt romkjøling [kW/(l/s)]	0	
Spesifikk pumpeeffekt varmebatteri [kW/(l/s)]	0	
Spesifikk pumpeeffekt kjølebatteri [kW/(l/s)]	0	
Driftstid oppvarming (timer)	16	

Dokumentasjon av sentrale inndata (3 av 3)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Driftstid kjøling (timer)	0	
Driftstid ventilasjon (timer)	24	
Driftstid belysning (timer)	17	
Driftstid utstyr (timer)	17	
Driftstid varmtvann (timer)	24	
Oppholdstid personer (timer)	24	
Effektbehov belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	
Varmetilskudd belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	
Effektbehov utstyr i driftstiden [W/m²]	3	
Varmetilskudd utstyr i driftstiden [W/m²]	1,8	
Effektbehov varmtvann på driftsdager [W/m²]	5,1	
Varmetilskudd varmtvann i driftstiden [W/m²]	0	
Varmetilskudd personer i oppholdstiden [W/m²]	1,5	
Total solfaktor for vindu og solskjerming:	0,38	
Gjennomsnittlig karmfaktor vinduer	0,2	
Solskjermingsfaktor horisont/bygningsutspring	0,89	

Simuleringstype: Energimerkesimulering
Simuleringstidspunkt: 30.09.2025 09:20
Versjon: 7.078
Bruker: Arkitektkontoret IHT AS
Selskap: Arkitektkontoret IHT AS
Prosjektnavn: Ullernveien 29B hus 1
Navn: Energimerke

Inndataverdier yttervegger

Sone/Navn/Konstruksjon	U-verdi [W/m²K]	Areal [m²]
Hele huset/V/36 mm bindingsverk (arealandel 13 %), 200 mm isolasjon +48mm iso (Proff 34) (Custom)	0,16	42,1
Hele huset/S/36 mm bindingsverk (arealandel 13 %), 200 mm isolasjon +48mm iso (Proff 34) (Custom)	0,16	27,6
Hele huset/U N/Follohus - passiv-mur - 70eps+100 betong+100eps+98mm isolert innv. påforing, oppfylling 100% (Custom)	0,11	34,2
Hele huset/U S/Follohus - passiv-mur - 70eps+100 betong+100eps+98mm isolert innv. påforing, oppfylling 100% (Custom)	0,11	34,2
Hele huset/U V/Follohus - passiv-mur - 70eps+100 betong+100eps+98mm isolert innv. påforing, oppfylling 100% (Custom)	0,11	14,9
Hele huset/U Ø/Follohus - passiv-mur - 70eps+100 betong+100eps+98mm isolert innv. påforing, oppfylling 100% (Custom)	0,11	18,4
Hele huset/Ø/36 mm bindingsverk (arealandel 13 %), 200 mm isolasjon +48mm iso (Proff 34) (Custom)	0,16	35,6
Hele huset/N/36 mm bindingsverk (arealandel 13 %), 200 mm isolasjon +48mm iso (Proff 34) u/dør og vindu (Custom)	0,15	61,5
Sum/snitt	0,14	268,4

Inndataverdier vinduer

Sone/Fasade/Navn/Type	U-verdi [W/m²K]	Areal [m²]
Hele huset/V/Vindu 2/Vindu og balkongdører 0,80 W/m2K gjns (Custom)	0,8	2,3
Hele huset/V/Vindu 1/Vindu og balkongdører 0,80 W/m2K gjns (Custom)	0,8	1,7
Hele huset/S/Skyvedører/Vindu og balkongdører 0,80 W/m2K gjns (Custom)	0,8	18,2
Hele huset/S/Vindu 3/Vindu og balkongdører 0,80 W/m2K gjns (Custom)	0,8	9,2
Hele huset/S/Vindu 1/Vindu og balkongdører 0,80 W/m2K gjns (Custom)	0,8	9,1
Hele huset/U V/Vindu 1/Vindu og balkongdører 0,80 W/m2K gjns (Custom)	0,8	1,3
Hele huset/Ø/Vindu 2/Vindu og balkongdører 0,80 W/m2K gjns (Custom)	0,8	4,2
Hele huset/Ø/Vindu 3/Vindu og balkongdører 0,80 W/m2K gjns (Custom)	0,8	2,3
Hele huset/Ø/Vindu 1/Vindu og balkongdører 0,80 W/m2K gjns (Custom)	0,8	4
Hele huset/Tak SV/Takvindu/Takvindu (Custom)	1	4,4
Hele huset/Tak NØ/Takvindu/Takvindu (Custom)	1	3,4
Sum/snitt	0,83	60,2

Inndataverdier ytterdører

Sone/Fasade/Navn/Type	U-verdi [W/m²K]	Areal [m²]
Hele huset/U V/Dør 1/Ytterdør 1,0 u-verdi (Custom)	1	2,2
Hele huset/N/Dør 1/Standardvalg	1,2	2,7
Sum/snitt	1,11	4,9

Inndataverdier gulv

Sone/Navn/Konstruksjon	U-verdi [W/m²K]	Areal [m²]
Hele huset/Gulv 1/Betong (80-120 mm), 300 mm isolasjon under (lambda 35)	0,11	77,5

Simuleringstype: Energimerkesimulering
Simuleringstidspunkt: 30.09.2025 09:20
Versjon: 7.078
Bruker: Arkitektkontoret IHT AS
Selskap: Arkitektkontoret IHT AS
Prosjektnavn: Ullernveien 29B hus 1
Navn: Energimerke

Inndataverdier tak

Sone/ Navn/ Konstruksjon	U-verdi [W/m²K]	Areal [m²]
Hele huset/ Tak SV/ Skråtak m. 48 mm sperrer (9 %arealandel), 350 mm isolasjon (Proff 34) (Custom)	0,11	45,6
Hele huset/ Tak NØ/ Skråtak m. 48 mm sperrer (9 %arealandel), 350 mm isolasjon (Proff 34) (Custom)	0,11	46,6
Hele huset/ Tak flatt/ Skråtak m. 48 mm sperrer (9 %arealandel), 350 mm isolasjon (Proff 34) (Custom)	0,11	9
Sum/ snitt	0,11	101,2

Inndataverdier skillekonstruksjoner

Sone/ Navn/ Konstruksjon	U-verdi [W/m²K]	Areal [m²]	Type	Vender mot

Vedtekter for Sameiet Ullernveien 29 B-F, seksjoner S1, S2, S3, S4 og S5
vedtatt i årsmøte den:

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65

§ 1. EIENDOM – FORMÅL

Sameiet omfatter eiendommene:
Ullernveien 29 B, C, D, E og F, gnr. 28 bnr. 160, snr. 1-5 i Oslo kommune

Sameiets navn er: **Sameiet Ullernveien 29 B-F**

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 5 seksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Seksjonene disponerer deler av felles uteareal og parkeringsplasser, ihht situasjonskart, til egen bruk.

De enkelte seksjonene disponerer også deler av felles parkeringskjeller, ihht. fordelingsplan for parkeringskjeller. Denne bruken er eksklusiv for den enkelte seksjon. Hver seksjon har rett til å parkere bil på terreng på sitt skraverte bruksområde utenfor boligen. Parkering skal ikke være til hinder for snumulighet på snuplassen.

Den enkelte seksjons eksklusive bruksrett av utearealer og parkeringsplasser må vike der sameiet eller andre seksjonseiere har behov for tilgang for drift og vedlikehold av fellesanlegg og vedlikehold av eget hus.

§ 3. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 5 personer, en fra hver seksjon. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

§ 4. GENERELLE PLIKTER/ VEDLIKEHOLD/ FELLESUTGIFTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Inn- og utvendig vedlikehold av egen seksjon besørges av den enkelte seksjonseier og inkluderer dører og vinduers inn- og utside samt tilleggsdeler og terrasser/balkonger.

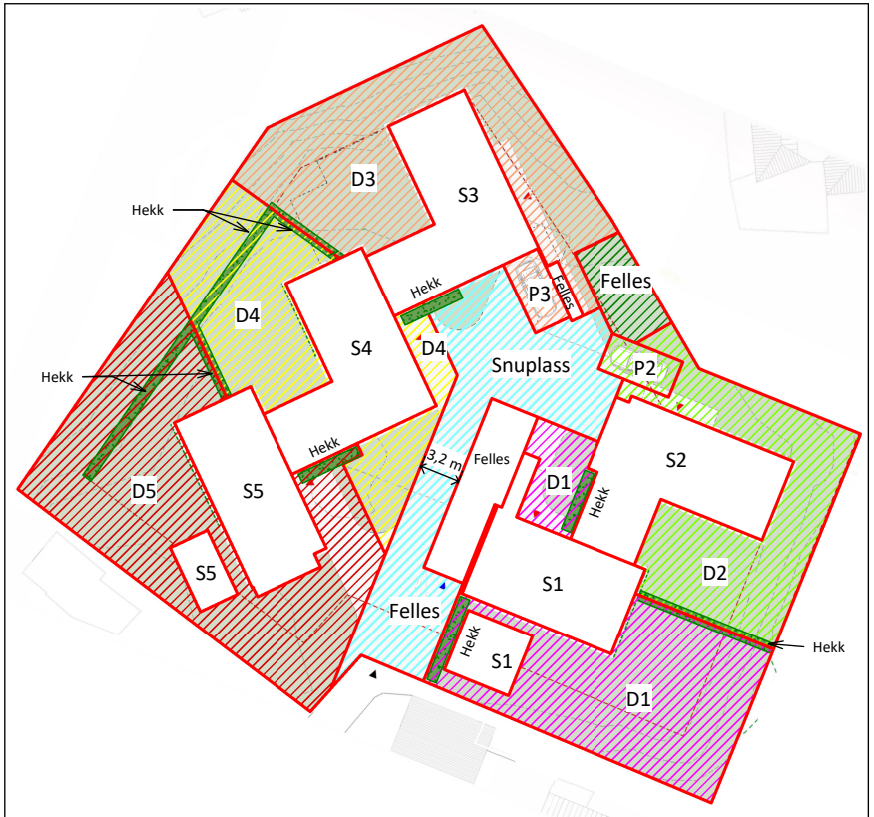
Vedlikehold av uteareal og parkeringsplasser (ute og i felles parkeringskjeller) med disposisjonsrett, tas hånd om av den seksjon som disponerer arealet.

Ingen av seksjonseierne kan motsette seg at det settes opp hekk i grensen mellom hageparsellene. Slike hekker skal ikke være høyere enn 2,25 meter.

Hekker mot gårdsplass som skjermer for bakenforliggende pergolaer, vedlikeholdes av den respektive eier av pergolaen.

Fellesutgifter, som skal og kan fordeles, skal fordeles likt mellom seksjonene.

Oslo den - 2025



Ullernveien 29 B-F
0280 OSLO
Gnr/bnr 28/160

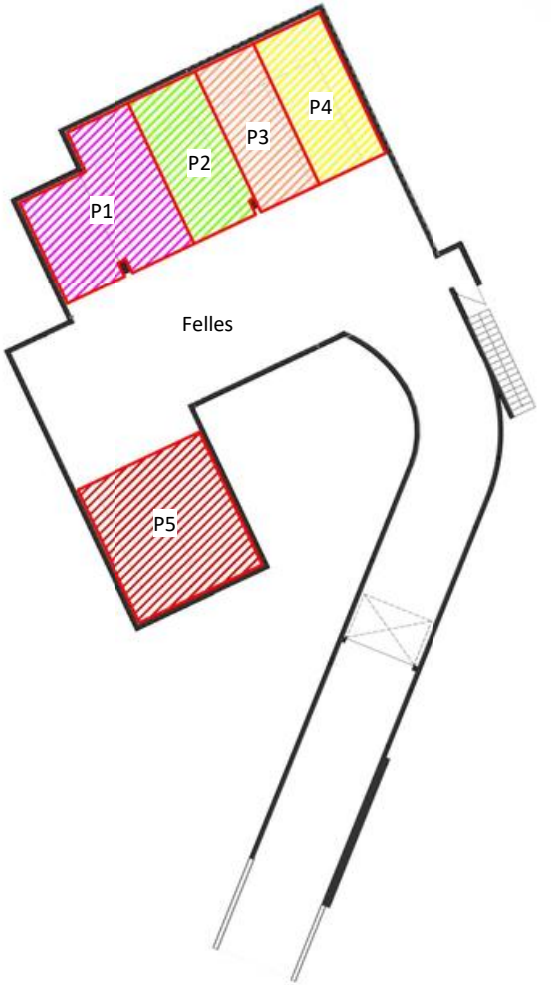
N

Fordeling utearealer
Vedlegg til vedtekter

Målestokk
1 : 360 (på A4)

Dato
10.11.2025

A-01-77-001 G



Ullernveien 29 B-F
0280 OSLO
Gnr/bnr 28/160

N

Felles parkeringskjeller,
fordeling arealer

Målestokk
1 : 200 (på A4)

Dato
08.06.2023

A-01-77-101 B

OSLO OG ØSTRE VIKEN JORDSKIFTERETT

Organisasjonsnummer 926726439

Tinglysingsutdrag

Sak:	23-122696REN-JOOV/JLST ULLERN
Gnr.:	28
Kommune:	Oslo
Saken gjelder:	Oppretting av lag og vedtekter.

Avsluttet ved jordskifteretten: 28.05.2024

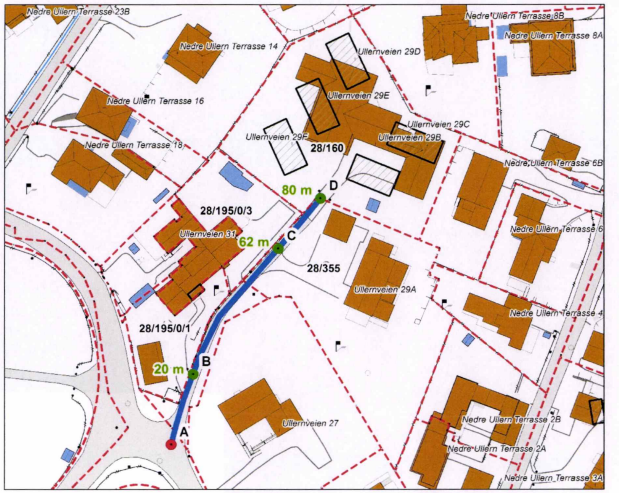
Doknr: 2135722 Tinglyst: 23.10.2024
STATENS KARTVERK

Dette er et tinglysingsutdrag som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 6-31.

