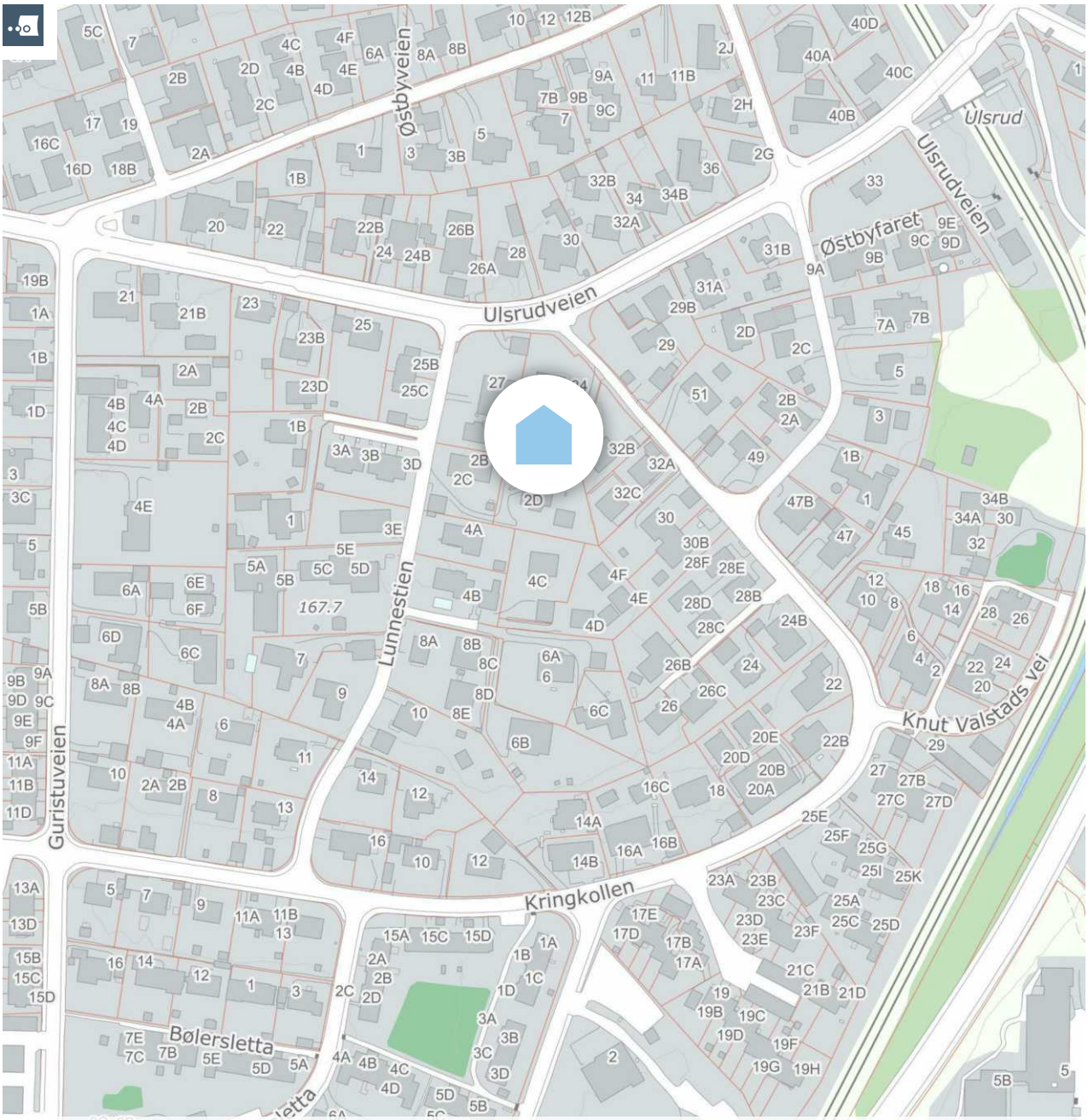
PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

KRINGKOLLEN 34 B

Vedlegg



Meglers verdivurdering

0301-147/279/0/0

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 04.06.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Petter Løsåmoen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

0301-147/279/0/0

Annet på selveiertomt

GNR 147 BNR 279 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS

Verdivurdert til

3 500 000

-	3 500 000	194 444
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	18 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					758 m²	
Byggeår					-	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	0
Etasjer	-

Boligen ble oppført som en sommerhytte i 1922. Standarden er meget enkel og det kreves vedlikehold av hele boligen. Den kan passe utmerket som en utebod ved videre utvikling av eiendommen.

Boligen er sentralt plassert på Ulsrud, et veletablert område i trygge og rolige omgivelser. Beliggenheten egner seg godt for familier, med gangavstand til skole, barnehager og fritidsaktiviteter. Her bor man tilbaketrukket, nær flotte turmuligheter i Østmarka og rundt Østensjøvannet.

Selve tomten er solrik og romslig, hvor store plenarealer suppleres av fjellknauser og prydbusker. Tomten skråner litt mot nord. Det er tinglyst adkomstrett over nabotomten som også selges.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger

Ingen historiske omsetninger registrert

Eiendommen har ingen adresse

Oslo Kommune

Skriv ut Søk på nytt



Nøkkelinfo

Matrikkelnummer

0301-147/279

Type eiendom

Grunneiendom

Eiendomsareal

757,8 m²

Informasjon fra grunnboken

Grunnboken er et offentlig register over tinglyste rettigheter og heftelser i fast eiendom og borettslagsandeler. Den aktive grunnboksutskriften viser hva som er tinglyst på tidspunktet du henter informasjonen. Les mer om grunnboken .

Vis aktiv grunnboksutskrift

Mer eiendomsinformasjon

Eiendom

Kommune	0301 Oslo
Gårdsnummer	147
Bruksnummer	279
Festegrunner	Nei
Seksjonert	Nei
Bruksnavn	
Tinglyst	Ja

Koordinater	6646246 267637 (32633)
Historisk oppgitt areal	760 m^2
Arealmerknad	
Under sammenslåing	Nei
Grunnforurensing	Nei
Kulturminner	Nei
MUF	Nei
Grunnerverv	Nei
Jordskifte krevd	Nei

Adresser (0)

Fant ingen adresser.

Bygninger (1)

Alle

Bygningsnummer	Type	Status	Sefrak	Fredet	Næ
80335288	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	Tatt i bruk	Nei	Nei	Anr er r

Bygninger på eiendommen

Teiger (1)

Type	Koordinater	Areal	Merknader
Eiendomsteig	6646246 267637 (32633)	757,8 m^2	

Teiger på eiendommen

Eier du denne eiendommen?

Nå kan du se og oppdatere dine eiendomsopplysninger.

Gå til egenregistrering

Bestill eiendomsdokumenter

Bestill kopi av tinglyst dokument og bekreftet grunnboksutskrift direkte via den aktive grunnboksutskriften, eller gå til bestillingsskjemaet hvis du har dokumentinformasjonen.

Les mer om bestilling

Kontakt oss

Telefon: 32 11 80 00

Epost: post@kartverket.no

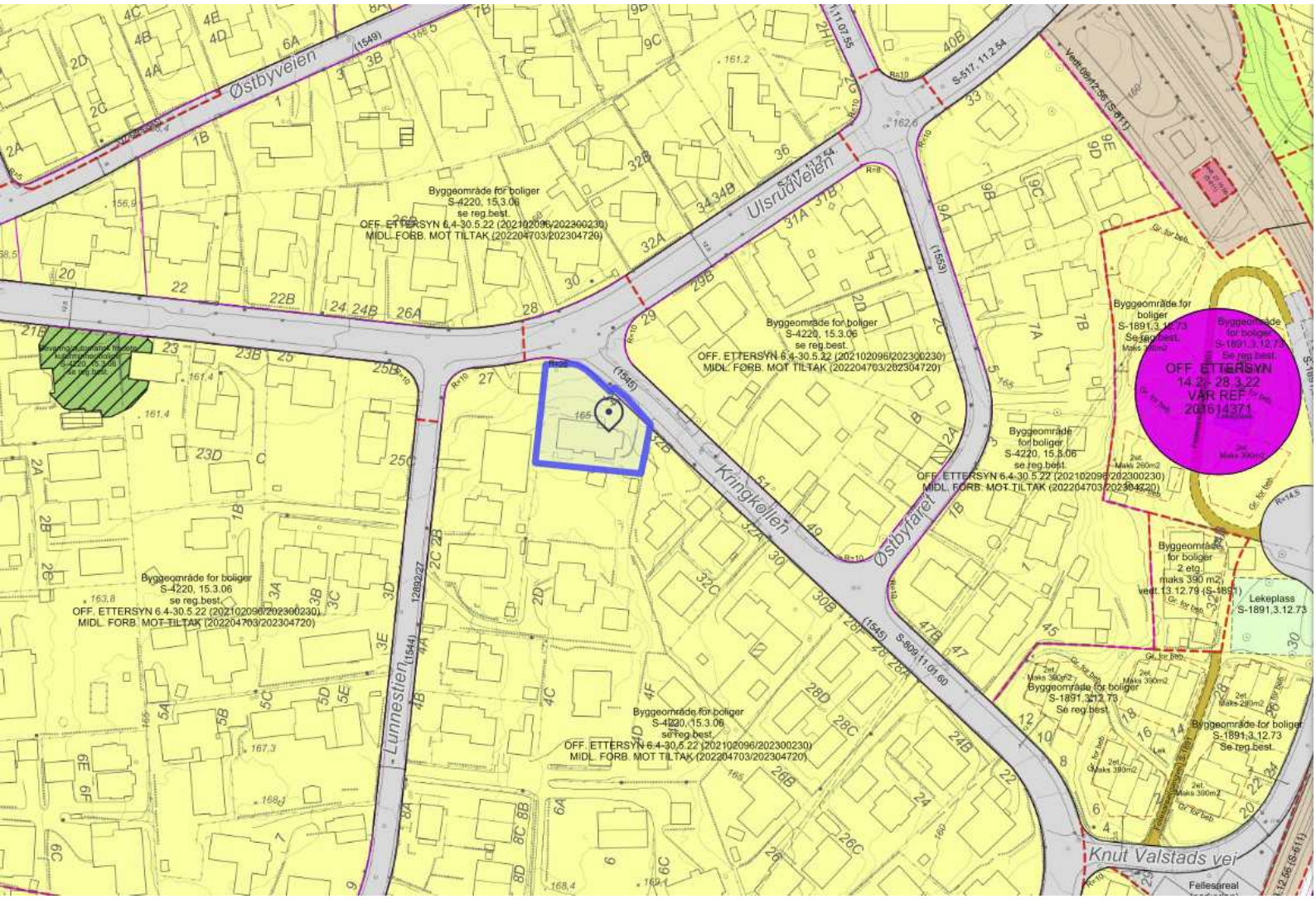
Kontaktinfo og adresser

Informasjon

Cookieerklæring

Personvernerklæring

Tilgjengelighetserklæring


Østbyveien
(1549)
Ulsrudveien
Kringkollen
Østbyåret
Lunnestien
(1544)
(1545)
(1553)
Knut Valstads vei
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Byggeområde for boliger
S-1891,3.12.73
Se reg.best.
Maks 390m2
OFF. ETTERSYN
14.2- 28.3.22
VAR REF
20/614371
Byggeområde for boliger
2 etg.
maks 390 m2
vedt. 13.12.79 (S-1891)
Lekeplass
S-1891,3.12.73
Fellesareal

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.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE
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.

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.

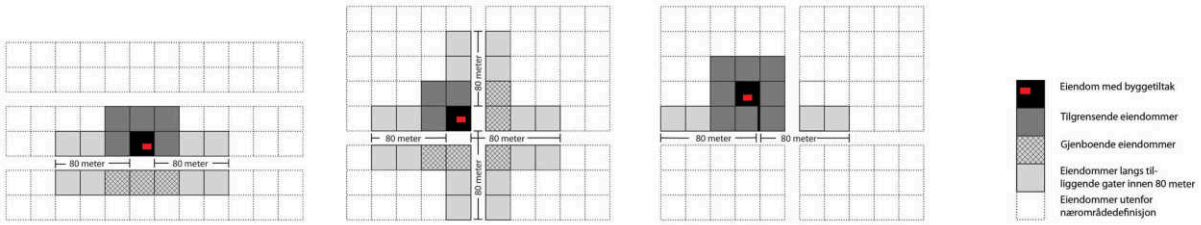
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 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.