Den 28.05.2024 avsa jordskifteretten jordskifteavgjørelse med slike

Vedtekter for veilaget - Ullernveien 29 og 31 veilag

§1. VEIEN
Ullernveien 29 og 31 veilag, heretter kalt veilaget, omfatter veien fra Ullernveien fram til eiendomsgrensen mot gnr. 28 bnr. 160, slik den er markert med blått på kartet nedenfor.



Veiområdet består av kjørebane, skuldre og grøfter, samt eventuell fyllingsfot og skjæringstopp.

Disse vedtektene erstatter veilagets tidligere vedtekter.

§2. FORMÅL
Veilagets skal stå for den daglige driften av veien som er omfattet av veilaget, slik at denne er i forsvarlig og brukelig stand. Veilaget skal blant annet sørge for tilstrekkelig vedlikehold, brøyting og nødvendig utbedring av veien.

Den enkelte medeier har ikke anledning til å utføre vedlikehold eller tiltak på veien uten at dette først er godkjent av styret.

Veien skal være helårsvei for boliger.

§ 3. ANSVAR
Veilaget er å anse som et tingsrettslig sameie. Medeierne har delt, ubegrenset ansvar i samsvar med andelene i § 5, jf. jordskifteloven § 3-29.

§ 4. RÅDIGHET OVER VEIEN
Eierskapet til veien disponeres av medeierne i fellesskap etter andelene. Den faktiske og rettslige rådigheten over veien utøves av veilagets styre på vegne av medeierne.

§ 5. MEDEIERE
Eier av eiendom som har andel, er medeier. Andelene i veilaget er:

GNR./BNR./SNR	EIER, pr. 28.05.2024	ANDEL
28/160 parsell 1	Tiberius Eiendom AS	13
28/160 parsell 2	Tiberius Eiendom AS	13
28/160 parsell 3	Tiberius Eiendom AS	13
28/160 parsell 4	Tiberius Eiendom AS	13
28/160 parsell 5	Tiberius Eiendom AS	13
28/195/1	Lars og Janicke Mabro Carlsen	9
28/195/3	Margido André Husvik og Synne Torkildsen	13
28/355	Anton Fredrik Arnesen og Elise Caspersen	13
Sum		100

Andel følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne. Medeierskap er pliktig for eiendommer som bruker veien og som ikke har annen veiadkomst.

Andelene er grunnlaget for medeiernes rettigheter og plikter i veilaget.

Medeierne har plikt til å informere styret om forhold som er av interesse for veilaget. Dette gjelder blant annet kontaktinformasjon, eierskifte, fradelinger og skade på veien.

Fradelt ny eiendom har rett og plikt til å bli medeier. Årsmøtet fastsetter andel for den nye medeieren, og eventuelt også engangsvederlag for å bli medeier.

Ved endring av utnytting av eiendom(-mer) som medfører varig og betydelig endret bruk av veien, kan årsmøtet endre andel(-er) i samsvar med endret bruk.

Dersom eiere av andre eiendommer ønsker å bli medeiere i veilaget, avgjøres dette av årsmøtet med alminnelig flertall.

Årsmøtet avgjør også hva nye medeiere skal betale i engangsvederlag for å bli medeier i veilaget.

Eiendommer med boliger som har utleieenhet får økt sin andel med halvparten av andelen pr. utleieenhet.

§ 6. ÅRSMØTET
Årsmøtet er veilagets øverste myndighet. Samtlige medeiere har møterett.

§ 6.1 Innkalling til årsmøtet
Ordinært årsmøte skal holdes innen 1. juni hvert år.

Styret varsler medeierne om tidspunkt for årsmøtet og fastsetter frist for å melde inn saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller deretter til årsmøtet. Innkallingen skal sendes skriftlig til alle medeierne. Sakslisten og aktuelle saksdokumenter skal følge innkallingen. Innkalling kan sendes per e-post, eller ved bruk av annen digital plattform som er godkjent av veilaget.

Dersom styret ikke innkaller til årsmøte, kan de som krever årsmøte sørge for varsel og innkalling, i tråd med reglene her.

Årsmøtet kan ikke fatte vedtak i andre saker enn de som er oppført i sakslisten. Dersom alle medeierne er representert og aksepterer behandling av andre saker på årsmøtet, kan det fattes vedtak.

§ 6.2 Representasjon og avstemningsregler
Bare medeiere i veilaget har rett til å delta på årsmøtet. Medeiere kan la seg representere av andre med skriftlig fullmakt. Ingen kan møte med fullmakt for mer enn én eiendom. Medeier kan møte sammen med én fullmektig.

Ved avstemning og valg er stemmeretten i samsvar med andelene i § 5.

Beslutninger på årsmøtet tas med alminnelig flertall (mer enn 50 %) av de avgitte stemmene. Vedtektsendring krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene, jf. § 13. Stemmelikhet blir avgjort ved loddtrekning. Blanke stemmer regnes for ikke avgitt.

§ 6.3 Digitalt årsmøte
Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring, og at det foreligger systemer som sikrer at vedtektenes krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet. Årsmøtet kan kun gjennomføres digitalt dersom dette ikke medfører vesentlig ulempe for ett eller flere av medeierne.

§ 6.4 Årsmøtets oppgaver
Årsmøtet skal:
- Velge møteleder
- Velge protokollfører
- Godkjenne innkallingen, fullmakter og saksliste, samt registrere møtedeltagerne
- Velge én person som sammen med møteleder og protokollfører skal underskrive møteprotokollen
- Behandle styrets årsmelding og regnskap for det forrige kalenderåret
- Behandle styrets forslag til tiltaksplan med budsjett

- Fastsette størrelse på årskontingenten og vedta eventuelle andre utligninger av kostnader. Kontingentens størrelse fastsettes på bakgrunn av påløpte og framtidige utgifter veilaget har hatt eller vil ha til forvaltning av veien, herunder ekstraordinært vedlikehold, utbedringer eller administrasjon av veilaget. Den kan også omfatte innbetaling til vedlikeholdsfond.
- Behandle saker som er nevnt i innkallingen
- Gjennomføre valg av:
  - Styreleder for 2 år dersom denne er på valg
  - Styremedlem(-mer) som er på valg for 2 år.
- Det skal føres protokoll fra årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møteleder, protokollfører og en medeier som er valgt av årsmøtet. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for medeierne.
- Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange medeiere som er representert ved fullmektig. Den skal også inneholde de vedtak som fattes av årsmøtet.

Årsmøtet kan blant annet:
- Vedta godtgjørelse til styrelederen og andre i styret
- Vedta retningslinjer for vinterdrift, dvs. når det skal brøytes, strøs og skrapes
- Vedta leie av hjelp til regnskapsføring og fakturering
- Vedta endringer av vedtektene.

§ 6.5 Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret eller representanter for mer enn 1/3 av andelene, krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Det ekstraordinære årsmøtet kan bare gjøre bindende vedtak i saker som er oppført i sakslisten.
Styret varsler medeierne om tidspunkt for årsmøtet, og fastsetter en frist for å melde inn saker som ønskes behandlet. Reglene om ordinært årsmøte gjelder tilsvarende så langt de passer.

§ 7. STYRE
Veilaget skal ha et styre som velges av årsmøtet.
Styret skal lede driften av veilaget i samsvar med vedtektene og gjennomføre vedtak truffet av årsmøtet eller styret.
- Styret består av tre personer. Styreleder velges særskilt. Styret velger selv etter hvert årsmøte hvem av de øvrige i styret som skal være sekretær og kasserer.
- Kun medeiere i veilaget kan sitte i styret.
- Styremedlemmer velges for to år av gangen.
- Årsmøte kan med vanlig flertall av de avgitte stemmer på årsmøtet vedta at et styremedlem skal fratre.
- Styret innkaller til styremøtet. Innkalling skal skje skriftlig, eller ved bruk av godkjent digital plattform. Sakslisten og saksdokumenter bør være vedlagt innkallingen.
- Styremøte skal holdes når styrelederen mener det er behov, eller når de to styremedlemmene krever det. Styret er beslutningsdyktig når hele styret er lovlig innkalt og minst to av medlemmene er til stede.
- Styret treffer beslutninger med alminnelig flertall. Kun i tilfeller med stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.

Styret skal blant annet:
- Føre tilsyn med veien, stikkrenner, veigrøfter, veiarbeid m.m.
- Beslutte nødvendige restriksjoner for bruk når det oppstår særlige forhold som kan medføre at veien blir skadet, som for eksempel teleløsning
- Treffe nødvendige tiltak for å hindre trafikkulykker.
- Treffe tiltak for ønsket trafikk- og ferdselsoppførsel og sørge for nødvendig varsling, merking og skilting.
- Ilegge skriftlige advarsler ved brudd på vedtektene.
- Sørge for innkreving av kontingent og eventuelt andre utlignede kostnader. Kontingenten kreves inn hvert år senest innen 1. juni.
- Fakturerte beløp som ikke betales ved forfall, kan pålegges rente etter forsinkelsesrenteloven fra forfall til betaling skjer. Styret kan iverksette tvangsinndriving av skyldig beløp.
- Innkalle til årsmøtet, legge fram årsmelding og regnskap fra forrige år, samt forslag til tiltaksplan med budsjett.
- Gi nødvendig informasjon til medeierne.
- Sørge for ordnet regnskapsføring. Bilag skal arkiveres så lenge som regnskapslovgivningen krever. Regnskap og bilag skal på forespørsel gjøres tilgjengelig for innsyn for medeierne.
- Føre protokoll fra styremøte. Alle tilstedeværende skriver under protokollen.
- Sende ut kopi av årsmelding og protokoll fra årsmøtet til medeierne.

§ 8 MINDRETALLSVERN
Vedtak i årsmøtet eller av styret må ikke stride mot vedtektene, medføre en fordel for flertallet til urimelig skade for mindretallet, eller medføre en urimelig kostnad for noen medeier.

§ 9. SIGNATURRETT
Styrelederen og ett styremedlem i fellesskap har signaturrett.

§ 10. REGNSKAP
Regnskapsåret følger kalenderåret.

§ 11 KOSTNADER
Utligning kan innkreves på forskudd.

Kostnader med vedlikehold, utbedringer og vinterdrift, som ikke dekkes av innbetalt kontingent, skal utlignes på medeierne etter andelene i § 5.

For større tiltak som omlegging av veien og standardheving, skal det vurderes om noen medeier blir pålagt en urimelig kostnad ved utligning etter andelene. Alternativet er i så fall at kostnadene skal fordeles særskilt etter nytten med tiltaket.

Årsmøtet kan vedta at det skal innbetales et forskudd til dekning av vedlikehold kommende år. Årsmøtet kan også vedta at det skal innbetales til et vedlikeholdsfond for framtidig vedlikehold av veien. Ved eierskifte har ikke selger krav på tilbakebetaling av tidligere innbetalinger til veilaget.

§ 12. BRUK AV VEIEN
Bruk av veien må skje slik at det ikke skader veien eller er til urimelig ulempe for andre brukere.

Medeierne må rette seg etter vedtektene, vedtak i årsmøter og beslutninger fra styret, og vise tilbørlig hensyn til øvrige brukere, samt følge instruks og pålegg som til enhver tid måtte bli gitt av styret eller de som er tilsatt for å drive veien.

Veigrøfter holdes åpne av den enkelte oppsitter og må ikke tettes igjen.

Medeierne skal ikke bruke veiområdet, jf. § 1, til parkering av kjøretøy, eller til opplag av noen art. Enhver medeier skal sørge for at eget parkeringsbehov, samt snuplassmuligheter, dekkes på egen eiendom, evt. etter avtale med andre.

Ved transport til eiendommene med kjøretøy med tillatt totalvekt over 7,5 tonn skal vedkommende medeier som transporten gjelder varsle de øvrige medeierne om transporten. Varsling skal skje ved e-post eller ved bruk av digital plattform som er godkjent av veilaget.

Veilaget kan vedta fartsgrense for veien. Fartsgrensen skal i tilfelle skiltes slik at utenforstående gjøres oppmerksomme på gjeldende fartsgrense.

Ved tiltak som medfører avfall eller lignende på veiområdet, skal den medeieren som er ansvarlig for tiltaket sørge for opprydding, uten kostnad for øvrige medeiere.

Skader på veien som skyldes bruk eller tiltak hos en eller flere av veilagets medeiere skal dekkes fullt ut av den/de som er ansvarlig for bruken eller tiltaket som utløste skaden på veien.

For den tiden utbyggingen av eneboliger på gnr. 23 bnr. 160 pågår gjelder midlertidige bruksordningsregler om bruk av veien foran vedtektene for veilaget, ved konflikt mellom bestemmelser i vedtektene og de midlertidige reglene. De midlertidige reglene opphører når Rammetillatelse gitt 12. august 2022 for utbygging av Ullernveien 29 B avsluttes med ferdigattest.

§ 13. VEDTEKTSENDRING
Vedtektsendring krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene. Stemmeretten er i samsvar med andelene i § 5.

§ 2 (formål), 3 (ansvar) og 13 (vedtektsendring) kan ikke endres.

Endring av navn ved eierskifte av eiendom i § 5, er ikke vedtektsendring.

Og slike

Midlertidige bruksordningsregler

1. Formål
Disse midlertidige bruksordningsreglene regulerer bruk av fellesvei til tungtransport ved utbygging av boliger på Ullernveien 29B gnr. 28, bnr. 160, Oslo. Hva som utgjør tungtransport er definert i vedtekter for Veilaget for Ullernveien 29 og 31.

2. Regler for bruk av felles vei til tungtransport
Felles vei skal ikke brukes til Tungtransport før kl. 0800.
Ved kjøring av tungtransport på felles vei mellom 0800-0900 og 1500-1700 skal det alltid være en person som går foran kjøretøyet og ivaretar trafikksikkerheten.

Farten på kjøretøyet skal ikke overstige fartsgrenser fastsatt i Veilagets vedtekter.

Tiberius opparbeider fartsdumper i samråd med Styret.

3. Oppfølging og sanksjoner
Tiberius skal sikre at eksisterende og nye leverandører og underleverandører er informert om reglene i pkt. 2 ovenfor, samt de generelle regler i Veilagets som gjelder om bruk av veien.

Dokumenterte brudd på reglene i pkt. 2 skal meldes til Tiberius, som skal varsle foretaket som er ansvarlig for overtredelsen om denne. Ved gjentatt alvorlige overtredelse skal Tiberius avslutte avtalen med vedkommende foretak. Overskridelse av fartsgrensen med 50% eller mer, regnes alltid som en alvorlig overtredelse.

4. Vedlikehold og reparasjon
Tiberius eiendom skal ved avslutning av byggearbeidene gjenopprette Fellesveien med tilhørende anlegg til minst like god standard som den var før anleggsarbeidene ble iverksatt.

Skader på oppsitternes eiendom og/eller faste installasjoner som gjerder, postkassestativ skal også gjenopprettes/erstattes.

Skader som har betydning for veiens funksjon for brukerne av felles vei, herunder gående og syklende og kjørende skal utbedres fortløpende slik at funksjonen gjenopprettes.

Veien skal vaskes når den som følge av byggearbeidene er blitt i en slik stand at det oppstår større ulemper for oppsitterne av veien som følge av at gjørme/skitt dras inn i tilhørende eiendommer.

5. Reglenes varighet
Avtalen trer i kraft sammen med reviderte vedtekter for Veilaget fastsatt av Oslo og Østre viken jordskifterett i sak: 23-122696REN-JOOV/JLST.

Avtalen gjelder fram til Rammetillatelse gitt 12. august 2022 for utbygging av Ullernveien 29 B avsluttes med ferdigattest.

Ved foretaksskifte på utbyggersiden plikter skal rettigheter og plikter etter denne avtalen overføres til nytt foretak.
Den avsluttende jordskifteavgjørelsen, datert 28.05.2024, har slik

slutning:

3. Det bestemmes vedtekter for veilag slik det framgår ovenfor.
4. Det bestemmes midlertidige bruksordningsregler slik det framgår ovenfor.

Punkt 1, 2 og 5 er utelatt da disse ikke har varig verdi.

Rett utdrag

Desirée Grytbak

Saken skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.	Snr.
Oslo (0301)	28	160	
Oslo (0301)	28	195	1
Oslo (0301)	28	195	3
Oslo (0301)	28	355	

OSLO OG ØSTRE VIKEN JORDSKIFTERETT

Dok 174

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS

Vår referanse: 23-122696REN-JOOV/JLST
Dato: 17.10.2024

Tinglysing - 23-122696REN-JOOV/JLST ULLERN

Vi sender tinglysingsutdrag med gjenpart for tinglysing, jf. jordskifteloven § 6-31. Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.	Snr.
Oslo (0301)	28	160	
Oslo (0301)	28	195	1
Oslo (0301)	28	195	3
Oslo (0301)	28	355	

Saken gjelder rettsendrende sak.

Tinglysingen er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 4 første ledd pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste dokumentet til

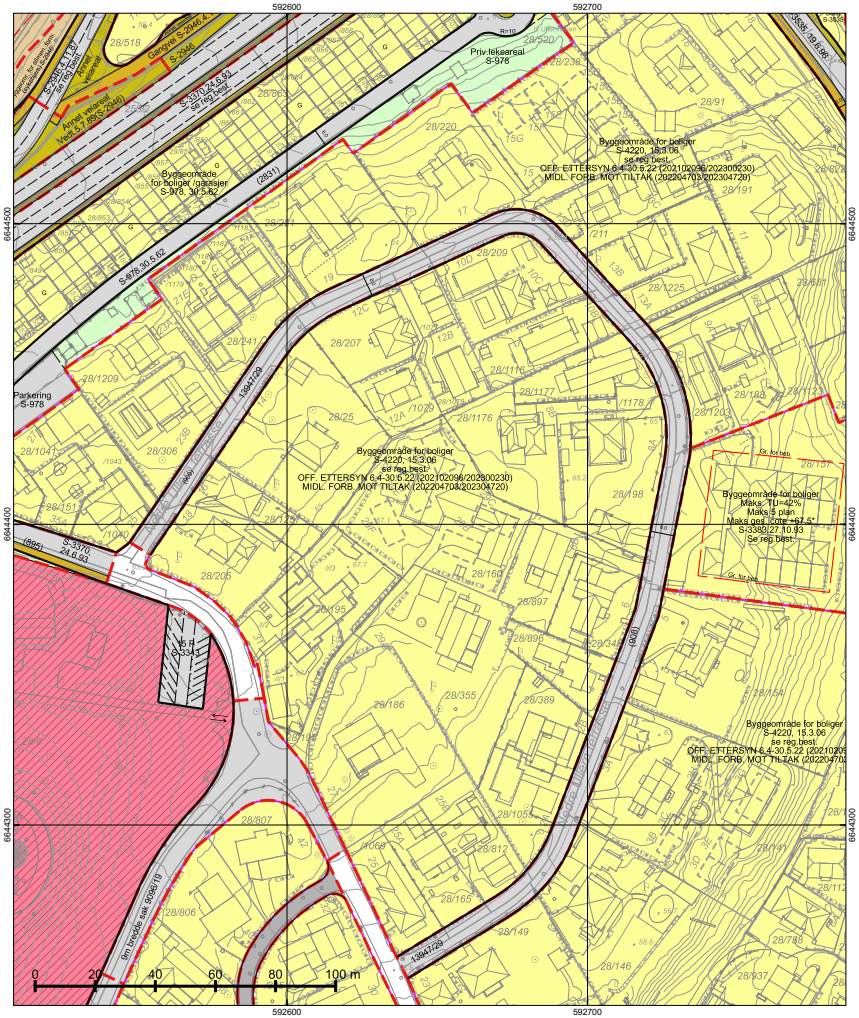
Organisasjonsnummer 926726439
Oslo og Østre Viken jordskifterett
Postboks 93, 2001 Lillestrøm

Med hilsen
Oslo og Østre Viken jordskifterett

Desirée Grytbak
førstekonsulent

Vedlegg
- tinglysingsutdrag med gjenpart

Postadresse Postboks 93, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse Stortorget 26, Lillestrøm, Jernbanegata 3, Kongsvinger, Albert Moeskausvei 59, Sarpsborg
E-post joovpost@domstol.no
Telefon 21553120
Internet http://www.domstol.no/joov
Organisasjonsnr. 926726439



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.05.2023
Bruker: svgr
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 312773/ 86471872
Deres ref.: 41553/ TDI@MSNOP
Adresse: ULLERNVEIEN 29E
Kommentar:
Gnr/Bnr: 28/160

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)

- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 614 - Grav- og urnelund

- 665 - Spesialområde bevaring offentlig

- RbBevaringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Regulert kjørefelt
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

↑ Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

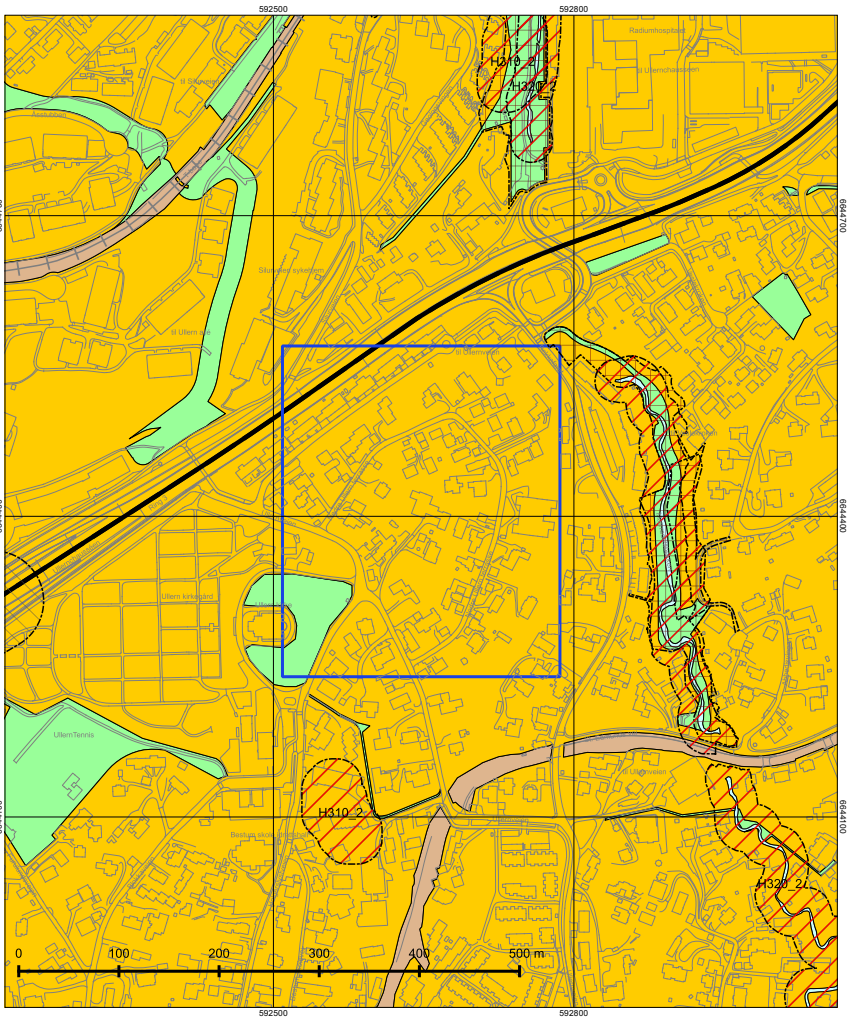
Dato: 25.05.2023
Bruker: svgr
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 312773/ 86471872
Deres ref.: 41553/ TDI@MSNOP
Adresse: ULLERNVEIEN 29E
Kommentar:
Gnr/Bnr: 28/160

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: 25.05.2023
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 312773/86471872
Deres ref.: 41553/ TDI@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200913489
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

OSLO KOMMUNE
S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).
Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)
Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)
Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)
I Bergsalléen 8A, gnr 48,bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)
Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.
Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

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 FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.
Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

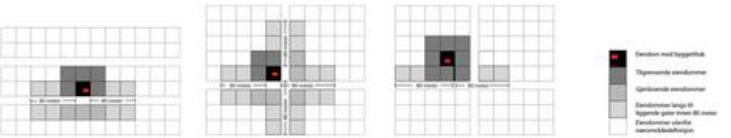
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



Figur 1a : Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

Figur 1b: Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss

Figur 1c: Nærområde der tiltak ligger bak bebyggelse langs vei/gate

b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende.
I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3
Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4
I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6
Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7
Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).
Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.
"Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og "moderhuset" et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m2 pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

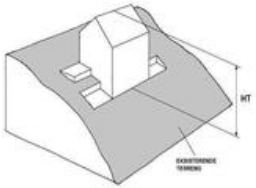
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

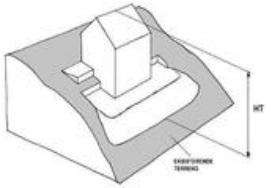
Følgende høyder tillates:

a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m2 per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m2.
Tomter på under 600 m2 kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m2, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

a. Minimum 200 m2 for eneboliger og 300 m2 for tomannsboliger.
b. Minimum 100 m2 per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
c. Minimum 50 m2 per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøkstjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøkstjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00**,** samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist**.**
h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Torstein Kirud

Dato: 25.05.2023

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86471873
41553/ TDI@MSNOP

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Grutle, Svein

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.28 BNR. 160

Vi viser til bestilling av 20230525 for ULLERNVEIEN 29E.

GNR. 28 BNR. 160

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 03.01.1930.

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

2234 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

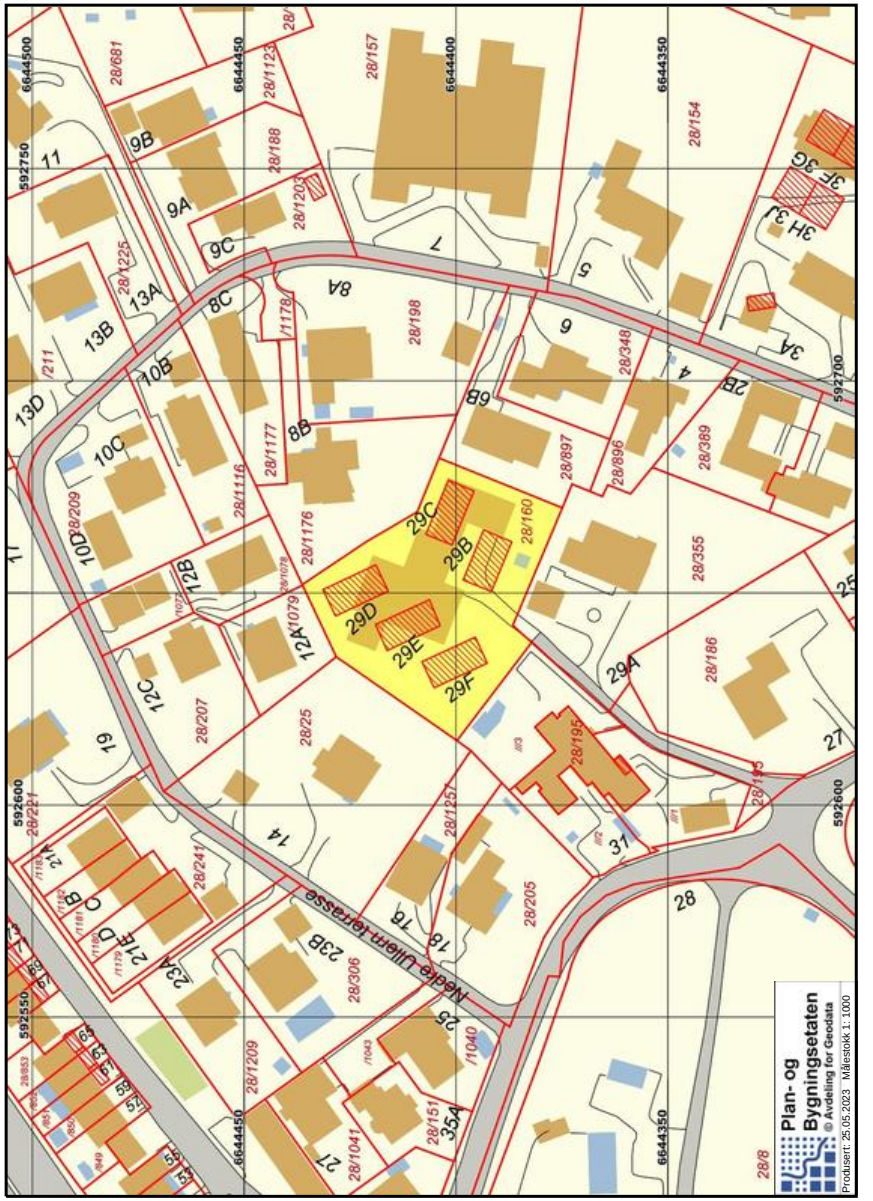
Kristin Tveit
Enhetsleder

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



Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/TORSTEIN KIRUD
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-5004/23
Vår referanse: 3187749/21476014
Bestilling: C3 2023-05-26 (7) 122

Dato
26.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1452	105	3.2.1956	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	28	160	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

03 FEB 1956 452

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. ...g.nr. 28. b.nr. 160... Andre Wilhelm Jensens gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakkreglement, 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 kloakkanlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe det godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakkavgift.
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 inneholder 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 forskriftsmessig 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 19.11. 1955

Carl Schultz
Skjøteinnehaver.