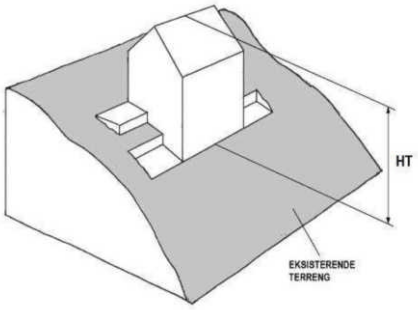
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

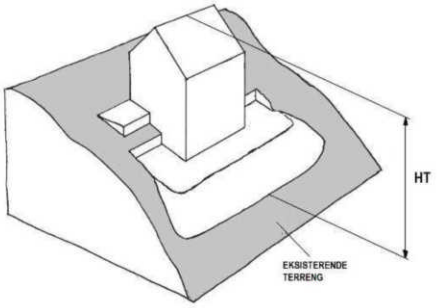
Følgende høyder tillates:

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

S-809

Regulering av deler av vei Nøklevannsveien (1541), Kringkollen (1545) og Østbyfaret (1553),

S-809 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 11.01.1960

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 196001442

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Bystyret

Oslo

Arkivsak: 25/2191 - 13

Politisk behandling av:

Byrådssak 74/2026 - Småhusområder i Oslos ytre by - Forlengelse av midlertidig forbud mot tiltak

Sak	Utvalg	Møtedato
89/26	Byutviklingsutvalget	13.05.2026

Byutviklingsutvalgets vedtak:

1.
Byutviklingsutvalget vedtar, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 13-3 første ledd, forlengelse og endring av følgende midlertidige forbud mot tiltak frem til 31. desember 2026:

- Midlertidig forbud mot tiltak av 6. juni 2023 for småhuseiendommer i Oslos ytre by («hovedforbudet» som gjelder ca. 28 000 eiendommer)
- Midlertidig forbud mot tiltak av 7. april 2026 for 528 «amnestieiendommer» i småhusplanen
- Midlertidig forbud mot tiltak av 7. april 2026 for Prestegårdsveien 39
- Midlertidig forbud mot tiltak av 7. april 2026 for Lyngveien 28
- Midlertidig forbud mot tiltak av 7. april 2026 for Munkerudkleiva 23 B
- Midlertidig forbud mot tiltak av 22. januar 2026 for Guldbergs vei 31 C-D-E
- Midlertidig forbud mot tiltak av 21. januar 2026 for Øvre Smedstadvei 20 G
- Midlertidig forbud mot tiltak av 5. januar 2026 for Slemdalsveien 93 A
- Midlertidig forbud mot tiltak av 23. juni 2025 for Nils Lauritssøns vei 23
- Midlertidig forbud mot tiltak av 31. mars 2025 for Risbakken 21 B
- Midlertidig forbud mot tiltak av 28. november 2024 for Samvirkeveien 15 A-C

Vedtaket innebærer forbud mot tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 og øvrige tiltak som kan vanskeliggjøre gjennomføringen av planarbeidet, herunder også tiltak som ikke er søknadspliktige. Forbudet omfatter alle former for bilparkering under terreng, også bilheiser, og felling av trær med stammeomkrets over 90 cm målt én meter over terreng samt graving og plassering av tiltak i slike trærs rotsoner. Utenfor dagens byggegrense mot sjø og hovedvassdrag gjelder forbudet også fjerning av vegetasjon og etablering av gjerder.

2.
Tiltak som ikke medfører at tomten får en % -BYA på mer enn 22 %, eller 16 % i det som i plankartet for S-4220 er betegnet som A- og B- områder, er unntatt hvis:

a. 50 % av tomten holdes fri for terrenginngrep* og
b. tiltaket ikke innebærer

i. parkering under terreng, inkl. bilheiser,
ii. felling av trær med stammeomkrets over 90 cm målt én meter over, terreng og/eller graving og plassering av tiltak i slike trærs rotsoner, eller
iii. fjerning av vegetasjon og etablering av gjerder utenfor dagens byggegrense mot sjø og hovedvassdrag.

Dersom tiltaket innebærer en endring av antall boenheter på tomten, er tiltaket kun unntatt hvis også vilkårene i nr. 3 nedenfor er oppfylt.

3.
På tomter som har høyere %-BYA enn 22 %, eller 16 % i A- og B-områder, er tiltak som ikke øker %-BYA unntatt hvis:

a. 50 % av tomten holdes fri for terrenginngrep* og
b. tiltaket ikke innebærer

i. bilparkering under terreng, inkl. bilheiser,
ii. omdisponering** av % -BYA på tomten,
iii. felling av trær med stammeomkrets over 90 cm målt én meter over terreng, samt graving og plassering av tiltak i slike trærs rotsoner, eller
iv. fjerning av vegetasjon og etablering av gjerder utenfor dagens byggegrense mot sjø og hovedvassdrag.

Dersom tiltaket innebærer en endring av antall boenheter på tomten, er tiltaket kun unntatt hvis også vilkårene i punkt 3 nedenfor er oppfylt.

4.
Endring av antall boenheter ved oppføring, oppdeling eller sammenslåing er unntatt hvis:

a. vilkårene i unntaksbestemmelse 1 eller 2 over er oppfylt,
b. tiltaket gjelder en enebolig (én hovedboenhet***), tomannsbolig (to hovedboenheter), tremannsbolig (tre hovedboenheter) eller firemannsbolig (fire hovedboenheter) med inntil én sekundærleilighet per hovedboenhet, og
c. tomtestørrelsen er minimum 600 m² per hovedboenhet for eneboliger og minimum 400 m² per hovedboenhet for tomanns-, tremanns- og firemannsboliger.

Sekundærleilighet kan kun etableres dersom hovedboenheten ikke har eksisterende sekundærleilighet. Eventuell sekundærleilighet skal ligge i samme bygning som hovedboenhet, ha et bruksareal (BRA) på maksimalt 55 m2 og ikke overstige 50 % av hovedboenhetens BRA.

5.
Endring av grunneiendom og arealoverføring med videre (alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav m) er unntatt hvis

a. tomtene ikke får en høyere % -BYA på mer enn 22 %, eller 16 % i A- og B- områder i plankartet for S-4220, og
b. tomtestørrelsen for eneboliger er minimum 600 m² per hovedboenhet, eller minimum 400 m² per hovedboenhet for tomanns-, tremanns- og firemannsboliger.

*Terrenginngrep:
Terrenginngrep er endringer av terreng, inkludert terrengendringer unntatt søknadsplikt og midlertidige terrengendringer, herunder byggegrop.

Endringer av terreng som har minimal innvirkning på tomtens topografi, jordsmonn og vekstforhold, som for eksempel utrulling av ferdigplen eller etablering av kjøkkenhage, anses ikke som terrenginngrep. Reetablering av terreng ved riving av eksisterende bygninger og drenering anses heller ikke som terrenginngrep.

Ved utregning av andel terrenginngrep omfattes kun de terrenginngrepene som utføres fra 6. juni 2023, samt fotavtrykk til eksisterende bebyggelse på eiendommen.

**Omdisponering:
Omdisponering innebærer at man omfordeler allerede godkjent utnyttelsesgrad. Eksempelvis ved at man river et tilbygg og bygger et nytt med samme fotavtrykk et annet sted på tomten. Overbygging av påkrevde parkeringsplasser på terreng anses som omdisponering.

*** Hovedboenhet:
En boenhet kan være enten en hovedboenhet eller en sekundærleilighet. Alle boenheter som ikke oppfyller de tre vilkårene for sekundærleilighet i punkt 3, regnes som hovedboenheter.

Vedtaket gjelder for eiendommene som er omfattet av S-4220 og som fremgår av vedlagte eiendomslister av hhv. 31. mars 2026 og 8. april 2026.

Byutviklingsutvalgets behandling 13.05.2026:

Innspillsmøte:

Utvalget tok imot Birgit Skarstein til et møte.

MERKNADER:

Utvalgets flertall, medlemmene fra H, V og R, mener det dessverre er nødvendig å forlenge det midlertidige forbudet mot tiltak i småhusområdene. Behandlingen av den statlige innsigelsen har tatt svært lang tid, og det krever noe arbeid å få på plass en godkjent, rettskraftig plan. Å ikke forlenge MFT vil føre til at det blir en periode der den gamle planen gjelder. Det vil kunne utløse et rush av byggesaker, som både vil være svært krevende å få behandlet i PBE, og i tillegg bryte med den ønskede utviklingen i den nye planen. Disse medlemmer mener det er riktig at forbudet gjøres mindre inngripende ved at bestemmelsene om unntak mykes opp.

Utvalgets mindretall, medlemmet fra F, er motstander av å forlenge det midlertidige forbudet mot tiltak, men vil subsisiært stemme for unntakene som foreslås i saken.

Votering:

Byrådets innstilling, punkt 1, ble vedtatt mot 1 stemme (F).
Byrådets innstilling, punktene 2 - 5, ble enstemmig vedtatt.

Byrådets innstilling:

Byutviklingsutvalget vedtar, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 13-3 første ledd, forlengelse og endring av følgende midlertidige forbud mot tiltak frem til 31. desember 2026:

- Midlertidig forbud mot tiltak av 6. juni 2023 for småhuseiendommer i Oslos ytre by («hovedforbudet» som gjelder ca. 28 000 eiendommer)
- Midlertidig forbud mot tiltak av 7. april 2026 for 528 «amnestieiendommer» i småhusplanen

- Midlertidig forbud mot tiltak av 7. april 2026 for Prestegårdsveien 39
- Midlertidig forbud mot tiltak av 7. april 2026 for Lyngveien 28
- Midlertidig forbud mot tiltak av 7. april 2026 for Munkerudkleiva 23 B
- Midlertidig forbud mot tiltak av 22. januar 2026 for Guldbergs vei 31 C-D-E
- Midlertidig forbud mot tiltak av 21. januar 2026 for Øvre Smedstadvei 20 G
- Midlertidig forbud mot tiltak av 5. januar 2026 for Slemdalsveien 93 A
- Midlertidig forbud mot tiltak av 23. juni 2025 for Nils Lauritssøns vei 23
- Midlertidig forbud mot tiltak av 31. mars 2025 for Risbakken 21 B
- Midlertidig forbud mot tiltak av 28. november 2024 for Samvirkeveien 15 A-C

Vedtaket innebærer forbud mot tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 og øvrige tiltak som kan vanskeliggjøre gjennomføringen av planarbeidet, herunder også tiltak som ikke er søknadspliktige. Forbudet omfatter alle former for bilparkering under terreng, også bilheiser, og felling av trær med stammeomkrets over 90 cm målt én meter over terreng samt graving og plassering av tiltak i slike trærs rotsoner. Utenfor dagens byggegrense mot sjø og hovedvassdrag gjelder forbudet også fjerning av vegetasjon og etablering av gjerder.

Følgende unntak gjelder:

1. Tiltak som ikke medfører at tomten får en % -BYA på mer enn 22 %, eller 16 % i det som i plankartet for S-4220 er betegnet som A- og B- områder, er unntatt hvis:

a. 50 % av tomten holdes fri for terrenginngrep* og
b. tiltaket ikke innebærer

i. parkering under terreng, inkl. bilheiser,
ii. felling av trær med stammeomkrets over 90 cm målt én meter over, terreng og/eller graving og plassering av tiltak i slike trærs rotsoner, eller
iii. fjerning av vegetasjon og etablering av gjerder utenfor dagens byggegrense mot sjø og hovedvassdrag.

Dersom tiltaket innebærer en endring av antall boenheter på tomten, er tiltaket kun unntatt hvis også vilkårene i nr. 3 nedenfor er oppfylt.

2. På tomter som har høyere %-BYA enn 22 %, eller 16 % i A- og B-områder, er tiltak som ikke øker %-BYA unntatt hvis:

a. 50 % av tomten holdes fri for terrenginngrep* og
b. tiltaket ikke innebærer

i. bilparkering under terreng, inkl. bilheiser,

ii. omdisponering** av % -BYA på tomten,
iii. felling av trær med stammeomkrets over 90 cm målt én meter over terreng, samt graving og plassering av tiltak i slike trærs rotsoner, eller
iv. fjerning av vegetasjon og etablering av gjerder utenfor dagens byggegrense mot sjø og hovedvassdrag.

Dersom tiltaket innebærer en endring av antall boenheter på tomten, er tiltaket kun unntatt hvis også vilkårene i punkt 3 nedenfor er oppfylt.

3. Endring av antall boenheter ved oppføring, oppdeling eller sammenslåing er unntatt hvis:

a. vilkårene i unntaksbestemmelse 1 eller 2 over er oppfylt,
b. tiltaket gjelder en enebolig (én hovedboenhet***), tomannsbolig (to hovedboenheter), tremannsbolig (tre hovedboenheter) eller firemannsbolig (fire hovedboenheter) med inntil én sekundærleilighet per hovedboenhet, og
c. tomtestørrelsen er minimum 600 m² per hovedboenhet for eneboliger og minimum 400 m² per hovedboenhet for tomanns-, tremanns- og firemannsboliger.

Sekundærleilighet kan kun etableres dersom hovedboenheten ikke har eksisterende sekundærleilighet. Eventuell sekundærleilighet skal ligge i samme bygning som hovedboenhet, ha et bruksareal (BRA) på maksimalt 55 m2 og ikke overstige 50 % av hovedboenhetens BRA.

4. Endring av grunneiendom og arealoverføring med videre (alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav m) er unntatt hvis

a. tomtene ikke får en høyere % -BYA på mer enn 22 %, eller 16 % i A- og B- områder i plankartet for S-4220, og
b. tomtestørrelsen for eneboliger er minimum 600 m² per hovedboenhet, eller minimum 400 m² per hovedboenhet for tomanns-, tremanns- og firemannsboliger.

*Terrenginngrep:
Terrenginngrep er endringer av terreng, inkludert terrengendringer unntatt søknadsplikt og midlertidige terrengendringer, herunder byggegrop.

Endringer av terreng som har minimal innvirkning på tomtens topografi, jordsmonn og vekstforhold, som for eksempel utrulling av ferdigplen eller etablering av kjøkkenhage, anses ikke som terrenginngrep. Reetablering av terreng ved riving av eksisterende bygninger og drenering anses heller ikke som terrenginngrep.

Ved utregning av andel terrenginngrep omfattes kun de terrenginngrepene som utføres fra 6. juni 2023, samt fotavtrykk til eksisterende bebyggelse på eiendommen.

**Omdisponering:

Omdisponering innebærer at man omfordeler allerede godkjent utnyttelsesgrad. Eksempelvis ved at man river et tilbygg og bygger et nytt med samme fotavtrykk et annet sted på tomten. Overbygging av påkrevde parkeringsplasser på terreng anses som omdisponering.

*** Hovedboenhet:
En boenhet kan være enten en hovedboenhet eller en sekundærleilighet. Alle boenheter som ikke oppfyller de tre vilkårene for sekundærleilighet i punkt 3, regnes som hovedboenheter.

Vedtaket gjelder for eiendommene som er omfattet av S-4220 og som fremgår av vedlagte eiendomslister av hhv. 31. mars 2026 og 8. april 2026.

Sammendrag:

Byrådet foreslår 7 måneders forlengelse av de midlertidige forbudene mot tiltak i Oslos småhusområder som utløper den 1. juni 2026.

Behovet for forlengelse skyldes at Kommunal- og distriktsdepartementet i innsigelsesbehandlingen i oktober 2025 besluttet å ikke godkjenne småhusplanen bystyret behandlet i september 2023 (S-5190). Innsigelsen til planen ble fremmet av NVE.

Det jobbes nå med å gjøre nødvendige endringer i planen i tråd med statlige føringer. Det er imidlertid ikke mulig å få ny rettskraftig plan på plass innen gjeldende MFTer utløper. Målet er å få en revidert, rettskraftig plan på plass innen årets utløp.

Hensikten med forlengelsen er for øvrig den samme som hensikten bak forbudet da dette først ble nedlagt i 1. juni 2022; nemlig å sikre at byggeaktivitet i småhusområdene etter gjeldende reguleringsplan ikke fører til ytterligere tap av de verdier knyttet til vegetasjon, terreng og småhusområdenes åpne karakter som ny plan skal ivareta.

For å gjøre forbudene mindre inngripende foreslår byrådet at det i forbindelse med forlengelsen gjøres oppmykninger i bestemmelsene om unntak fra forbudene, slik at man i forbudsperioden i størst mulig grad får gjennomført tiltak som også ville vært tillatt under ny plan.

Saken gjelder:

Bakgrunn og planstatus
Det følger av plan- og bygningsloven (pbl.) § 13-1 at når kommunen «finner [...] at et område bør undergis ny planlegging, kan den bestemme at oppretting og endring av

eiendom eller tiltak etter § 1-6 og andre tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet, ikke kan settes i gang før planspørsmålet er endelig avgjort.» Etter pbl. § 13-2 bortfaller forbudet dersom planspørsmålet ikke er endelig avgjort innen 4 år, men forbudet kan i medhold av pbl. § 13-3 i særlige tilfeller forlenges. En forlengelse må i fall vedtas innen forbudets utløp; her 1. juni 2026.

Gjeldende småhusplan, S-4220, ble vedtatt i 2006 og senere revidert i 2013. I 2021 ba byrådet Plan- og bygningsetaten (PBE) om å utarbeide en ny småhusplan. Som ledd i arbeidet vedtok PBE den 1. juni 2022 et midlertidig forbud mot tiltak for eiendommer omfattet av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220). Hensikten med det midlertidige forbudet var å sikre småhusområdenes kvaliteter i perioden hvor man jobbet frem en ny småhusplan som skulle ivareta disse kvalitetene på en bedre måte enn tidligere.

Etaten vedtok et nytt forbud den 6. juni 2023 etter en politisk initiert opphevelse av vedtaket, og en påfølgende amnestiperiode på åtte uker, der det ble åpnet for å sende inn byggesøknader som ville bli behandlet etter den gjeldende reguleringsplanen. Forbudet av 6. juni 2023 er fortsatt gjeldende, men løper ut den 1. juni 2026.

Bystyret vedtok den 27. september 2023 med bredt flertall en ny reguleringsplan for småhusområdene (S-5190). Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) hadde fremmet innsigelse til planen fordi de anså flom og skred som mangelfullt utredet. Bystyrets vedtak var derfor avhengig av godkjenning av Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD) for å få rettsvirkning.

Den 14. oktober 2025 vedtok KDD å ikke godkjenne planen. Planen er derfor ikke rettskraftig, og planspørsmålet er heller ikke «endelig avgjort».

Å utarbeide en revidert plan som ivaretar føringene fra statlige myndigheter vil ta tid, og lar seg ikke gjøre innen gjeldende forbud utløper 1. juni 2026. For å ivareta hensikten med reguleringsplanen er det derfor nødvendig å forlenge det midlertidige forbudet mot tiltak.

Varsel om forlengelse av midlertidig forbud mot tiltak («hovedforbudet»)
Det midlertidige forbudet mot tiltak av 6. juni 2023 omfatter ca. 28 000 eiendommer. Berørte grunneiere og naboer ble varslet om mulig forlengelse av dette forbudet i brev fra Plan- og bygningsetaten av 29. januar 2026. Fristen for uttalelser til varselet ble satt til tre uker fra mottak av brevet. Varselet gjelder en forlengelse av forbudet med 7 måneder, frem til 31. desember 2026.

Særlig om 537 «amnestieiendommer»
I tillegg til varselet om forlengelse av «hovedforbudet» nevnt over, er det utsendt egne

varsler om forlengelse av midlertidig forbud mot tiltak også til 537 eiendommer som pga. forhold knyttet til amnestiperioden ikke har vært omfattet at det samme midlertidige forbudet mot tiltak som generelt gjelder i småhusområdene.

Nevnte eiendommer har dels hatt individuelle forbud mot tiltak, dels fått midlertidig forbud mot tiltak nedlagt ved vedtak av Plan- og bygningsetaten av 7. april 2026. Det gjelder totalt 10 vedtak, som kun adskiller seg fra hverandre ved at de angår ulike eiendommer; for øvrig er de likelydende:

- Midlertidig forbud mot tiltak av 7. april 2026 for 528 «amnestieiendommer» i småhusplanen
- Midlertidig forbud mot tiltak av 7. april 2026 for Prestegårdsveien 39
- Midlertidig forbud mot tiltak av 7. april 2026 for Lyngveien 28
- Midlertidig forbud mot tiltak av 7.april 2026 for Munkerudkleiva 23 B
- Midlertidig forbud mot tiltak av 22. januar 2026 for Guldbergs vei 31 C-D-E
- Midlertidig forbud mot tiltak av 21. januar 2026 for Øvre Smedstadvei 20 G
- Midlertidig forbud mot tiltak av 5. januar 2026 for Slemdalsveien 93 A
- Midlertidig forbud mot tiltak av 23. juni2025 for Nils Lauritssøns vei 23
- Midlertidig forbud mot tiltak av 31. mars 2025 for Risbakken 21 B
- Midlertidig forbud mot tiltak av 28.november 2024 for Samvirkeveien 15 A-C.

PBE har vurdert at de midlertidige forbudene mot tiltak på «amnestieiendommene» ikke kan gis utløpsdato som er senere enn utløpsdatoen for det opprinnelige forbudet mot tiltak som ble nedlagt 1. juni 2022, da dette vurderes å være i strid med bestemmelsen i pbl. § 13-2. For å ivareta ønsket om likebehandling av eiendommene innenfor småhusområdet er det derfor nødvendig å forlenge de midlertidige forbudene mot tiltak også for disse eiendommene. Hensynet bak forbudene og deres varighet er for øvrig de samme som for det generelle forbudet.

De 537 eiendommene ble varslet om forlengelse ved brev av 6. mars 26, 9. mars 2026 og 11. mars 2026. Frist for uttalelse ble satt til tre uker.

Bemerkninger til forslaget om forlengelse av forbudene

PBE har mottatt 40 skriftlige henvendelser til varselet datert 29. januar 2026. Blant disse er tolv stk. rene spørsmål som er besvart direkte. Fem uttalelser er å anse som merknader til innhold i reguleringsplanen, og derfor ikke relevante for saken om forlengelse av MFT. Disse uttalelsene er følgelig ikke oppsummert og behandlet her, men inngår i samledokumentet med originale uttalelser (vedlegg 5). 23 av uttalelsene omfatter merknader til forslaget om forlengelse av forbudet, og disse er oppsummert her.

Bane NOR har ingen merknader til varselet.

Nabolagsgruppen Høyenhall, Magnefaret borettslag og Manglerud borettslag støtter forlengelsen av MFT, uttaler at klimaendringene gjør at ROS-analyse laget på plannivå og med kommunen som ansvarlig er viktig. De er uenige i unntakene om å redusere tomtestørrelsen fra 450 til 400 m², og å øke andelen terrenginngrep fra 40 til 50 %.

Haakon Blakstad ber om at unntakene fra MFT åpner for plassering av garasjer som legges delvis under bakken i skrått terreng, på samme måte som unntakene for basseng og kjellertrapper.

Ingrid Kvålen ber om at unntakene fra MFT åpner for etablering av drivhus, slik det er foreslått i ny plan.

Jardar Dokka klager på forlengelsen av MFT, og ser det som uakseptabelt at PBEs inkompetanse og manglende utredning av flom og skredfare har medført behov for forlengelsen. Han mener at PBE motvirker bygging av nye boliger og gir pålegg som medfører store økninger i byggekostnader. Fredningen av store trær bør fjernes, siden det fører til at mange gamle trær skaper fare for liv og bygninger.

Joachim Kristiansen ber om at de gjøres oppmykninger for arealoverføring mellom naboeiendommer.

Gunnfrid Øierud mener forlengelse av MFT kombinert med flere unntak er klokt, og at det er viktig at det ikke åpnes for praksis i strid med planen som ble politisk vedtatt.

Bjørn Erik Dørstad i Eir Eiendom viser til at det er brukt ulik formulering om boligtyper i unntakspunktet om redusert krav til tomtestørrelse, fra 450 til 400 m², og ber om at samme ordlyd brukes slik at man unngår uklarheter.

H. Moen ønsker at bruksendring av eksisterende garasje tas inn som unntak fra det midlertidige forbudet, uten krav om parkering, slik det vil bli med ny småhusplan som viser til ny parkeringsnorm.

Oda Havstein peker på at de kan doble størrelsen på sin tomannsbolig innenfor fastsatt utnyttelsesgrad, men at de ikke kan lage flere boenheter (unntatt sekundærbolig). Hun spør om politikerne ønsker at en ny plan skal regulere bruken av deres tomt på denne måten.

Robert Kratochvil mener det er avgjørende at unntakene gir tydelighet og likebehandling, og tiltak som ikke vanskeliggjør planarbeidet må kunne gjennomføres. Kraftig fortetting bør tillates så lenge det ikke vanskeliggjør planarbeidet, og utnyttelsesgraden bør være minimum 24 %-BRA. Han ønsker at underjordiske anlegg tas

inn som unntak, og har innspill til tiltak som ikke bør inngå i bygningens fotavtrykk.

Aud-Sølvi Botn støtter forlengelsen av forbudet, og sier skjerming av småhusområdene gjør Oslo til en bedre by å bo i.

Rolf Bjerke Larsen ber om at det tas inn en generell formulering om tiltak som samsvarer med formålet og ikke vanskeliggjør planarbeidet bør unntas fra forbudet.