Carl Schultz
Eier

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/TORSTEIN KIRUD
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-5004/23
Vår referanse: 3187751/21476024
Bestilling: C3 2023-05-26 (7) 123

Dato
26.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
383778	200	14.4.2023	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	28	160	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

Fødselsnr./Orgnr. [redacted]

Erklæring

om plikten til å opparbeide offentlig vei

Erklæringen gjelder gnr. 28, bnr. 160, Ullernveien 29 B i Oslo, saksnummer 202202759.

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

   Ullernveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

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

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

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

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

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

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

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

_____, den _____20....

Fødselsnr./Orgnr. [redacted]

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

_____, den _____20....

Fødselsnr./Orgnr. [redacted]

Dokumentet kan tinglyses
Oslo, den 13/4-23
Camilla Brambani
Eiendomsmegler
for Noroppgjør as

Doknr: 383778 Tinglyst: 14.04.2023
STATENS KARTVERK

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/TORSTEIN KIRUD
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-5004/23
Vår referanse: 3187748/21476009
Bestilling: C3 2023-05-26 (7) 118

Dato
26.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9394	105	16.7.1955	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	28	160	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

Carl Schultz, Cam. Colletts vei 9 b, Oslo.

Erklæring.

16 JUL 1955 9394

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

14. mars 1955.

«G.-nr. 28 br.-nr. 160

Nedre Ullern terrasse nr.4

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. Nedre Ullern terrasse godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde 4.5 meter bred kjørebane.-
Atkomsten må opparbeides etter reguleringen.-

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 25/5 1955
Paul Schultz

Som skjøteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglest på eiendommen.

....., den ..... 19....

Vennligst gjenta Deres underskrift
på erklæringen med formskrift.

O. V. 3000. 3-49. J. & N.

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/TORSTEIN KIRUD
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-5004/23
Vår referanse: 3187752/21476029
Bestilling: C3 2023-05-26 (7) 121

Dato
26.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
917840	105	28.2.1962	SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	28	160	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

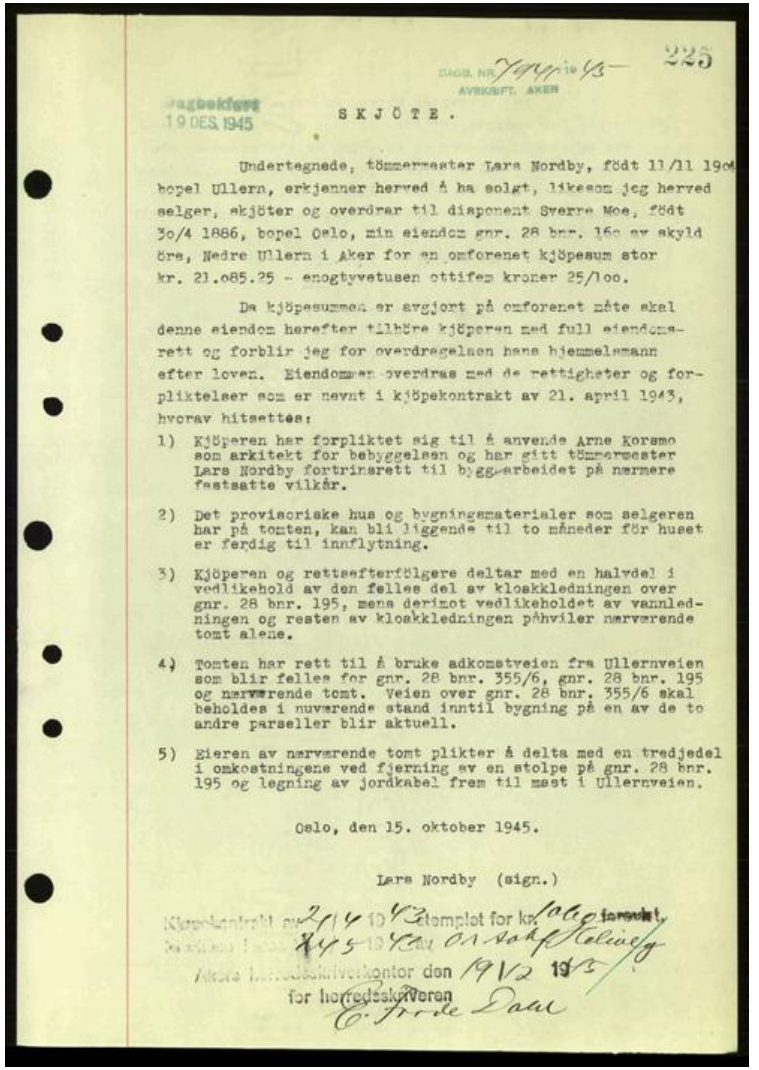
Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

ui.page_selector

Pantebok for Aker herredsskriveri, Aker 1945-1946, Astaref: AV/SAO-A-10896/G/Gb/Gba/Gbab/L0066



DAGB. NR. 7999/45 — 225

AVSKRIFT. AKER

Dagbokført 19 DES. 1945

S K J Ö T E .

Undertegnede, tömmermester Lars Nordby, född 11/11 1904 bopel Ullern, erkjenner herved å ha solgt, likesom jeg herved selger, skjöter og overdrar til disponent Sverre Moe, född 30/4 1886, bopel Oslo, min eiendom gnr. 28 bnr. 16o av skyld öre, Nedre Ullern i Aker for en omforenet kjöpesum stor kr. 21.o85.25 - enogtyvetusen ottifem kroner 25/1oo.

Da kjöpesummen er avgjort på omforenet måte skal denne eiendom herefter tilhöre kjöperen med full eiendomsrett og forblir jeg for overdragelsen hans hjemmelsmann efter loven. Eiendommen overdras med de rettigheter og forpliktelser som er nevnt i kjöpekontrakt av 21. april 1943, hvorav hitsettes:

1) Kjöperen har forpliktet sig til å anvende Arne Korsmo som arkitekt for bebyggelsen og har gitt tömmermester Lars Nordby fortrinsrett til byggearbeidet på nærmere fastsatte vilkår.

2) Det provisoriske hus og bygningsmaterialer som selgeren har på tomten, kan bli liggende til to måneder för huset er ferdig til innflytning.

3) Kjöperen og rettsefterfölgere deltar med en halvdel i vedlikehold av den felles del av kloakkledningen over gnr. 28 bnr. 195, mens derimot vedlikeholdet av vannledningen og resten av kloakkledningen påhviler nærværende tomt alene.

4) Tomten har rett til å bruke adkomstveien fra Ullernveien som blir felles for gnr. 28 bnr. 355/6, gnr. 28 bnr. 195 og nærværende tomt. Veien over gnr. 28 bnr. 355/6 skal beholdes i nuværende stand inntil bygning på en av de to andre parseller blir aktuell.

5) Eieren av nærværende tomt plikter å delta med en tredjedel i omkostningene ved fjerning av en stolpe på gnr. 28 bnr. 195 og legning av jordkabel frem til mast i Ullernveien.

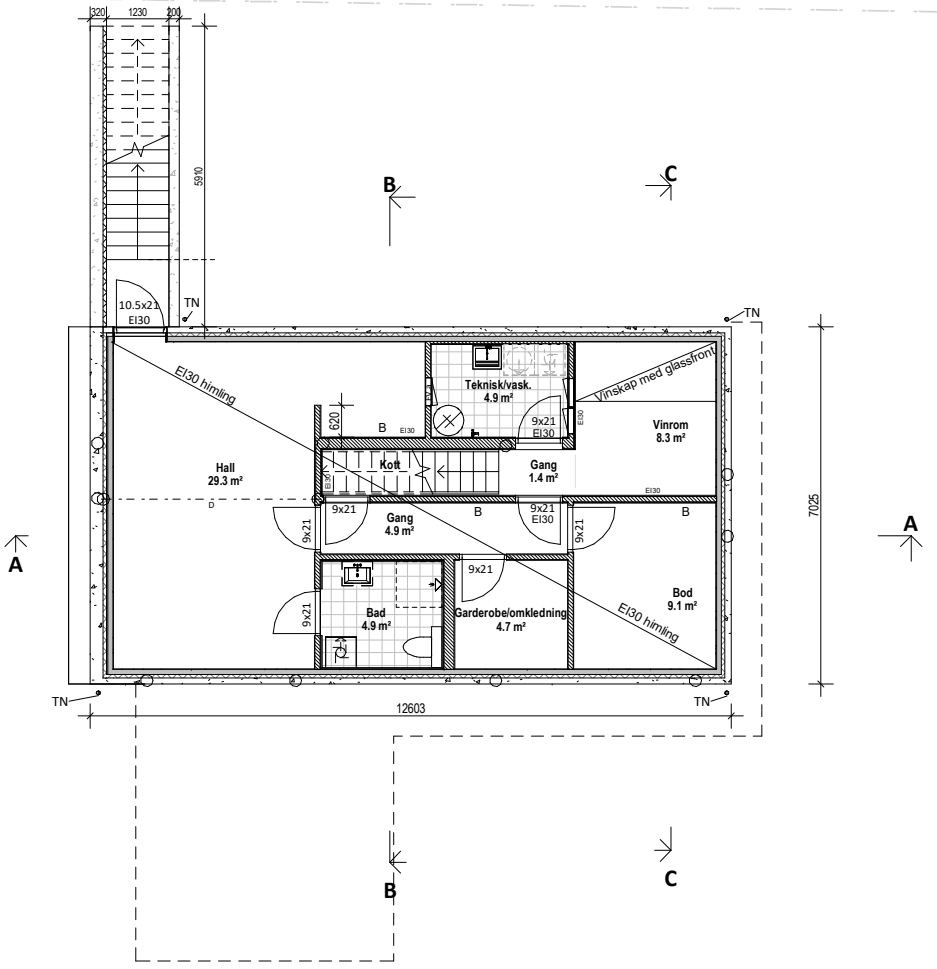
Oslo, den 15. oktober 1945.

Lars Nordby (sign.)

Kjøpekontrakt av 2/4 1943 oppfylt for kr 10.000 tusen, Åstad Hellerud
Åstad 1/4 1943 Ola Sørli Hellerud

Akers herredsskriverkontor den 19/12 1945
for herredsskriveren
E. Frøde Daae

{}



I	Endring vindu grovkjøkken	18.10.24	OØ
H	Utv. kjellertrapp	17.09.24	OØ
G	Fjerne felt nederst på fasader	12.09.24	OØ
F	EI30 dører	20.08.24	OØ
E	Endring etter prosjektering	20.06.24	OØ
D	Endring mur ved nedkjøring	12.06.24	OØ
C	Renneløsning og pergola	21.05.24	OØ
B	Endringer etter prosjektering	25.04.24	OØ
A	1:50	06.03.24	OØ

Plan 0. Underetasje BM

SD = Synlig drager
D = Skjult drager
B = Bæreevegg
I = Lysareal i m²
L_T = 0.7 / evt. angitt pr. rom v/romtekst
R = Rømningsvindu
Rn = Radon
TN = Taknedløp