Mai Britt Knoph og Kjell-Inge Johansen mener skjerming mot ytterligere fortetting og sterkere vern av grønne verdier er viktig, og at dette har gått feil vei i deres nærområde siden bystyrets vedtak av planen i 2023. Forbudet må forlenges til endelig forbud fastsettes, og arbeidet med å håndtere krav ift. flom og skred må fremskyndes. De er mot de foreslåtte unntakene fra midlertidig og endelig forbud, og mener flere takterrasser må forbys umiddelbart. De tror ikke konkret vurdering i enkeltsaker kan sikre ivaretakelse planens mål.

Lorentz Gedde-Dahl Arkitekter ber om at kommunen ikke forlenger det midlertidige forbudet, men at det oppheves slik at gjeldende plan opprettholdes fram til ny plan er vedtatt. De mener prosessen med småhusplanen er uforutsigbar, med endring av rammebetingelser underveis, at det gir store konsekvenser for berørt næringsliv og innbyggere som må bære kostnadene, og at mål om økt boligbygging ikke nås. De ber videre om en tydelig avklaring av hva som skjer dersom ny plan ikke er rettskraftig ved utgangen av året, og hvordan man skal sikre seg mot ytterligere forlengelser. En stresset situasjon med hastverksarbeid er det siste man trenger, og de ser det som lite sannsynlig at planen er rettskraftig innen utgangen av 2026 uten at det underbygges med en realistisk framdriftsplan.

Birgit Skarstein ber om at unntaksbestemmelsene muliggjør tiltak for tilgjengelighet, universell utforming og muligheten for å leve et selvstendig familieliv i egen bolig. Slike tiltak er grunnleggende, og bør ikke hindres av midlertidige planrestriksjoner. Tiltakene krever i mange tilfeller behov for utvidelse av bygningens grunnflate.

Victoria og Hallvard Skullerud mener høringsfristen for varsel om forlengelse av MFT er for kort. De uttaler videre at forlengelsen setter grunneiernes eiendomsrett til side, og at mulighet for å etablere nye boenheter vil bidra til å sikre en variert befolkning, der også innbyggere uten høy inntekt kan bo. De viser at til at noen utbyggingsprosjekter er gjennomført i forbudsperioden, og mistenker at prosessene kan være preget av vennetjenester og forbindelser. Foreslår at man går bort fra forbudet, og heller stiller strenge estetiske krav til utbygging.

BOVG Bygg og Våtrom AS spør om det vil være adgang til å søke om påbygg på eneboliger selv om MFT forlenges.

Camilla Idsøe foreslår et nytt unntak, slik at mindre, eksisterende tiltak som er oppført i samsvar med regelverk på byggetidspunktet tillates, selv om de ikke ble omsøkt før de ble etablert.

Kristin Nord er redd det er påtenkt en mur i skråningen på hennes eiendom, antagelig i forbindelse med mulig utvidelse av tilgrensende kommunal vei. Hun viser til at støttemurer nevnes som tiltak som kan unntas fra det midlertidige forbudet, og gjør det klart at hun ikke vil ha en støttemur inn på sin eiendom. Den originale uttalelsen inngår ikke i samledokumentet, siden PBE har unntatt den fra publisering på grunn av private forhold. Uttalelsen kan ettersendes ved behov.

Tømrerpartner AS mener det er grunn til å tro at en forlengelse av forbudet vil bli langvarig, og at konsekvensene av forbudet er betydelige, både for byggevirksomheter, lærlinger og barnefamilier som ønsker bolig i Oslo. Hvis det forlenges er det avgjørende med tydelige og praktiserbare unntak, og at tiltak som ville vært godkjent etter planen vedtatt i 2023 bør tillates selv om planen ikke er endelig godkjent. De støtter forslagene til endring av unntaket som framgår av varselbrevet, og mener at det i tillegg bør gis unntak for etterisolering av eksisterende boliger. De har konkrete forslag til tiltak som kan avbøte konsekvensene, som tydelig kommunikasjon, forutsigbar praksis, liste over unntak, kortere tidsfrist for behandling av søknader om unntak og et dialogforum med bransjen

Andre Falchenberg, Location Gruppen, uttaler at det er svært uvanlig at man har strengere forbud enn foreslått plan. Både i gjeldende og ny plan tillater man felling av trær hvis man ikke har en annen plassering for ny bebyggelse. De ser også at byrådet har foreslått å legge det til unntaket om felling av trær. De ser det videre som overraskende at kommunen mener det er grunnlag for forlengelse. Det er ingen krav PBE har møtt hos overordnet myndighet, som etaten stiller til alle tiltakshavere i private reguleringer. Det at situasjonen blir bedre ift. ROS, gjør ikke at lovkravet om utredning kan settes til side.

Pieter Paul Furnée, Boxs Arkitektstudio viser til at gjeldende småhusplanen skal legge de «til enhver tid gjeldende parkeringsnormer» til grunn, og mener at unntakene fra det midlertidige forbudet bør utformes slik at den nye parkeringsnormen vedtatt i 2022 benyttes for nye tiltak. Alternativt ber de om at det gjøres unntak slik at det blir fritak fra krav om biloppstillingsplasser for sekundærleiligheter.

Til varslene knyttet til de 537 «amnestieiendommene» har PBE mottatt 12 skriftlige henvendelser. Blant disse er 7 rene spørsmål som er svart ut av etaten direkte og 4 er å anse som merknader til at man valgte å nedlegge MFT i utgangspunktet. Nevnte henvendelser er derfor ikke oppsummert og kommentert her. I den siste av de 12

henvendelsene, sendt av Per Kristian Spone og Catharina Ekerum, bemerker disse at prosessen med småhusplanen har vært en utfordring for boligeiere i småhusplanen i 4 år, at det er særdeles uheldig for de som ønsker å gjøre endringer på eget hjem eller gitte rammetillatelser, og at unntakene i forlenget forbud bør åpne opp for uvesentlige fasadeendringer som f.eks. nye vinduer, uvesentlige terrengendringer på maks 0,5 meter inntil 50 % av tomtens størrelse, endringer hvor fotavtrykket ikke endres og konvertering av garasjer til boligareal. Etaten har i sin kommentar til henvendelsen bl.a. påpekt at de etterlyste unntakene allerede finnes i gjeldende MFT.

Kommentarer til bemerkninger
Flere av innsenderne har innspill til endringer eller tillegg i de foreslåtte unntakene fra det midlertidige forbudet. Plan- og bygningsetaten anbefaler at følgende endringer tas inn i oversikten over nye unntak:

- Endring av grunneiendom og arealoverføring

- Ordlyden om boligtyper som omfattes av redusert tomtestørrelse endres i samsvar med ordlyd i de politisk vedtatte bestemmelsene.

PBE vil innføre enkelte praksisendringer knyttet til søknader om samtykke til gjennomføring etter plan- og bygningsloven § 13-1 for å følge opp følgende punkter fra innspillene:

- Nødvendig tilgjengelighetstilpasning av inngangsparti for tilgang til boligens hovedetasje, for eksempel etablering av rullestolrampe.

- Etterisolering opp til krav i TEK17.

Noen av uttalelsene gjelder ønsker om at unntak fjernes, slik at man får et sterkere vern av de grønne verdiene. Plan- og bygningsetaten viser til at målsetningen er at unntakene i størst mulig grad skal samsvare med innholdet i bystyrets vedtak av revidert småhusplan den 27. september 2023. Bestemmelsene som innsenderne ønsker fjernet, er i samsvar med bystyrevedtaket, og de anbefales derfor opprettholdt.

Flere av ønskene om nye eller utvidede unntak anbefales ikke tatt til følge. Det gjelder følgende:

- Unntak for garasjer eller parkering som legges helt eller delvis under terreng; PBE fraråder dette fordi det ikke er i samsvar med bystyrets vedtak av revidert reguleringsplan.
- Mulighet for å sette opp drivhus; PBE fraråder dette fordi drivhus, som iht. bystyrets vedtak pkt. 3.3 (5) kan komme i tillegg til maks. %-BYA, senere vil kunne omdisponeres

til andre byggetiltak og dermed gi høyere utnyttelse enn det som er intensjonen i planen.

- Utvidelse av muligheten til å fjerne større trær; PBE anbefaler at muligheten for felling av trær avgrenses til de situasjonene hvor felling av trær også ville vært tillatt iht. bestemmelsene i revidert reguleringsplan.
- Muligheten for bruksendring av eksisterende garasje uten krav om parkering; For at PBE skal kunne gi tillatelse til tiltak under MFT, må tiltaket være i samsvar både med unntakene i MFT, og i samsvar med gjeldende reguleringsplan; S-4220. S-4220 har krav om parkering iht. parkeringsnormen som gjaldt da planen ble vedtatt. Man kan derfor ikke åpne for en annen norm i MFT.
- Generell bestemmelse om at unntak for tiltak som samsvarer med formålet; Det følger allerede av loven at kommunen kan samtykke i at tiltak som er nevnt i første ledd blir gjennomført hvis det etter kommunens skjønn ikke vil vanskeliggjøre planleggingen. Å gi et forhåndssamtykke til dette generelt, uten at kommunen gjør en konkret skjønnsutøvelse, anbefales ikke fordi den type åpne og generelle formuleringer gir stort rom for skjønn, noe som kan gi lav grad av forutsigbarhet og ensartethet hvis vurderingene skal overlates til hver enkelt.
- Unntak for mindre tiltak som var i samsvar med regelverk på byggetidspunktet, men som ikke var omsøkt; PBE fraråder dette med henvisning til at kommunen etter plan- og bygningsloven § 32-1 første ledd har kommunen plikt til å forfølge overtredelser av bestemmelser gitt i eller i medhold av loven. Selv om man etter en konkret vurdering kan avstå fra å forfølge overtredelser av «mindre betydning», så kan man ikke fatte generelt vedtak i en MFT-sak om å gjøre dette i alle saker om mindre tiltak.
- Unntak for tiltak som terrasser, balkonger og utkraging, eller at de unntas ved beregning av BYA; PBE viser til at ordinære regler for beregning av BYA legges til grunn for planen, og anbefaler ikke unntak fra dette.
- Ny parkeringsnorm som grunnlag for beregning av parkering: Kommunal- og distriktsdepartementet har i en tolkningsuttalelse fra 2024 avklart at det er parkeringsnormen fra 2002 som må legges til grunn. Ny parkeringsnorm kan først gjøres gjeldende for småhusplanen gjennom en ny og rettskraftig plan.

Plan- og bygningsetatens vurdering og konklusjon

Hensikten med å vedta det midlertidige forbudet mot tiltak var å sikre at videre utbygging etter gjeldende reguleringsplan ikke skulle føre til ytterligere tap av verdier knyttet til vegetasjon, terreng og småhusområdenes åpne karakter. Som følge av at KDD i oktober 2025 vedtok å ta NVEs innsigelse til følge og ikke godkjenne reguleringsplanen, har Oslo kommune behov for mer tid for å få sikret småhusområdenes verdier gjennom en ny reguleringsplan, og å oppnå en rettskraftig plan i tråd med statlige føringer.

Dette arbeidet er omfattende, og det vil være nødvendig med nytt offentlig ettersyn og

ny bystyrebehandling av planforslaget. Det vil derfor ikke være mulig å få vedtatt en ny reguleringsplan før det midlertidige forbudet løper ut den 1. juni 2026. Når forbudet utløper, vil kommunen være forpliktet til å behandle byggesøknader etter gjeldende plan (S-4220). Erfaringer fra amnestiperioden i 2022 tilsier at det vil kunne komme et stort antall søknader på kort tid, og byggetillatelser som er i tråd med den gjeldende planen vil kunne bidra til å undergrave bystyrets målsettinger for utviklingen av småhusområdene.

Av hensyn til den politisk ønskede utviklingen er det derfor nødvendig å forlenge det midlertidige forbudet mot tiltak. Videre mener PBE at denne saken representerer et særlig tilfelle, slik at det etter plan- og bygningsloven § 13-3 første ledd er anledning til fristforlengelse. PBE viser i den sammenheng til at saken har ligget til innsigelsesbehandling hos statlige myndigheter i ca. to år, og at fremdrift i saken har vært utenfor kommunens kontroll i denne perioden. Når kommunen nå er kjent med utfallet av innsigelsessaken, har det videre planarbeidet høy prioritet for å få på plass en ny og rettskraftig reguleringsplan så fort som mulig slik at det midlertidige forbudet mot tiltak kan falle bort.

I varslingsbrevet om den mulige forlengelsen ble det opplyst om at byrådet ønsker å myke opp unntaksbestemmelsene i en eventuell forlengelse, slik at forbudet blir mindre inngripende og mer i samsvar med planvedtaket av september 2023. PBE foreslår endringer i unntaksbestemmelsene som er i samsvar med bystyrets vedtak, og som ikke vurderes å vanskeliggjøre videre planarbeid ved å tillate mer enn det ny plan legger opp til.
Når det gjelder innspill til endringer i unntakene, er enkelte av disse tatt til følge og innarbeidet i unntakspunktene som er foreslått for politisk vedtak. Med de unntakspunktene som er foreslått, vil det bli mulig å bygge mer. Det vil også bli lettere å videreutvikle egen bolig. Eksempler på tiltak som det vil bli mulig å gjennomføre så lenge de er i tråd med de foreslåtte unntaksbestemmelsene er:

- Nye boliger (opp til firemannsbolig med sekundærenheter)
- Nye boenheter, eller sekundærenheter (også oppdelinger av eksisterende boliger)
- Bruksendringer, f.eks. endring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel
- Fasadeendringer
- Oppdelinger og sammenslåinger
- Tilbygg, påbygg og vedlikehold
- Mindre tiltak utendørs, f.eks. støttemurer, boder osv.
- Arealoverføringer

I tillegg vil PBE innføre enkelte praksisendringer knyttet til søknader om samtykke til gjennomføring etter plan- og bygningsloven § 13-1. På bakgrunn av en konkret vurdering i den enkelte sak, vil PBE normalt gi samtykke til:

- Felling av store trær i de tilfeller der det ikke er fysisk mulig å oppnå bebygd areal på 18 %-BYA (16 % i A- og B-områder) ved tilpasning gjennom utforming, annen boligtype eller plassering.
- Oppføring av enebolig som erstatter eksisterende bolig uavhengig av krav til tomtestørrelse
- Kjellertrapper og svømmebasseng
- Enkelte tilgjengelighetstilpasninger ved funksjonsnedsettelse
- Etterisolering

Ved å myke opp unntakene og endre praksis ved vurdering av samtykke til gjennomføring i tråd med punktene over, mener PBE at en forlengelse av forbudet vil være relativt lite inngripende ovenfor grunneierne. I all hovedsak vil det være mulig å utvikle eiendommene i tråd med det som er politisk ønsket for fremtiden i småhusområdene. Videre mener PBE at en forlengelse med de unntak det nå legges opp til i liten grad vil bidra til å begrense byggeaktiviteten i småhusområdene. I denne sammenheng vil etaten følge opp innspill om at kommunen i større grad må kommunisere tydelig hva som vil være tillatt i den videre forbudsperioden når et eventuelt vedtak om forlengelse skal meddeles innbyggerne.

PBE anbefaler en forlengelse av det midlertidige forbudet frem til 31. desember 2026. Det vil ikke kunne foreligge en ny og rettskraftig plan før det gjeldende forbudet utløper. Det er grunn til å tro at det kan komme inn et stort antall søknader som kommunen plikter å behandle etter den gjeldende småhusplanen (S-4220) etter forbudets utløp. Den gjeldende småhusplanens føringer er ikke i tråd med den politisk ønskede utviklingen i småhusområdene. Et stort antall byggesaker som får tillatelser etter denne planen vil derfor kunne bidra til betydelig forringelse av de kvalitetene som den nye reguleringsplanen har til hensikt å ivareta. En forlengelse av forbudet er derfor nødvendig for å kunne sikre disse verdiene for fremtiden.

Videre anbefaler PBE at det i vedtaket innarbeides ytterligere unntaksbestemmelser fra forbudet slik at det i forbudsperioden vil være mulig å få byggetillatelser som langt på vei er i tråd med det som vil være tillatt etter ny reguleringsplan. Med mer lempelige unntak vil en forlengelse av forbudet være relativt lite inngripende for grunneierne, og forbudet vil ikke i vesentlig grad være til hinder for byggeaktivitet og utvikling i småhusområdene.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det i denne saken foreligger helt spesielle grunner som medfører at denne saken er et slikt særlig tilfelle som gir grunnlag for utvidet frist.

Byrådet bemerker

Byrådet tilslutter seg etatens vurderinger og konklusjon. Å forlenge forbudet er ikke ønskelig, men anses likevel som nødvendig. Alternativet til å forlenge forbudet er en betydelig risiko for at det ved gjeldende MFTs utløpsdato blir en tilsvarende omfattende pågang av byggesaker som man opplevde under amnestiperioden i 2023. Det er klart uheldig om kommunen i påvente av at ny plan blir rettskraftig må gi tillatelser til tiltak som i sum kan bidra til vesentlig svekkelse av de kvalitetene ved dagens småhusområder som man ved ny plan ønsker å ivareta. Ved at unntaksbestemmelsene myknes opp slik at det langt på vei blir mulig til å gjennomføre de samme tiltakene under MFT som man også ville fått tillatelse til under ny plan, anser byrådet at et fortsatt forbud vil være forholdsvis lite inngripende og samtidig gi bedre forutsigbarhet for innbyggerne enn om man i en mellomperiode skulle gå tilbake til å gi tillatelser iht. S-4220.

Byrådet mener den foreslåtte forlengelsen på syv måneder innebærer en akseptabel avveining mellom behovet for tid til å utarbeide nytt planforslag og ønsket om å forlenge forbudet i så kort tid som mulig.

Byrådets anbefaling er etter dette at det nedlagte forbudet forlenges med 7 måneder.

Vedtakskompetanse
Etter plan- og bygningsloven § 13-3 kan kommunen i særlige tilfeller forlenge fristen for nedlagte midlertidig forbud mot tiltak. Vedtak må treffes innen fristens utløp, her innen 1. juni 2026.

Bystyret traff i møte 17. juni 2009, sak 201, vedtak om å tildele byutviklingskomiteen (nå byutviklingsutvalget) som fast utvalg, jf. kommuneloven § 5-3 tredje ledd (tidligere § 10 nr. 2), kommunens myndighet i henhold til plan- og bygningsloven § 13-3 første ledd, om fristforlengelse av midlertidig forbud.

Vedlegg:

- Byrådssak 74 av 16.04.2026 - Småhusområder i Oslos ytre by - Forlengelse av midlertidig forbud mot tiltak
- 74 1. PBEs saksfremstilling - hovedforbudet
- 74 2. Eiendomsliste - Hovedforbudet - 31 03 2026
- 74 3. Vedtak om midlertidig forbud mot tiltak (hovedforbudet) datert 06.06.2023
- 74 4. Varsel om mulig forlengelse av midlertidig forbud mot tiltak (hovedforbudet) datert 29.01.2026
- 74 5. Oppsummering av uttalelser til varsel om forlengelse av hovedforbudet_2c med PBEs kommentarer
- 74 6. Vedtak om midlertidig forbud mot tiltak datert 01.06.2022
- 74 7. Samledokument uttalelser til varsel om forlengelse av hovedforbudet

Vedlegg:

- 74 8. PBEs saksfremstilling om forlengelse av MFTer på amnestieiendommene
- 74 9. Eiendomsliste - Amnestieiendommene - 08 04 2026
- 74 10. Samledokument Varsler om forlengelse av MFTer på amnestieiendommene
- 74 11. Samledokument - De 10 MFT-vedtakene på amnestieiendommene
- 74 12. Samledokument uttalelser til varsel om forlengelse av MFTer på amnestieiendommene

Nye vedlegg:

Notat 492/2026 - Spørsmål om utviklingsområder - Svar på spørsmål 172/2026 fra Herman Søndenaa (MDG)

Oslo

Utskriftsdato: 14.04.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 14.04.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-147/279 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Kringkollen 34 B	Kommunale avgifter	NOK 0,00
		Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Johansen Jan Werner Kringkollen 34 B 0690 OSLO		
Eiernavn:	Johansen Jan Werner	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

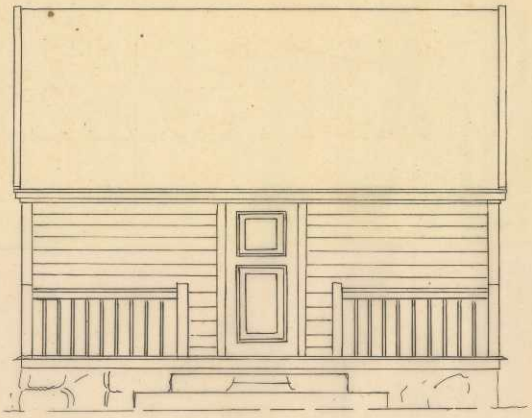
*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

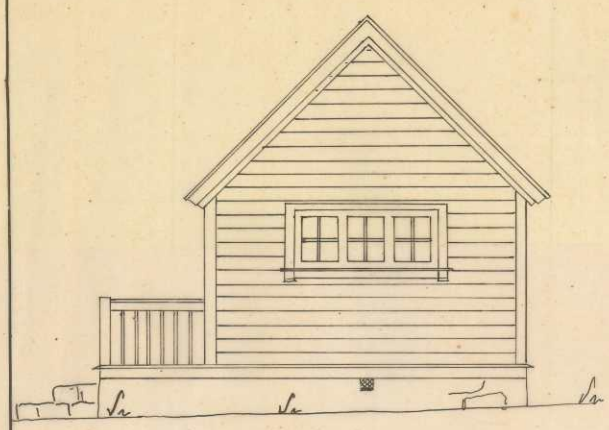
Hytte indeh: 2 rum og Ver.

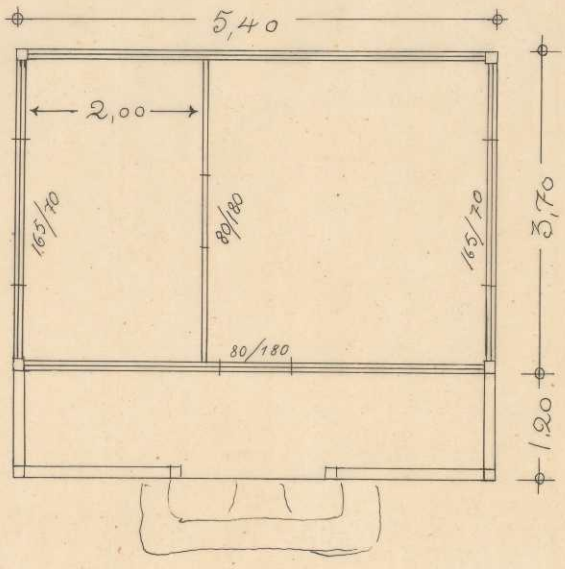
1. 50

1122-1922

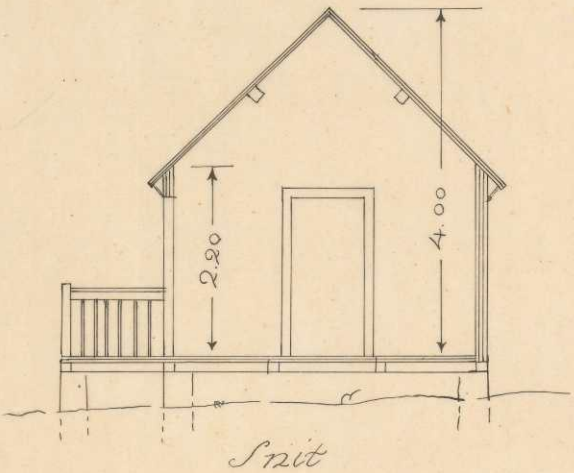
3







Plan



Snit

Hans A. Knutsen

okt. - 15-6-22.

Bestillingsinformasjon

Gårdsnummer 147, Bruksnummer 60 i 0301 OSLO kommune
Opprinnelig embete 105 OSLO SKIFTERETT OG BYSKRIVEREMBETE
Eiendommen ble konvertert den 23.04.1990

Kopi av Gammel Grunnbok

Gammel Grunnbok er scannede kopier av de gamle manuelle grunnboksarkene som ble ført av domstolene før Elektronisk Grunnbok ble etablert.

Overgangen fra manuelt ført Grunnbok til Elektronisk Grunnbok skjedde i perioden 1.11.1988 -1.3.1993 og arkene viser status helt frem til den dagen vedkommende domstol startet med elektronisk grunnboksføring.

I tillegg til den aktuelle informasjonen på omleggingstidspunktet inneholder også arkene historisk informasjon tilbake de tidligst førte dokumenter i Grunnboken. De manuelle grunnboksarkene ble omskrevet i 1935 og dokumenter som var gyldige på dette tidspunkt fremgår av de scannede kopiene.

Omskrivingen i 1935 av grunnbøkene skjedde i forbindelse med innføring av ny lov om tinglysing.