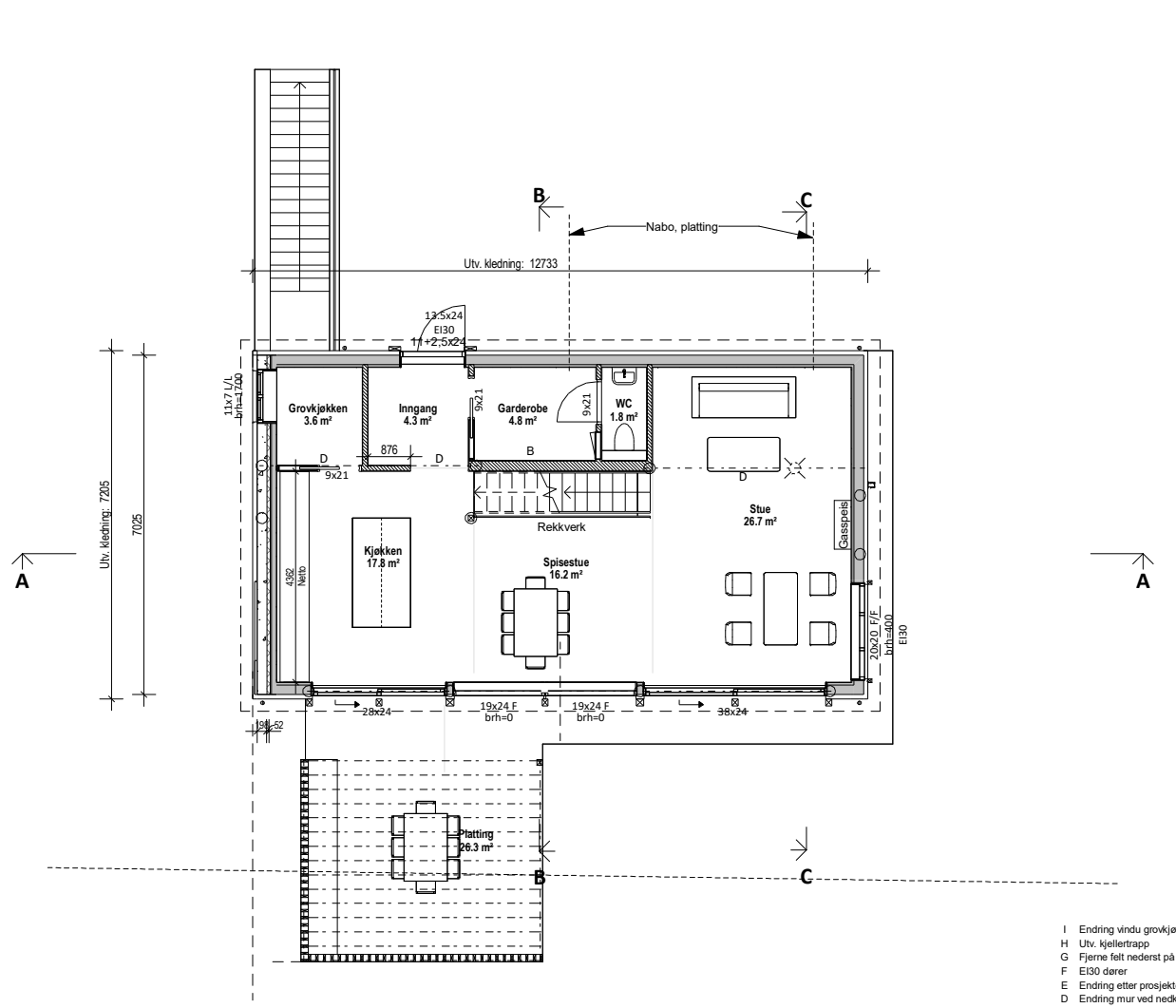
Alle romareal oppgitt i plantegninger er netto golvareal.(NTA)

Tegning viser ikke eventuelle utforinger av vegger/innkassinger av kanalføringer for ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Eventuelle ventiler er kun plassert som forslag. Antall ventiler og plassering må vurderes av ventilasjonsprosjekterende.

Follohus

Tiltakshaver: Tiberius Eiendom AS		Rev: I	Arkitektprosjekterende: Skapa Arkitekter AS, Maridalsveien 122, 0461 Oslo, 959 42 397
Byggeplass: Hus 1 Ullernveien 29B		Format: A3	
Kommune: Oslo	G.nr: 28	B.nr: 160	Opptegning:
Tegn: OØ	Arkitekt: Skapa Arkitekter	Type: Enebolig	
Dato: 21.06.23	Tegn.nr.: A3_BM_100		
www.follohus.no	Skala: 1:100	Prosjekt.nr.: 8829/2023	www.iht.no

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som rettighetsinnehaver ikke medvirker i.



I	Endring vindu grovkjøkken	18.10.24 OØ
H	Utv. kjellertrapp	17.09.24 OØ
G	Fjerne felt nederst på fasader	12.09.24 OØ
F	EI30 dører	20.08.24 OØ
E	Endring etter prosjektering	20.06.24 OØ
D	Endring mur ved nedkjøring	12.06.24 OØ
C	Renneløsning og pergola	21.05.24 OØ
B	Endringer etter prosjektering	25.04.24 OØ
A	1:50	06.03.24 OØ

SD = Synlig drager
D = Skjult drager
B = Bærevegg
I = Lysareal i m²
L_T = 0.7 / evt. angitt pr. rom v/romtekst
R = Rømningsvindu
Rn = Radon
TN = Taknedløp

Alle romareal oppgitt i plantegninger er netto golvareal.(NTA)

Bygningen har bygningsdeler som er nærmere nabogrense enn 4m

Tegning viser ikke eventuelle utforinger av vegger/innkassinger av kanalføringer for ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Eventuelle ventiler er kun plassert som forslag. Antall ventiler og plassering må vurderes av ventilasjonsprosjekterende.

Dersom ikke sportsbod på minimum 5 m2 er integrert i boligen, må det i følge Teknisk Forskrift etableres Utvendig Sportsbod på minimum 5 m2 utenfor bolig i egen bygning eller f.eks. i garasje.

Plan 1. Etasje BM

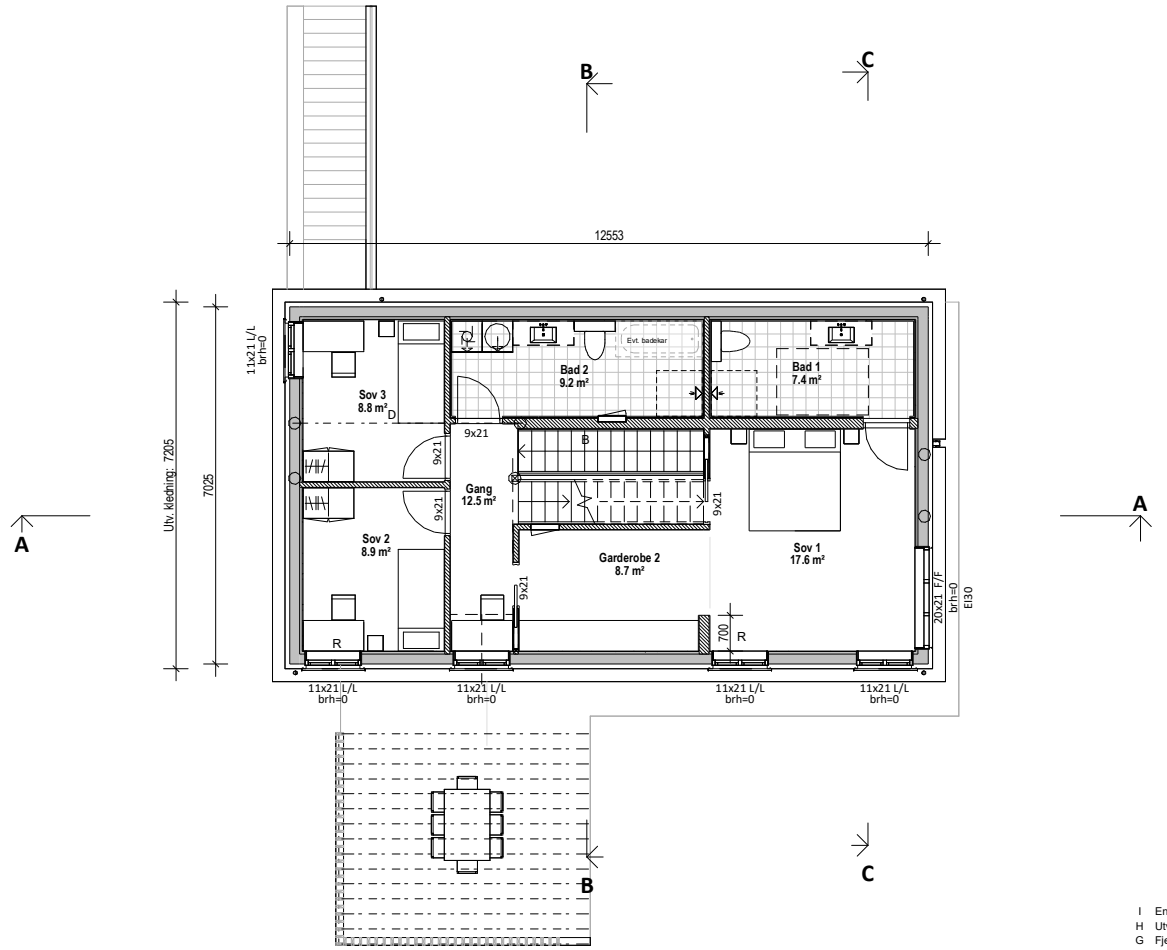
Follohus
www.follohus.no

Tiltakshaver: Tiberius Eiendom AS
Rev: I
Byggeplass: Hus 1 Ullernveien 29B
Format: A3
Kommune: Oslo
G.nr: 28
B.nr: 160
Tegn: OØ
Arkitekt: Skapa Arkitekter
Dato: 21.06.23
Tegn.nr.: A3_BM_101
Skala: 1:100
Prosjekt.nr.:8829/2023
Type: Enebolig

Arkitektprosjekterende:
Skapa Arkitekter AS
Maridalsveien 122
0461 Oslo
959 42 397

Opptegning:
IHT
www.iht.no

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som rettighetsinnehaver ikke medvirker i.



I	Endring vindu grovkjøkken	18.10.24 OØ
H	Utv. kjellertrapp	17.09.24 OØ
G	Fjerne felt nederst på fasader	12.09.24 OØ
F	EI30 dører	20.08.24 OØ
E	Endring etter prosjektering	20.06.24 OØ
D	Endring mur ved nedkjøring	12.06.24 OØ
C	Renneløsning og pergola	21.05.24 OØ
B	Endringer etter prosjektering	25.04.24 OØ
A	1:50	06.03.24 OØ

Plan 2. Etasje BM

SD = Synlig drager
D = Skjult drager
B = Bærevegg
I = Lysareal i m²
L_T = 0.7 / evt. angitt pr. rom v/romtekst
R = Rømningsvindu
Rn = Radon
TN = Taknedløp

Alle romareal oppgitt i plantegninger er netto golvareal.(NTA)

Bygningen har bygningsdeler som er nærmere nabogrense enn 4m

Tegning viser ikke eventuelle utforinger av vegger/innkassinger av kanalføringer for ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Eventuelle ventiler er kun plassert som forslag. Antall ventiler og plassering må vurderes av ventilasjonsprosjekterende.

Follohus

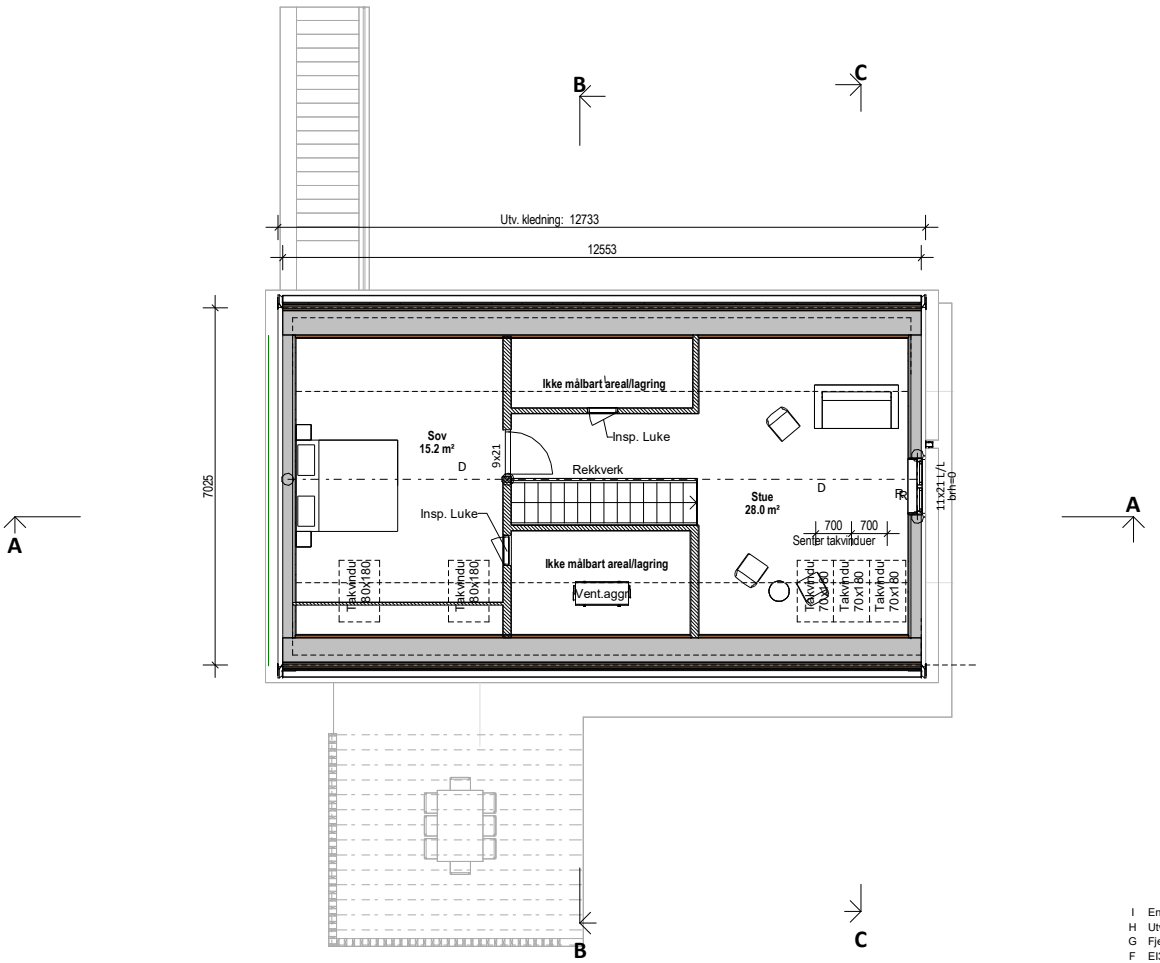
Tiltakshaver: Tiberius Eiendom AS
Rev: I
Byggeplass: Hus 1 Ullernveien 29B
Format: A3
Kommune: Oslo G.nr: 28 B.nr: 160
Tegn: OØ | Arkitekt: Skapa Arkitekter
Dato: 21.06.23 | Tegn.nr.: A3_BM_102
Skala: 1:100 | Prosjekt.nr.:8829/2023
Type: Enebolig

Arkitektprosjekterende:
Skapa Arkitekter AS
Maridalsveien 122
0461 Oslo
959 42 397

Opptegning:
IHT
www.iht.no

www.follohus.no

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som rettighetsinnehaver ikke medvirker i.



I	Endring vindu grovkjøkken	18.10.24	OØ
H	Utv. kjellertrapp	17.09.24	OØ
G	Fjerne felt nederst på fasader	12.09.24	OØ
F	EI30 dører	20.08.24	OØ
E	Endring etter prosjektering	20.06.24	OØ
D	Endring mur ved nedkjøring	12.06.24	OØ
C	Renneløsning og pergola	21.05.24	OØ
B	Endringer etter prosjektering	25.04.24	OØ
A	1:50	06.03.24	OØ

Plan 3. Etasje BM

SD = Synlig drager
D = Skjult drager
B = Bærevegg
I = Lysareal i m²
L_T = 0.7 / evt. angitt pr. rom v/romtekst
R = Rømningsvindu
Rn = Radon
TN = Taknedløp

Alle romareal oppgitt i plantegninger er netto golvareal.(NTA)

Bygningen har bygningsdeler som er nærmere nabogrense enn 4m

Tegning viser ikke eventuelle utforinger av vegger/innkassinger av kanalføringer for ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Eventuelle ventiler er kun plassert som forslag. Antall ventiler og plassering må vurderes av ventilasjonsprosjekterende.

Follohus

Tiltakshaver:
Tiberius Eiendom AS

Rev: I

Byggeplass:
Hus 1 Ullernveien 29B

Format: A3

Kommune:
Oslo

G.nr: 28

B.nr: 160

Tegn: OØ | Arkitekt: Skapa Arkitekter

Dato: 21.06.23 | Tegn.nr.: A3_BM_103

Skala: 1:100 | Prosjekt.nr.: 8829/2023

Type:
Enebolig

Arkitektprosjekterende:
Skapa Arkitekter AS
Maridalsveien 122
0461 Oslo
959 42 397

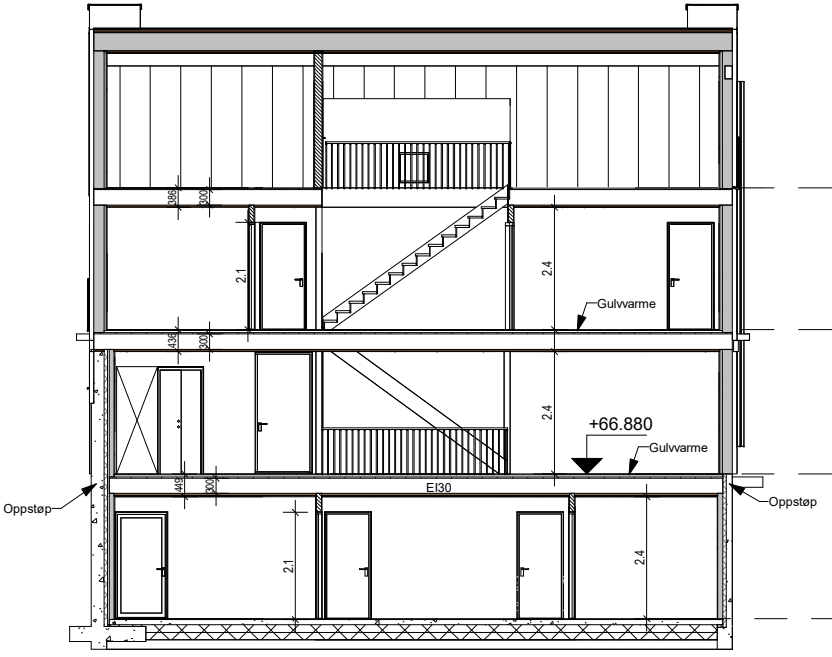
Opptegning:

www.follohus.no

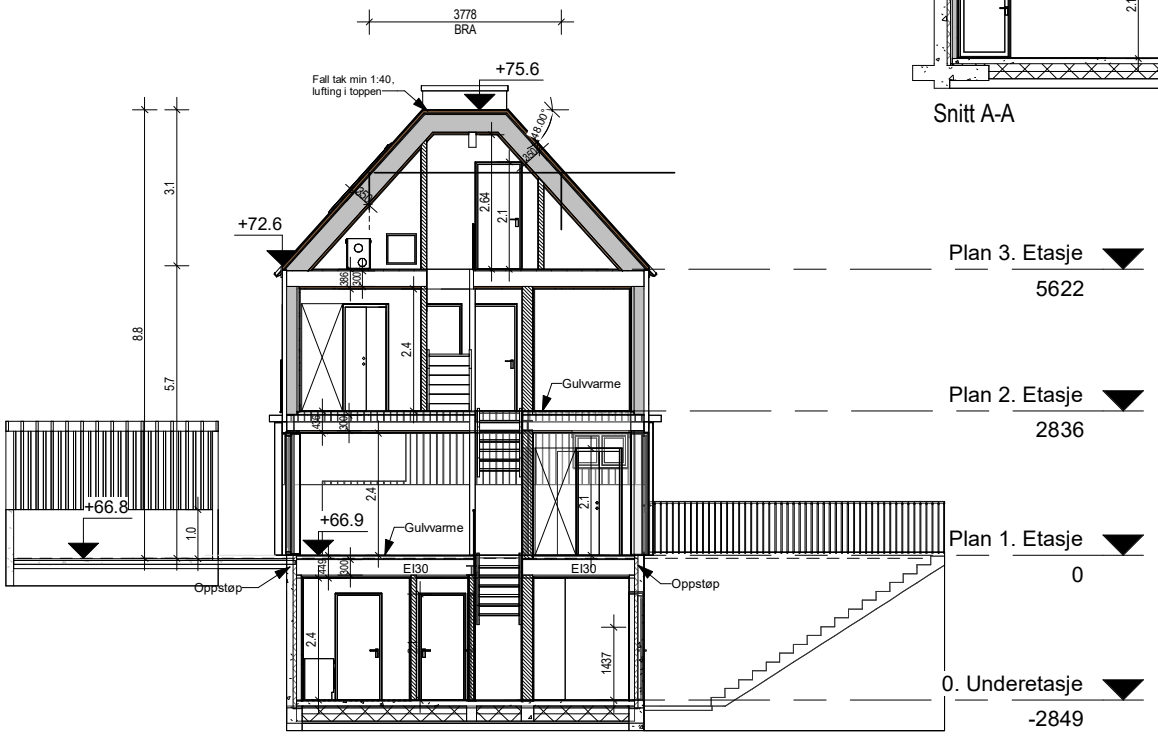
www.iht.no

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som rettighetsinnehaver ikke medvirker i.

Alle vertikale mål på snitt angir ferdige rom-høyder.
For utførelse av grunnmur/støpt plate, konf. nødv. U-verdier
og egne detaljer fra byggefirma/leverandør/produsent eller NBI.



Snitt A-A



Snitt B-B

I	Endring vindu grovkjøkken	18.10.24	OØ
H	Utv. kjellertrapp	17.09.24	OØ
G	Fjerne felt nederst på fasader	12.09.24	OØ
F	EI30 dører	20.08.24	OØ
E	Endring etter prosjektering	20.06.24	OØ
D	Endring mur ved nedkjøring	12.06.24	OØ
C	Renneløsning og pergola	21.05.24	OØ
B	Endringer etter prosjektering	25.04.24	OØ
A	1:50	06.03.24	OØ

Snitt A-A og B-B

Follohus

Tiltakshaver:
Tiberius Eiendom AS

Rev: I

Byggeplass:
Hus 1 Ullernveien 29B

Format: A3

Kommune:
Oslo

G.nr: 28

B.nr: 160

Tegn: OØ

Arkitekt: Skapa Arkitekter

Dato: 21.06.23

Tegn.nr.: A3_BM_201

Skala: 1:100

Prosjekt.nr.:8829/2023

Type:
Enebolig

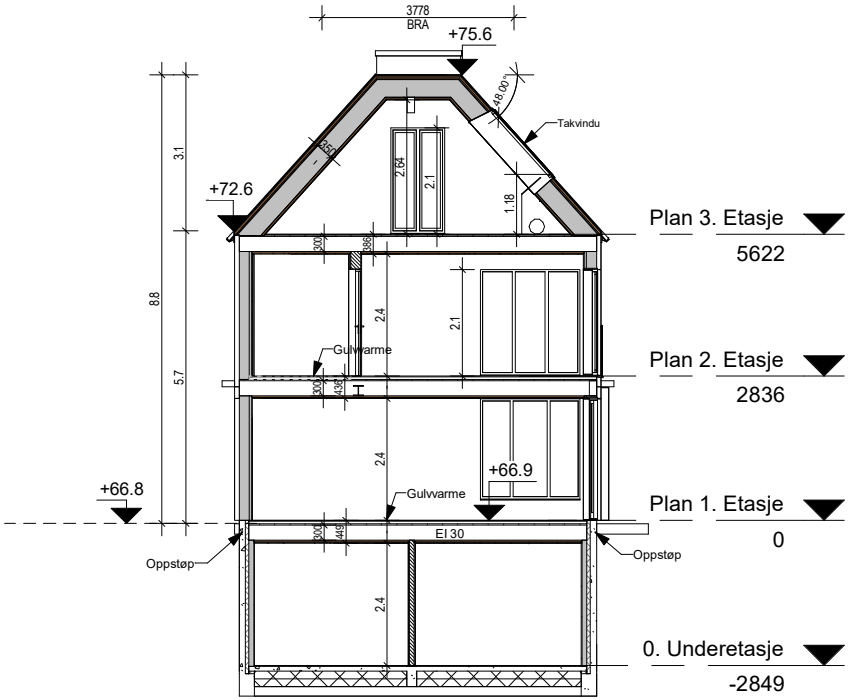
Arkitektprosjekterende:
Skapa Arkitekter AS
Maridalsveien 122
0461 Oslo
959 42 397

Opptegning:
IHT

www.follohus.no

www.iht.no

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som rettighetsinnehaver ikke medvirker i.



I	Endring vindu grovkjøkken	18.10.24	OØ
H	Utv. kjellertrapp	17.09.24	OØ
G	Fjerne felt nederst på fasader	12.09.24	OØ
F	EI30 dører	20.08.24	OØ
E	Endring etter prosjektering	20.06.24	OØ
D	Endring mur ved nedkjøring	12.06.24	OØ
C	Renneløsning og pergola	21.05.24	OØ
B	Endringer etter prosjektering	25.04.24	OØ
A	1:50	06.03.24	OØ

Snitt C-C

Alle vertikale mål på snitt angir ferdige rom-høyder.
For utførelse av grunnmur/støpt plate, konf. nødv. U-verdier og egne detaljer fra byggefirma/leverandør/produsent eller NBI.

Mål og arealer innvendig, og byggehøyder utvendig (gesims og mønehøyder) er ikke endelige før varmetapsramme/energirammeberegning er foretatt og tegningene er justert.

Follohus

Tiltakshaver:
Tiberius Eiendom AS

Rev: I

Byggeplass:
Hus 1 Ullernveien 29B

Format: A3

Kommune:
Oslo G.nr: 28 B.nr: 160

Tegn: OØ | Arkitekt: Skapa Arkitekter

Dato: 21.06.23 | Tegn.nr.: A3_BM_202

Skala: 1:100 | Prosjekt.nr.:8829/2023

Type: Enebolig

Arkitektprosjekterende:
Skapa Arkitekter AS
Maridalsveien 122
0461 Oslo
959 42 397

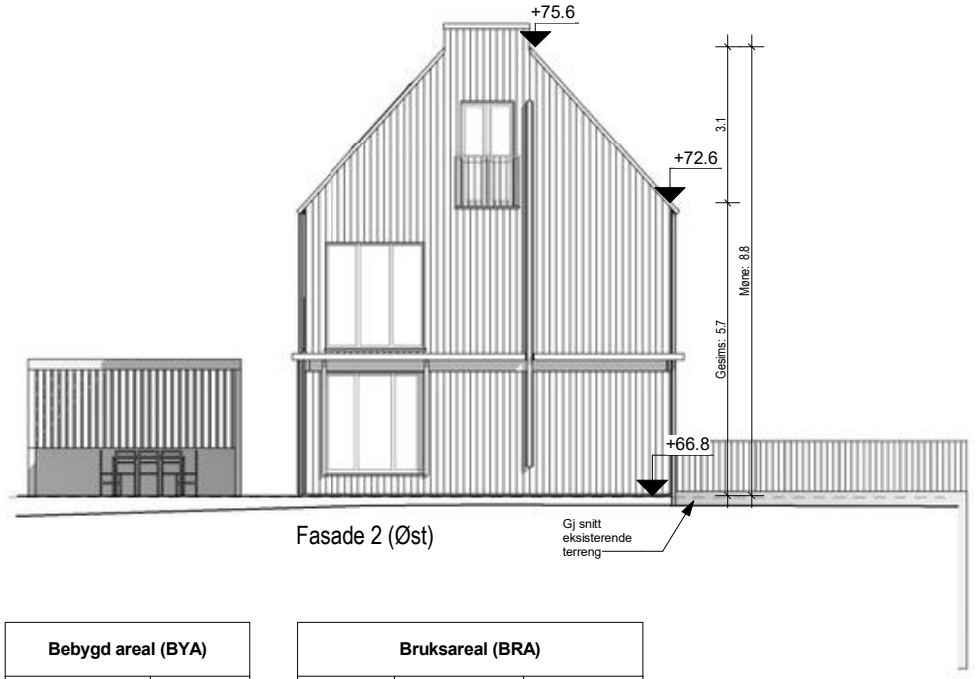
Opptegning:
IHT
www.iht.no

www.follohus.no

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som rettighetsinnehaver ikke medvirker i.