Kopi fra Gammel Grunnbok foretatt 14.04.2026 12:55
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)
Supporttelefon for kunder: 24 13 35 50, epost: support@ambita.com, nettside: www.ambita.com

Gnr. 147 Bnr 60 Side 36456 i det gamle register: Gnr 147 Bnr 60

Navn:

105 0301 0041617

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Hjemmelsdokumenter	Pantebok	Areal (i by). Skyld.	Anmerkninger
242 (1)	17/10 1924	Skylddeling avd. 8. s. m. hvorved d. eiend! er fraskilt bn 9.	42/167	5 dm 1597/44 m²	
7967 (2)	20/12 1945	Reidar Johansen ved skjøte av 8. ds gnr 21 s. m. fra Mathilde Olsen for kr. 8000.– Konsess. gitt ved dagsels skriv 30/11 45	A 187/232	+ tmf 80,2	
13982 Sist brukt!	13/10-67	Jan Werner Johansen f. 4/11-37 gaveher fra faren Reidar Johansen. Vurdi kr. 15000.–.	A 36		

Utskriften er levert av Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714), Side 2 av 6

Gnr. 147, bru 60 Navn: Gnr 147 Bnr 60

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Heftelser	Pante-bok	1 Forandringer, utalettelser og anm.
		Om eldre dok. se bru. 9		fr. bru 9 og 1: Fem anm. TV.
50 (1)	24/11 1922	Erklæring av 11 s. m. fra Mathilde Stenersen som eier av gnr. 147 bnr. 27 ang. hevdelse m.v. av tuft, oparb. av vei m.v.	64/563	
123 (2)	16/12 1932	Dto av 29/11 s.a. fra dls. om flytting av tuft m.v.	109/262	
7291 (3)	19/2 1941	Dto av 7/6, gbf. 5/7 s.a. fra dls. om rett for bru. 72 til å legge vannledning over nærv. bruk	B 173/78	
7968 (4)	20/12 1945	Obligation av 15. gbf. 21 s.m. fra Reidar Johansen til John Skjærsaker pr kr. 6000.– lyd. på 1. pr. Vilkår jfr nr. 6. Dsen 7421 29/6.50	B 207/553 6 2/603	avd. kr. 5.250.– Dsen 7421 29/6.50 6 2/603 Avd. 30/6.50 Dsen. 9421 C3/69
1277 (5)	26/2 1946	Målebrev av 5/12-45, gbf. 27/2-46 over nærv. bruk og bru. 85 av samlet areal 1677,6 m² (hvorav på d. br. 1597,4 m²). Eiendommene skal sammenføres.	A 188/32	
7422 6 a Tinglyst	29/6.50	Obligasjon dat. 24. gbf 29/6.50 fra Reidar Johansen til Aktiv Sparebank for kr. 5000.– lyd. på 1. pr. Samtykke til sammenføyning med bru. 85. Dsen. 10273 22/9.50	B 248	avd. kr. 3200.– Tilsvar kr. 1800.– Dsen. 9183 19/8.58. (21/368 17/12 Kr. Skiakt. dn. 2183/C 64/765
		Den 19/10.50 er i h.t. tegning fra sivilm. av 22/9.50 på atkomst fra Oppmålingsprotokoll av 27/10.50 gnr. 147 bnr. 85 av skyld 1 øre uten praktisk verdi arealt 80.2 m² og sammenkommet gnr. 147 bnr 60 av skyld 5 øre arealt 1677,6 m²		
		om eldre dok se grb Gen. anm. H.H.		
5585 5610 mnd. 7.	14/5 57	Refusjon kr. 220.77 i anledning opparbeidelse av veg m.v. påheftet nærv. bruk ifl. Oslo kommunes skriv dat. 10/5 dgbf. 57, gbf.	B 302	6 4/2 H. Sakt. dn 2287. C 65/390
5583 5610 mnd. 8.	– –	Refusjon kr. 359.02 i anledning opparbeidelse av Nøklevannsveien påheftet nærv. bruk ifl. Oslo kommunes skriv dat. 10/5 dgbf. 57, gbf.	B 302	
8776 9.	2/9.58.	2 rec. tilbl. kunngj. mening av navn. Oslo formannskapet og til å forberede vedk. overkommunestyre. Lic. oppmåling av nevnte eiendom. Min kommune mottatt forlenget 5 dgr. 7/10 ikke utgjøre inne kommunestyrets behandl.	B 282	Forts. neste s. Sc.
a Anf.		Anf. kr. 15,1 m² elveg. fra Nøklevannsveien.		
		Samt.: at avståelsen tilbakeføres eieren. Dsen. 5010 20/5 59. 6 17/610		
a Tinglyst		med kr. 3200.– til kr. 5000.–		
		Bestemmelsen om avståelse, oppmåling, vegbygg m.v. Dsen. 9183 14/8 58. 6 21/368		

Utskriften er levert av Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714), Side 3 av 6

Gnr. 147 Lnr. 60. 1030301 0041618 Gnr 147 Bnr 60

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Heftelser	Pante-bok	2 Merknader m.v.
8275 10.	7/8-58	Tinl. Skr. 6/8-58 ang. avståelse av veiareal m.m. Kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke	A 282	
12705 12707 mict. 11.	23/10-58	Målebrev av 26/2 1958 over 15,7 m2 av d.e. nr. er utlagt som umatrikulert veigrunn [illegible] av vei m.v. på skjøn mellom Gårdeier og Oslo kommune.	A 284	
12775 12768 mict. 12.	— . —	Skjønn av 4/10 1956, med fravikelseserklæring av 1956 i anledning Oslo kommunes overtagelse av det under nr. 11 nevnte areal. Erstatning for grunnen kr. 123,20 betalt.	A 284	
6179 6209 13	24/6-64	**Refusjon kr. 635.04 i anledning** opparbeidelse av Utvandrerveien påhaftet gnr. 147 bnr 171, Oslo kommune **tinlyst dato 24/6-64 dbnr. 6179 avskr. utfalt**	C 39/705	4/2-71. Slettet. dbnr. 2338. C 65/390
9450. 14.	2/6-71.	Erklæring, datert 2/6-71, om at det ikke er adgang til å bebygge parsell, som fraskilles, før det er anlagt vann- og avløpsledn. til og langs tomten	A 433	
11479 15	30/6-71	Erkl. av 30/6-71 i anl. deling i 2 parseller av d.e. gnr. den nye, søndre parsell brukes til nødv. atkomst langs østgrensen, over den nordre parsell. Bebyggelse som ligger for nær, eller over delegrensen, blir å betrakte som midlertidig.	A 434	
11607. 16.	1/7-71.	Delingsforr., datert 30/6-71, hvoved fra gnr. er fraskilt ca. 765 m², som er gitt gnr. 147 bnr. 228.	A 434	Bnr. 228.
14566. 17.	27/8-71	Erkl. i anl. till. til å utskille og bebygge d. e., bl. a. vedr. gjerde, kloakk og veier.	A 436	
19644. 18.	11/11-71.	Skjøte kr. 120.000,— fra Kreditkassen fra X Jan Werner Johansen (Unn. hfs. fra Hus banken)	B 441	8/2-74. Slettet. dbnr. 2935. C 79/233
19645. 19.	11/11-71.	Skjøte kr. 35000,— fra Kreditkassen fra X eks., bygd på parsell utskilt fra gnr. 147 bnr. 10 (Unn. hfs. fra Hus Banken	B 441	8/2-74. Slettet. dbnr. 2934. C 79/233
20033. 20.	17/11-71	Erkl. i anl. rett for fremf. vann parsellen til å føre v. og kloakkledn. over hans gnr. 147 bnr. 60 og til nødv. rep. m.v. Kan ikke avl. uten kloakkv. samt.	A 440	

Utskriften er levert av Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714), Side 4 av 6

Gnr. 147 Lnr. 60. 1030301 0041618 Gnr 147 Bnr 60

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Heftelser	Pante-bok	2 Merknader m.v.
8725 10.	7/8 58	Tilst. Salg: 6/8 58 ang. avst. av selveierleilighet. Kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke	A 282	
12705-12854 mod. 4.	23/10 58	Målebrev av 24/2 1958 over 15,7 m2 av d.e. er utlagt som umatrikulert veigrunn ... av d.e. på skrå mellom Gjelleråsveien og Gjellerasbekken.	A 284	
12775-12868 mod. 12.	— . —	Skjønn av 4/10 1956, med fravikelseskjennelse av 1961 i anledning Oslo kommunes overtagelse av de under nr. 11 nevnte arealer. Erstatning for grunn kr. 123,20 betalt.	A 284	
6179/229 13	24/5-64	Retsnotis kr. 635.04 i anledning opparbeidelse av påhefte: ... urtx ifl. Oslo kommune skriv dat: 21/5-64 dekl. ~~erkl.~~ tilfalt	C 39/795	4/2-71. Slettet. dm. 2398. C 65/390
9450. 14.	2/6-71.	Erklæring, dat. 2/6-71, om pålegg til eiere å bebygge parsell, som fraskilles, til dekning av anlagt vann- og avløpsledn. for og langs fomten	A 433	
11479 15	30/6-71	Erkl. av 30/6-71 i anl. deling i 2 parseller av d.e. gnr. den nye, søndre parsell brukerett til nødv. atkomst langs østgrensen, over den nordre parsell. Bebyggelse som ligger for nær, eller over delegrensen, blir å betrakte som midlertidig.	A 434	
11607. 16.	1/7-71.	Deling fra, holdt 30/6-71, hvorv. fra gnr. 147 bnr. 228 et fraskilt ca. 700 m², som utgjør gnr. 147 bnr. 228.	A 434	Dm. 228.
14566 17.	31/8-71	Erkl. i anl. till. til å utskille og bebygge d. e., bl. a. vedr. gjerde, kloakk og veier.	A 436	
19644. 18.	11/11-71.	Skjøte kr. 120.000,- fra Kreditkassen fra X Jan Werner Johansen (hvorv. hjs. fra Hus Bank)	B 441	8/5-74. Slettet. dm. 2935. C 79/233
19645. 19.	11/11-71.	Skjøte kr. 35000,- fra Kreditkassen fra X els. hjemf. pr. prior. etter dokn. nr. 18 (hvorv. hjs. fra Hus Bank)	B 441	8/5-74. Slettet. dm. 2934. C 79/233
20033 20.	12/4-72	Erkl. i anl. rett for fremf. ledn. parsellen til å føre v. og kloakkledn. over hans grunn og til nødv. rep. m.v. Kan ikke avl. uten kloakkv. samt.	A 440	

Utskriften er levert av Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714), Side 5 av 6

Gnr. 147 Bnr. 60. Navn: Gnr 147 Bnr 60

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Heftelser	Pante-bok	3 Merknader m. v.
22288. 2/.	20/11-73.	Obligasjon dat. 16-73 fra Jan W. Johansen til Husbanken stor kr. 120.000,- lyd. på prioritet i nørv. bruk. Bestem. om bortleie. Eiend. må ikke selges, pantsettes, påbindes andre heftelser, ~~beheftes med rettspant eller innfris i eierens konkursbo~~ uten Husbankens samtykke.	19474	
44342	5.9.84	Obl. kr. 150 000,- Kreditkassen.	K.K.	

Utskriften er levert av Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714), Side 6 av 6

24. november 1922

24. november 1922

KvalsundT260602

50. Undertegnede forpligter sig til ikke at sælge eller bortleie til beboelse det av mig opførte hus paa g.nr.147 br.nr.9 tomt nr.27 til gate nr. parcel av nr.27 br.nr.9,Lunne, Diesen saa længe dette ikke er bragt i lovlig stand. Videre forpligter jeg mig til at fraflytte eller i tilfælde flytte huset, hvis dette skulde bli forlangt av Akers bygningskommission, likesom jeg ogsaa forpligter mig til at efterkomme Akers formandskaps krav med hensyn til oparbeidelse av vei. Denne erklæring kan tinglæses. Kristiania, den 11/11 1922. Mathilde Stene, Arbos gt.4 II Kr.ania.

116. Oslo den 13. december 1932. Debitor: Martin Johansen. Kreditor: H.M.Helliesen..

121.Pasteg. paa obligation fra Jon Kaasa til Chr. Schou for kr.5200,- mpl. gnr. 83 bnr. 87, tgl. 15/1 1932 nr. 90,saal,: For nærværende pantobligation vikes herved prioritet til fordel for pantobl. stor kr.15000,- til Akers Pensjonskasse saaledes at nærværende obl. er prior. med optrinsret efter kr.15000,- Oslo den 13. december 1932. For herr fabrikeier Chr. Schou. T.Ravn iflg. fullmagt dat. 17/12 1929, tgl. i Aker 30/1 1931.

122.Erklæring..... gnr. 149 bnr. 150 i..... Aker den Jørgen Westlie. Som... eiendommen. Jørgen Westlie. skj.100.

123.Erklæring.... gnr. 147 bnr. 60 i.... Aker den 22/11 1932. fru Mathilde Ottesen. Som.... eiendommen. Opsal den 22/11 1932. fru Mathilde Ottesen. skj. 100.