Fasade 1(Sør)



Fasade 2 (Øst)

Bebygd areal (BYA)	
Bygningsdel	**Areal**
	91.7 m²
Total BYA	91.7 m²

Bruksareal (BRA)		
Boligdel	**Etg.**	**Areal**
	0. Underetasje	76.1 m²
	Plan 1. Etasje	77.3 m²
	Plan 2. Etasje	78.3 m²
	Plan 3. Etasje	45.5 m²
		277.2 m²

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

I	Endring vindu grovkjøkken	18.10.24	OØ
H	Utv. kjellertrapp	17.09.24	OØ
G	Fjerne felt nederst på fasader	12.09.24	OØ
F	EI30 dører	20.08.24	OØ
E	Endring etter prosjektering	20.06.24	OØ
D	Endring mur ved nedkjøring	12.06.24	OØ
C	Renneløsning og pergola	21.05.24	OØ
B	Endringer etter prosjektering	25.04.24	OØ
A	1:50	06.03.24	OØ

Fasade 1+2

Follohus

Tiltakshaver:
Tiberius Eiendom AS

Rev: I

Byggeplass:
Hus 1 Ullernveien 29B

Format: A3

Kommune:
Oslo G.nr: 28 B.nr: 160

Tegn: OØ | Arkitekt: Skapa Arkitekter

Dato: 21.06.23 | Tegn.nr.: A3_BM_301

Skala: 1:100 | Prosjekt.nr.:8829/2023

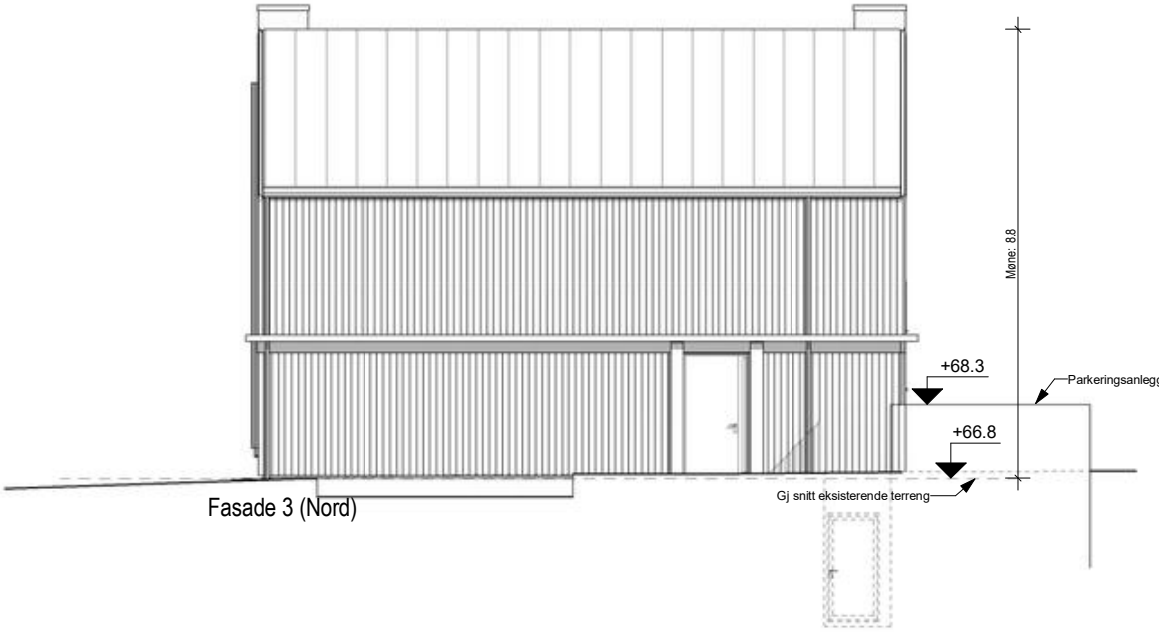
Type: Enebolig

www.follohus.no

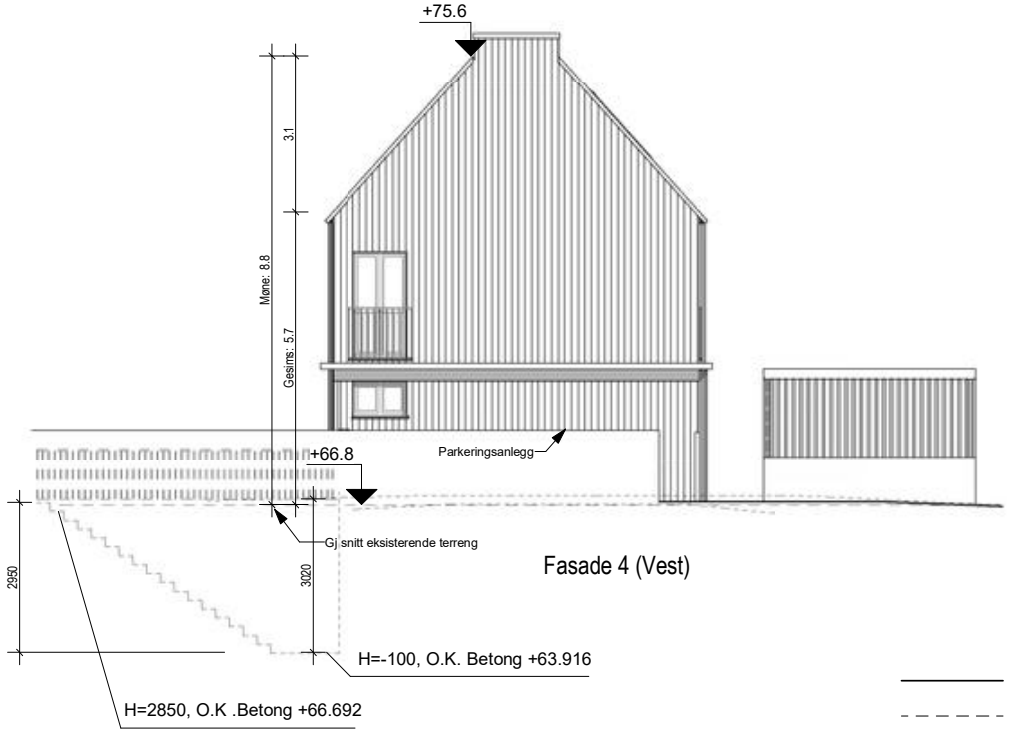
Arkitektprosjekterende:
Skapa Arkitekter AS
Maridalsveien 122
0461 Oslo
959 42 397

Opptegning:
IHT
www.iht.no

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som rettighetsinnehaver ikke medvirker i.



Fasade 3 (Nord)



Fasade 4 (Vest)

I	Endring vindu grovkjøkken	18.10.24	OØ
H	Utv. kjellertrapp	17.09.24	OØ
G	Fjerne felt nederst på fasader	12.09.24	OØ
F	EI30 dører	20.08.24	OØ
E	Endring etter prosjektering	20.06.24	OØ
D	Endring mur ved nedkjøring	12.06.24	OØ
C	Renneløsning og pergola	21.05.24	OØ
B	Endringer etter prosjektering	25.04.24	OØ
A	1:50	06.03.24	OØ

Fasade 3+4

Follohus

Tiltakshaver: Tiberius Eiendom AS

Rev: I

Byggeplass: Hus 1 Ullernveien 29B

Format: A3

Kommune: Oslo G.nr: 28 B.nr: 160

Tegn: OØ | Arkitekt: Skapa Arkitekter

Dato: 21.06.23 | Tegn.nr.: A3_BM_302

Skala: 1:100 | Prosjekt.nr.:8829/2023

Type: Enebolig

Arkitektprosjekterende:
Skapa Arkitekter AS
Maridalsveien 122
0461 Oslo
959 42 397

Opptegning:

www.follohus.no

www.iht.no

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som rettighetsinnehaver ikke medvirker i.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/08918-8	Stine Glennås	10.10.2025

Adresse: Ullernveien 29B
Eiendom: 28/160
Ansvarlig søker: EG HOLTE AS
Tiltakshaver: TIBERIUS EIENDOM AS

Midlertidig brukstillatelse - Ullernveien 29 B-F

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for riving av enebolig og oppføring 5 eneboliger som vi mottok 29.09.2025. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

- Dør inn i garasje, garasjeport og montering av permanente dører inn i kjeller hus 1, 2 og (leveranseforsinkelser). I tillegg gjenstår noe finplanering.

Gjenstående arbeider skal være utført innen søknad om ferdigattest 01.12.2025.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Den videre prosessen

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.

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

Vilkår for ferdigattest

• 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.

• 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.

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Stine Glennås
saksbehandler
enhet byggesaker ytre by vest

Murtaza Hussain
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan

Mottakere:

EG HOLTE AS, Lise Budde

Kopi til:
TIBERIUS EIENDOM AS

Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 614821585
Vedlegg: Ja

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
281250	BLUNCK ØIVIND	H0702	Carl Lundgrens vei 18, 0284 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	28	160

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	28	160	0	1	23 / 100	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	160	0	2	18 / 100	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	160	0	3	18 / 100	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	160	0	4	18 / 100	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	160	0	5	23 / 100	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Dok.nr: 277368 Tinglyst: 11.03.2025
STATENS KARTVERK

13.02.2025 14:19

Side 1 av 1

Oslo Plan- og bygningsetaten

RETT KOPI 6.03.2025 AN KN

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	ANETA KNOLL tlf. 90520374

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Sivilarkitekt Eirik Ryssgård	981388135	eirik@ryssgaard.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Raschs vei 47	1153	OSLO	922 79 798

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	28	160	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
281250[redacted]	Øyvind Blunck	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	23	B	13				25				37				49			
2	B	18	B	14				26				38				50			
3	B	18	B	15				27				39				51			
4	B	18	B	16				28				40				52			
5	B	23	B	17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 100 Nevner = 100

Dato	Innsenderens underskrift
23. desember 2024	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
23. desember 2024	

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 17. DES. 2024		ERLEND LILLEBERG, for org. nr. 997829786
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	28	160	

Dato	Underskrift	Stempel
13.02.2025	Inger Dyås	Oslo Plan- og bygningsetaten

Dato	Innsenderens underskrift
23 ~~oktober~~ DES. 2024	

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

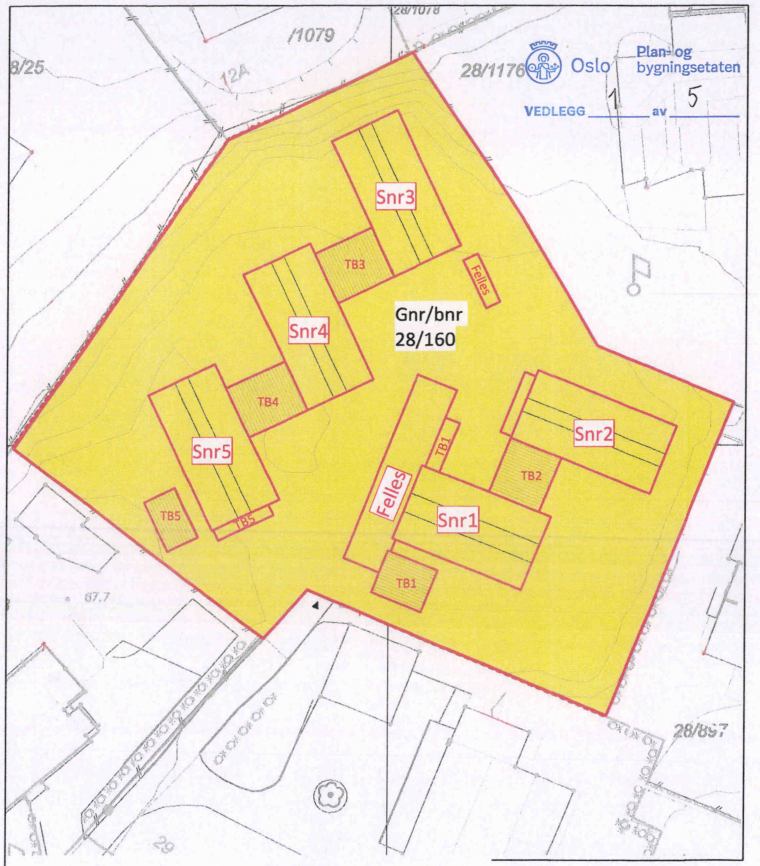
Samlebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:				Nevner =															

Dato	Innsenderens underskrift
23. desember 2024	

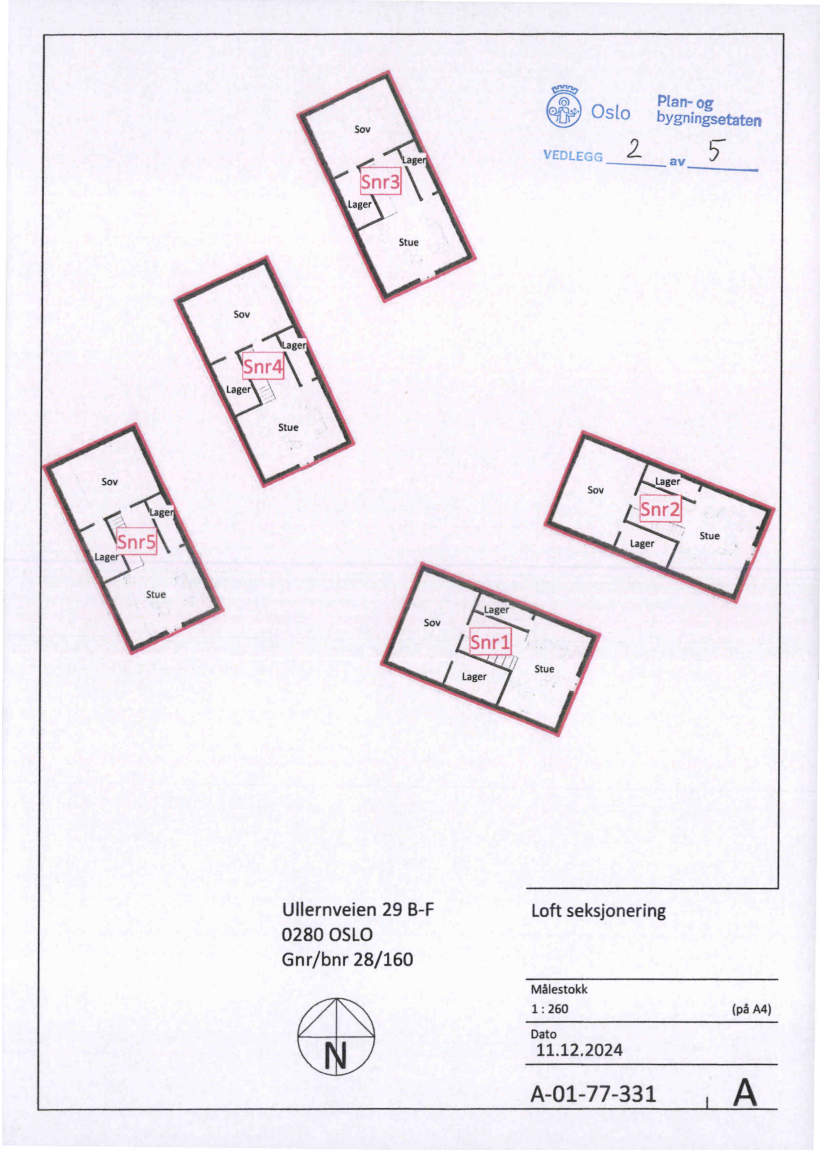
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