124.Erklæring..... gnr. 143 bnr. 188 av bnr. 143 i.... den 12/2 1932. Aksel Nilsen, Kjølberggt. 15. Oslo. Som... eiendommen. Oslo den 12/2 1932. Aksel Nilsen. Kjølberggaten 15. sj.100.

125.Erklæring.... gnr. 149 bnr. 149 i.... Aker den 28/10 1932. Hilmar Nilsen. Som... eiendommen. Oslo den 29/10 1932. Karen Julie Christensen. skj. 100.

126.Erklæring.... gnr. 186 bnr. 22 i..... Aker den Marie Johannsen. Som.... eiendommen. Marie. Johansen. skj. 100.

127. Erklæring..... gnr. 148 bnr. 72 i... Aker den 13 ifølge fulmagt av Olaf Johansen. Karoline Johansen. skj. 100.

Gn. nr. 147 - Bn. nr. 60

7. AUG 1958 8775

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 27 B

Ulsrudveien gate~~—vei~~ som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen 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 6./8. 19.58

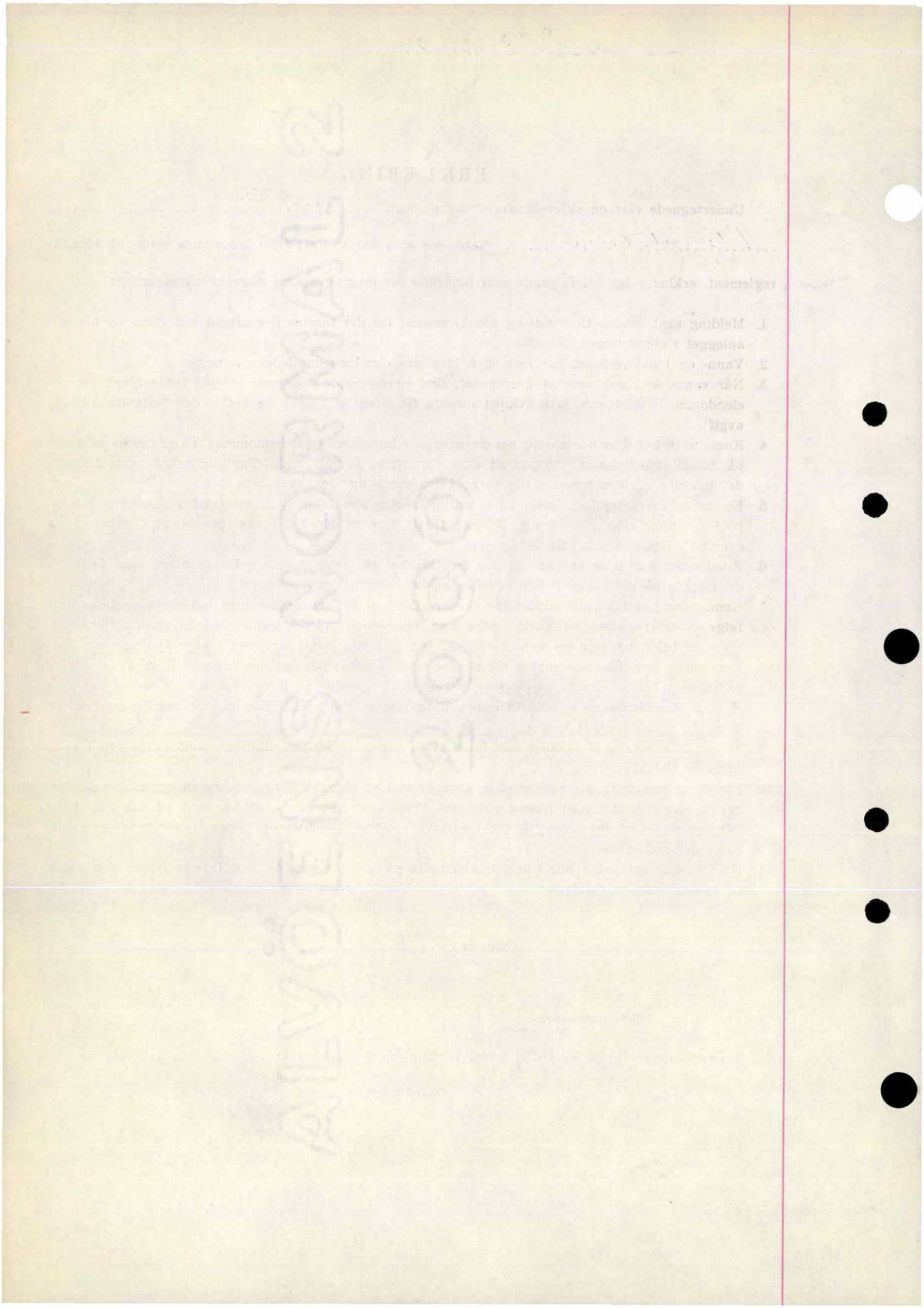
Reidar Johansen
Skjøteinnehaver.

Reidar Johansen
Eier

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

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

.....



17 NOV. 1971
20033

Erklæring.

Undertegnede som eier av matr.nr. 34 Kringkollen gnr. 147, bnr. 60 avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen, og som ikke kan avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Eier av matr.nr. 34 Kringkollen gnr. 147, bnr. 60 gir fremtidig utskilte parseller rett til å føre vann-, overvann- og spillvannsledninger over hverandres parseller om nødvendig, samt adgang til nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene samme sted når dette er påkrevd. De ledninger som anlegges felles, er eierne solidarisk ansvarlig å vedlikeholde i fellesskap.

Oslo vann- og kloakkvesen har rett til når som helst å stenge og forsegle den felles hovedstoppekran når dette anses nødvendig eller ønskelig enten av tekniske grunner eller for å få gjeldende reglement og gitte pålegg respektert.

Oslo den 11/11 1971

Jan Werner Johansen

Avskriftens riktighet bekreftes

Jan Werner Johansen

Jan Werner Johansen, Fossveien 16 b, Oslo 5.

ERKLÆRING
18/8.71.

27 AUG. 1971
14566

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

Ulsrudveien 27 b. gnr. 147 bnr. 60 i Oslo.

~~Matr. nr.~~

gis herved i medhold av bygningsloven av 18. juni 1965 § 63.3 og 67 og bygningsvedtektene for Oslo av 11. oktober 1956, hvor disse ikke strider mot loven av 18. juni 1965, tillatelse til å ~~utskille og~~ bebygge denne eiendom på følgende vilkår:

1. Nøklevannsveien istandsettes og utvides langs tomta til 6.0 m bred kjørebane, 0.50 m bankett på hver side og planeres i 10.0 m bredde.

Eieren plikter i henhold til foran nevnte bestemmelser når Oslo kommune forlanger det, straks å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst, å legge hovedkloakk (spillvann), herunder i tilfelle også særskilt overvannsledning til og langs eller over tomta.

Det kan ikke kreves at veigrunn blir utlagt og opparbeidet i større bredde enn fastsatt i bygningsloven av 18. juni 1965 § 47, nr. 1, første ledd, og det kan ikke kreves lagt rør av større dimensjoner enn 305 mm.

Inntil vei og ledninger blir overtatt til vedlikehold av kommunen, påhviler vedlikeholdet grunneieren. (fester).

2. For det tilfelle at ovennevnte vei med eller uten ledninger opparbeides av andre enn eieren (fester) av ovennevnte eiendom, blir grunn som tilhører ovennevnte eiendom og som går med til anlegg av regulert vei med eller uten ledninger å utlegge i slik bredde som fastsatt i bygningsloven av 18. juni 1965 § 47, nr. 1, og denne grunn blir uten videre kommunens eiendom uten dom eller ekspropriasjon fra det tidspunkt veiopparbeidelsen tar til. Nærværende erklæring sammen med bekreftelse fra kommunen om at veiopparbeidelsen er påbegynt, gir grunnlag for overføring av hjemmel til kommunen, jfr. tinglysningslovens § 14, annet avsnitt.
   Denne veigrunn som tilhjemles kommunen, omfatter nødvendig grunn til effektiv veibredde med rett til skjæring og fyllingsarealer som oppgis av Oslo oppmålingsvesen.
3. Eieren plikter å sette opp gjerde etter bestemmelse i bygningslovens § 103.
4. Hvis arbeidet ikke utføres som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la opparbeidelsen utføre av andre for eierens regning. Er det stillet sikkerhet, disponerer kommunen sikkerheten til dette formål.

Oslo, den 27/8 1971

Jan Werner Johansen
hjemmelsinnehaver

Som ~~skjøteinnehaver~~ samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

Oslo, den 27/8 1971

Jan Werner Johansen

Avskriftens riktighet bekreftes

O.V.V. Bl. 5 b. 500. Andvord. 22260/70.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1958/12445/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-14 12:50

23 OKT 1958

68

Utskrift av rettsbok
for
OSLO SKJÖNNSKOMMISJON II.

År 1956 den 25. september holdtes möte i Oslo Skjönnskommisjon II.

Kommisjonens sammensetning:
H.r.advokat Ragnar Christophersen, formann,
Driftsbestyrer Thor Jörgensen, varamann for Aass,
Arkitekt Hj. S. Bakstad,
Sementstöper Jacob Eliassen, varamann for Hansen,
Formann Eugen Wiik, varamann for Öien.

Etter fremmöte i Opsal Velhus foretokes
Sak nr. 24/1956: Ekspropriasjons- og refusjonsskjönn vedr. grunn til Ulsrudveien fra Östensjöveien til Nöklevannsveien.
Formannen fremla sakens dokumenter.
For saksökeren, Oslo kommune, mötte o.r.sakförer Harald Römcke og ingeniörene Hall og Stensrud.
De saksökte påroptes og mötte således:
Nr. 1 - gnr. 147, bnr. 1, Haakon Tveters arvinger mötte ved frk. Aagot Tveter.
" 2 - " 147, bnr. 110, Per Knoph og Per Moe, Ulsrudveien 4, v/Per Knoph.
" 3 - " 147, bnr. 111, A/S Östensjö Selvbyggerlag, Jorunstien 1, v/Myhrvold.
" 4 - " 147, bnr. 109, Yngvar Tröim, Ulsrudvn. 6 - mötte ikke.
" 5 - " 147, bnr. 108 og 33, Haakon Tveters arvinger - ved frk. Aagot Tveter.
" 6 - " 147, bnr. 122, 121, 120 og 158, A/S Proton, v/advokat Sverdrup og Leif Risvang.

Nr. 7 - gnr. 146, bnr. 24, David Myhre, Ulsrudvn. 12 - personlig tilstede.

" 8 - " 147, bnr. 34, A/S Proton, v/advokat Sverdrup og Risvang.

" 9 - " 146, bnr. 22, Eveline Gustavsen, Tores vei 2 - mötte ikke.

" 10 - " 146, bnr. 21, fru Signe Stöer, Ulsrudvn. 14 - mötte personlig og s/m konsulent Ole Stöer.

" 11 - " 147, bnr. 164, Björn Kåre Eriksen, Ulsrudvn. 15 - mötte ikke.

" 12 - " 146, bnr. 20, Sigurd Martinsen, Ulsrudvn. 16 - mötte ikke.

" 13 - " 147, bnr. 38, fru Anna Wilhelmsen, Ulsrudvn. 17. Ny eier - Haakon Bjerke - mötte.

" 14 - " 147, bnr. 42, Rolf Larsen, Ulsrudvn. 19 - ved fru Astrid Larsen.

" 15 - " 147, bnr. 46, Erling Aksel Andersen, Ulsrudvn. 21 - mötte ikke.

" 16 - " 147, bnr. 84, Peder Finnerud, Ulsrudvn. 20 - personlig tilstede.

" 17 - " 147, bnr. 159, Leif Martinsen, Ulsrudvn. 23. Nye eiere: *) ~~Bjerne~~ Arne Sandsnes og Björn Överland mötte ved Sandsnes.

" 18 - " 147, bnr. 71, Paul Nilsen, Ulsrudvn. 22 - mötte ikke.

" 19 - " 147, bnr. 61, Erling Rönning, Sexesgt. 10 - personlig tilstede.

" 20 - " 147, bnr. 9½, Reidar Torvaldsen, Ulsrudvn. 22 - - mötte ikke (jfr. nedenfor).

" 21 - " 147, bnr. 117, Knut Magnus Valstad, Ulsrudvn. 25 - ved fru Trine Valstad.

" 22 - " 147, bnr. 86, Rolf Bergmann, Ulsrudvn. 24 - mötte ikke.

" 23 - " 147, bnr. 65, Olaf Andersen, Ulsrudvn. 25 b - mötte ikke.

*) I følge skjönnskommisjonens beslutning i brev av 26/1.-58.