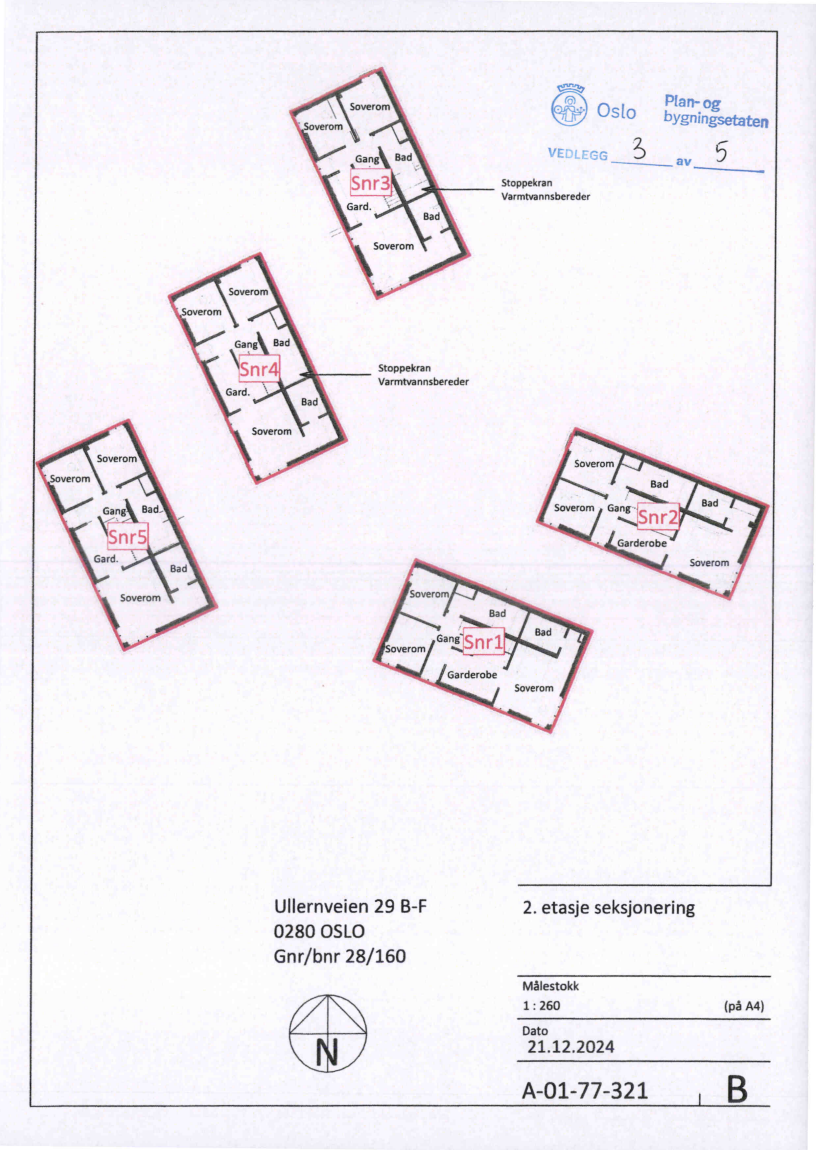


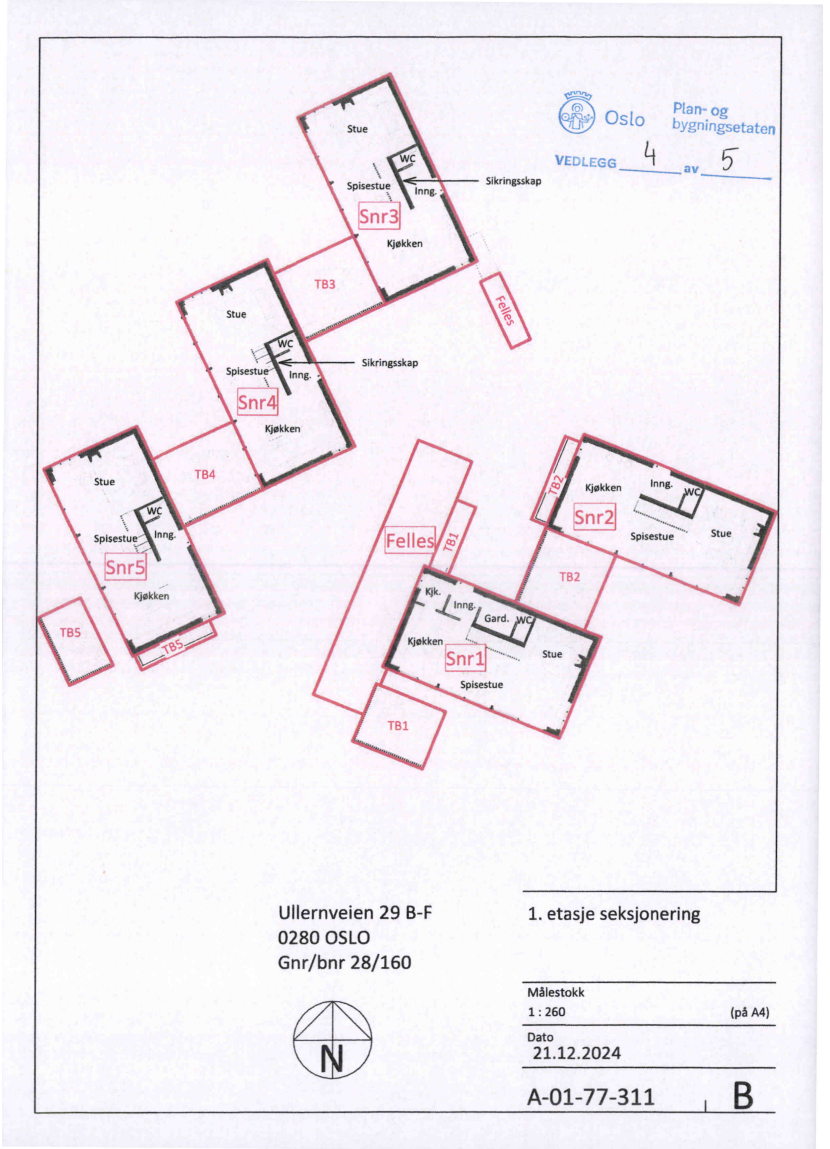
Ullernveien 29 B-F
0280 OSLO
Gnr/bnr 28/160

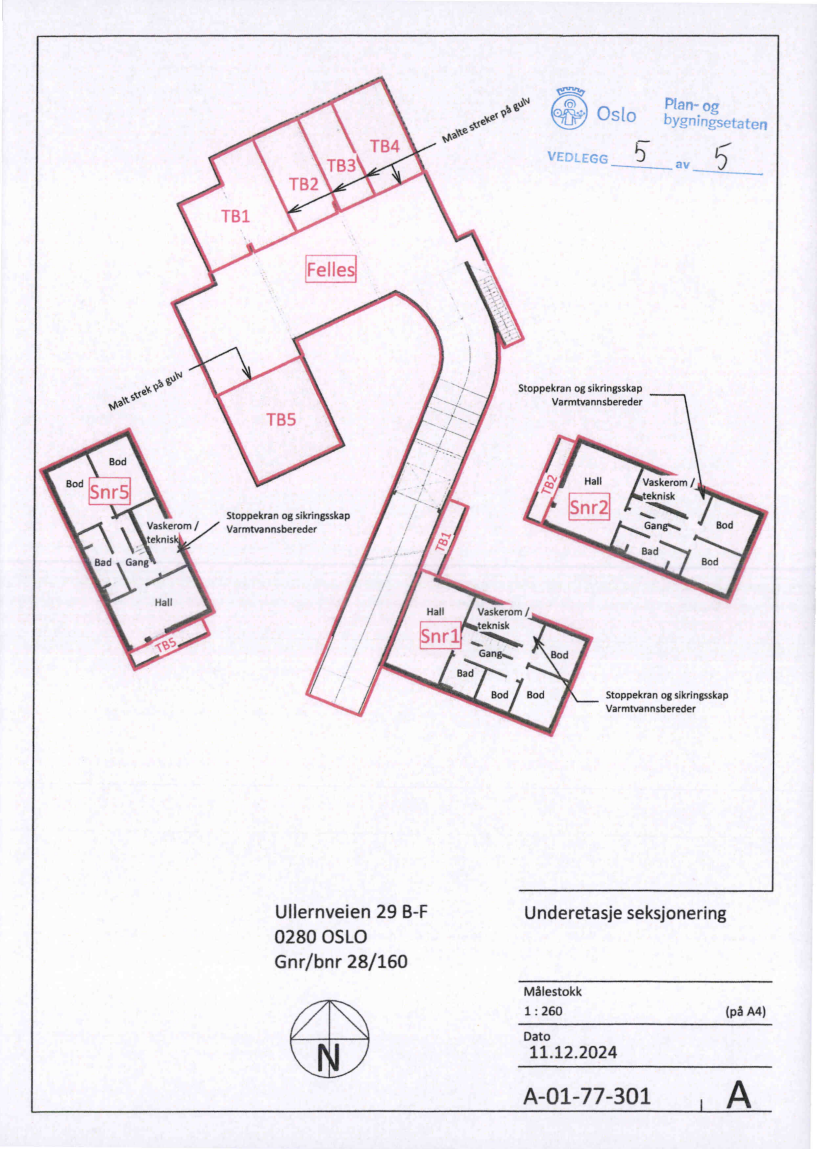
Situasjonsplan seksjonering

Målestokk	
1 : 360	(på A4)
Dato	
11.12.2024	
A-01-77-201	A


Oslo
Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 2 av 5
Snr3
Snr4
Snr5
Snr2
Snr1
Sov
Lager
Stue
Ullernveien 29 B-F
0280 OSLO
Gnr/bnr 28/160
N
Loft seksjonering
Målestokk
1 : 260 (på A4)
Dato
11.12.2024
A-01-77-331
A


Oslo
Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 3 av 5
Snr3
Snr4
Snr5
Snr2
Snr1
Soverom
Gang
Bad
Gard.
Garderobe
Stoppekran
Varmtvannsbereder
Ullernveien 29 B-F
0280 OSLO
Gnr/bnr 28/160
N
2. etasje seksjonering
Målestokk
1 : 260 (på A4)
Dato
21.12.2024
A-01-77-321
B


Oslo
Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 4 av 5
Stue
WC
Spisestue
Inng.
Sikringsskap
Snr3
Kjøkken
TB3
Felles
Stue
WC
Spisestue
Inng.
Sikringsskap
Snr4
Kjøkken
TB4
Stue
WC
Spisestue
Inng.
Snr5
Kjøkken
TB5
TB5
Felles
TB1
TB2
Kjøkken
Inng.
WC
Snr2
Spisestue
Stue
Kjk.
Inng.
Gard.
WC
Kjøkken
Snr1
Stue
Spisestue
TB1
Ullernveien 29 B-F
0280 OSLO
Gnr/bnr 28/160
1. etasje seksjonering
Målestokk
1 : 260 (på A4)
Dato
21.12.2024
N
A-01-77-311 B


Oslo
Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 5 av 5
TB1
TB2
TB3
TB4
Malte streker på gulv
Felles
Malt strek på gulv
TB5
Stoppekran og sikringsskap
Varmtvannsbereder
Bod
Bod
Snr5
Vaskerom / teknisk
Bad
Gang
Hall
TB5
Stoppekran og sikringsskap
Varmtvannsbereder
TB1
TB2
Hall
Vaskerom / teknisk
Snr2
Gang
Bod
Bad
Bod
Hall
Vaskerom / teknisk
Snr1
Gang
Bod
Bad
Bod
Bod
Stoppekran og sikringsskap
Varmtvannsbereder
Ullernveien 29 B-F
0280 OSLO
Gnr/bnr 28/160
Underetasje seksjonering
Målestokk
1 : 260 (på A4)
Dato
11.12.2024
N
A-01-77-301 A

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. 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.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

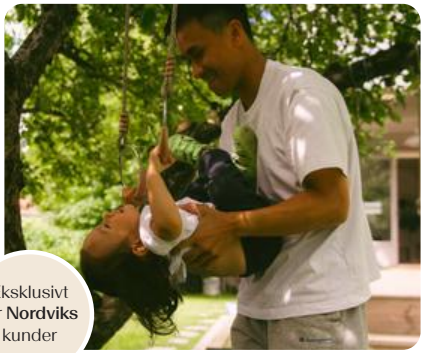
Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0633/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ullernveien 29B 0280 OSLO

Betegnelse: Gnr 28, bnr 160, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no