Nr. 24 - gnr. 147, bnr. 87, Ingolf Gaarder og Åsbjörn Ruud v/advokat Hoel ved o.r.sakf. Jan Steen.
" 25 - " 147, bnr. 57, Olaf Bjerke, Ulsrudvn. 27 - ved fru Ragnhild Bjerke.
" 26 - " 147, bnr. 88, Steen & Ström A/S ved advokat Hoel ved Steen samt Öhmann Norén.
" 27 - " 147, bnr. 60, Reidar Johansen, Schweigaardsgt. 61b - personlig tilstede.
" 28 - " 147, bnr. 89, Rolf A. Enersen - personlig tilstede.
" 29 - " 147, bnr. 16, Ellef Pedersen, Ulsrudvn. 29 - likeså.

Videre mötte:
Nr. 14 b - Magda Eriksen og Karla Åseby og dessuten formannen i veikomiteen for Opsal Vel, Conrad Bergly, som avga möte på vegne av de grunneiere, som ikke personlig hadde mött frem.

Ytterligere mötte följgende parter innstevnt av saksökeren etter berammelsen (i tillegg til forannevnte nr. 14 b):
Nr. 30 - Marius Berg - mötte personlig.
" 31 - Björn Jensen og Einar Schöne
" 32 - Henry Ödegaard
" 33 - Steen & Ström A/S (gnr. 147, bnr. 92)
" 34 - Trygve M. Henriksen.

For nr. 31 - 34 mötte advokat Hoel ved o.r.sakf. Jan Steen samt Öhmann Norén.

Formannen i Opsal Vel, Arve Löken, mötte på vegne av nr. 20, Reidar Torvaldsen.

O.r.sakf. Römcke redegjorde for saken. Han fremla: Alminnelige og spesielle forutsetninger (dok. 7 og 8), oppgave over grunnpriser ved skattetakster (dok. 9), samt skriv av 11/6-1956 fra kommunikasjonsavdelingen til kommuneadvokaten (dok. 10).

Han forela for de tilstedeværende av de saksökte nr. 15-34 spörsmålet om de ville gi sitt samtykke til at kommunen påbegynner veiarbeidet för skjönnet er blitt retts-

kraftig. Arbeidet vil i tilfelle bli påbegynt tidligst om en måned fra idag.

De saksökte nr. 16,17, 19, 20, 21, 24 og 25-34 ga det önskede samtykke.

Römcke ba skjönn fremmet og fravikingskjennelse avsagt.

Retten og partene foretok befaring av ekspropriasjonsområdet. Partene fikk anledning til å foreta påvisninger og fremkomme med bemerkninger.

Under befaringen mötte fru Turid Tröim vedk. t.nr. 4 og fru Lillan Eriksen vedk. t.nr. 11, samt Erling Aksel Andersen vedk. t.nr. 15.

Konsulent Stöer fremla skriv av 25/9-56 vedk. t.nr. 10 (dok. 11).

Etter endt befaring utsettes den videre behandling av saken til fredag 28. september kl. 10 i Akerssalen, Trondheimsvn. 5.

Det protokollerte opplestes etterhvert.

Retten hevet.

Ragnar Christophersen (s)

Hj. S. Bakstad (s) Eugen Wiik (s)

Thor Jörgensen (s) Jacob Eliassen (s)

År 1956 den 28. september fortsatte Oslo Skjönnskommisjon II i Akerssalen, Trondheimsvn. 5, behandlingen av foranstående sak,

nr. 24/1956, skjönn vedr. grunn til Ulsrudveien fra Östensjöveien til Nöklevannsveien.

For saksökeren, Oslo kommune, mötte o.r.sakförer Römcke og ingeniörene Stensrud og Hall.

Följende saksökte mötte:

Advokat Sverdrup for t.nr. 6 og 8.

O.r.sakförer Jan Steen for t.nr. 24, 26, 28 og 31-34, samt t.nr. 17 og 21.

David Myhre - t.nr. 7.
Fru Signe Stöer og konsulent Stöer - t.nr. 10.
Reidar Torvaldsen - t.nr. 20.
Ellef Pedersen - t.nr. 29.

Formannen i Opsal Vel, Arve Löken, mötte som representant for de ikke tilstedeværende grunneiere.

O.r.sakförer Römcke fremla utsnitt av reguleringskart (dok. 12), visende ekspropriasjonsarealene vedk. t.nr.30-34.

Han gjennomgikk saken.

Advokat Sverdrup hadde ordet vedk. t.nr. 6 og 8, David Myhre vedk. t.nr. 7.

Vedr. t.nr. 9 bemerket Römcke at ekspropriasjonsarealet i sin helhet er gammel veigrunn, hvorfor erstatningen påstås satt til null. Det samme gjelder et areal under t.nr. 7 i krysset med Tores vei, og et areal av t.nr. 10 samme sted.

Under t.nr. 10 ba Römcke pkt. 3 og 4 i de spesielle forutsetninger endret således:

3. Erstatning for nytt gjerde.
4. Erstatning for nye portstolper.

Vedk. t.nr. 17 fremla o.r.sakf. Steen skriv av 26/9-1956 (dok. 13) fra arkitekt Kjeld Magnussen, Boliginstituttet for Oslo, og kopi av situasjonskart (dok. 14).

Vedk. t.nr. 21 fremla o.r.sakf. Steen kopi av situasjonsriss med påtegning av 20/1-1953 (dok. 15).

Römcke bemerket vedr. t.nr. 29 at innkjörslen alternativt må forutsettes flyttet fra sin nuværende plass på hjörnet. Den nuværende innkjörsels område må etter dette alternativ forutsettes påfylt jord og tilsådd.

O.r.sakf. Steen hadde ordet vedk. de takstnr. som han representerte, likeså Arve Löken.

Saken ble opptatt til skjönn.

De videre forhandlinger ble utsatt til mandag 1.oktober 1956 kl. 11 form. på formannens kontor.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1958/12445/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-14 12:50

Det protokollerte opplestes etterhvert.
Retten hevet.

Ragnar Christophersen (s)

Hj. S. Bakstad (s) Thor Jörgensen (s)
Eugen Wiik (s) Jacob Eliassen (s)

År 1956 den 4. oktober holdt Oslo Skjönnskommisjon II möte på formannens kontor, Karl Johansgt. 27, Oslo.

I foranstående sak, nr. 24/1956, ekspropriasjons- og refusjonsskjönn vedr. grunn til Ulsrudveien fra Östensjöveien til Nöklevannsveien, ble det etter forutgående rådslagning og stemmegivning for lukkede dörer avsagt sådant

E r s t a t n i n g s s k j ö n n:

Regulering av Ulsrudveien i 12.5 m.'s bredde med noen utvidelse i veikryssene fra Östensjöveien til Ulsrud er vedtatt av Oslo byplanråd, senest i möte 23/6-1953, deretter av Oslo bystyre i möte 29/1-1954. Reguleringen er stadfestet av Kommunal- og arbeidsdepartementet 11/2-1954.

Ved stevning av 30/4-1956 har Oslo kommune v/kommuneadvokaten begjært ekspropriasjons- og refusjonsskjönn fremmet forsåvidt angår strekningen fra Östensjöveien til Nöklevannsveien. I henhold til begjæring fra enkelte av de saksökte er skjönnet under hovedforhandlingen utvidet til å omfatte også strekningen fra Nöklevannsveien til Östbyfaret. Som følge herav har under hovedforhandlingen mött ikke bare de 29 opprinnelig innstevnte grunneiere, men også de saksökte nr. 30-34. Dessuten har eierne av gnr. 146, bnr. 11, Magda Eriksen og Karla Aaseby vært varslet om hovedforhandlingen og har mött under denne (t.nr. 14 b).

- 7 -

T.nr. 1 - gnr. 147, bnr. 1, Haakon Tveters arvinger.
45 m2 grunn takseres til kr. 8.- pr. m2.
Skråningserstatning kr. 4.- pr. m2.

T.nr. 2 - gnr. 147, bnr. 110, Per Knoph og Per Moe.
Det avstås ingen grunn.

T.nr. 3 - gnr. 147, bnr. 111, A/S Östensjö Selvbyggerlag.
200 m2 grunn og 149.8 m2, tilsammen 349.8 m2
grunn - kr. 8.- pr. m2.
Skråningserstatning kr. 5.- pr. m2.

T.nr. 4 - gnr. 147, bnr. 109, Yngvar Tröim.
Det avstås ingen grunn.

T.nr. 5 - gnr. 147, bnr. 108 og 33, Haakon Tveters arvinger.
19.5 m2 grunn - kr. 8.- pr. m2.
Skråningserstatning kr. 4.- pr. m2.
Erstatning for flytning av gjerde -
kr. 15.- pr. m.

T.nr. 6 - gnr. 147, bnr. 122, 121, 120 og 158, A/S Proton.
37.3 m2 og 5 m2, tilsammen 42.3 m2 (av bnr. 122),
185.2 m2 (av bnr. 121),
57.4 m2 (av bnr. 120) takseres til kr. 8.- pr. m2.
80 m2 og 76.2 m2, tilsammen 156.2 m2 grunn
(av bnr. 158) takseres til kr. 12.- pr. m2.
Det bemerkes at bnr. 158 er hjörnetomt og er
taksert som fremtidig forretningseiendom.
Skråningserstatning for bnr. 122, 121 og 120
- kr. 4.- pr. m2.
For bnr. 158 - kr. 6.- pr. m2.

T.nr. 7 - gnr. 146, bnr. 24, David Myhre.
Et areal gammel veigrunn i Tores vei (nöyaktig
störrelse ikke oppgitt) takseres til 0.

191 m2 grunn og resten av ekspropriasjonsarealet til Tores vei takseres til kr. 8.- pr. m2.
Skråningserstatning for arealet vestenfor eksisterende port - kr. 8.- pr. m2.
For arealet östenfor porten - kr. 4.- pr. m2.
For flytning av gjerde - kr. 15.- pr. m.
Erstatning for nye portstolper samt for planering av innkjörslen, foretatt av grunneieren, kr. 800.-.
Erstatning for beplantning inngår i grunnerstatningen.

T.nr. 8 - gnr. 147, bnr. 34, A/S Proton.
250 m2 og 93.3 m2, tilsammen 343.3 m2 grunn - kr. 8.- pr. m2.
Skråningserstatning kr. 4.- pr. m2.

T.nr. 9 - gnr. 146, bnr. 22, fru Evelyn Gustavsen.
81.7 m2 grunn takseres til 0 som gammel veigrunn.

T.nr. 10 - gnr. 146, bnr. 21, fru Signe Stöer.
Gammel veigrunn i Tores vei (nöyaktig areal ikke oppgitt) takseres til 0.
200 m2 grunn og eventuelt restareal til Tores vei takseres til kr. 8.- pr. m2.
Skråningserstatning kr. 4.- pr. m2.
Erstatning for nytt gjerde - kr. 23.- pr. m.
Erstatning for nye portstolper - kr. 450.-
For frukttrær og beplantning - kr. 1.800.-.
Påstand om ulempeserstatning på grunn av veiens nærhet finnes ikke begrunnet og tas ikke tilfölge.

T.nr. 11 - gnr. 147, bnr. 164, Björn Kåre Eriksen.
110 m2 og 49.1 m2, tilsammen 159.1 m2 grunn - kr. 8.- pr. m2.
Skråningserstatning kr. 4.- pr. m2.

- 9 -

T.nr. 12 - gnr. 146, bnr. 20, Sigurd Martinsen.
166.5 m2 grunn - kr. 8.- pr. m2.
Skråningserstatning kr. 4.- pr. m2.
For flytning og nödvendiggjort reparasjon av gjerde - kr. 18.- pr. m.
For nytt gjerde på nedsiden av porten - kr. 23.- pr. m.
For nye portstolper - kr. 600.-.

T.nr. 13 - gnr. 147, bnr. 38, Håkon Bjerke.
100 m2 og 38.4 m2, tilsammen 138.4 m2 grunn - kr. 8.- pr. m2.
Skråningserstatning kr. 4.- pr. m2.
For flytning av gjerde - kr. 15.- pr. m.
Erstatning for portstolper - kr. 800.-.
For frukttrær og beplantning - kr. 500.-.

T.nr. 14 - gnr. 147, bnr. 42, Rolf Larsen.
130 m2 og 73.5 m2, tilsammen 203.5 m2 grunn - kr. 8.- pr. m2.
Skråningserstatning kr. 4.- pr. m2.
For flytning av gjerde - kr. 15.- pr. m.
og av port - kr. 200.-.
Erstatning for beplantning inngår i grunnerstatningen.

T.nr. 14 b - gnr. 146, bnr. 11, Magda Eriksen og Karla Åaseby.
Det avstås ingen grunn.

T.nr. 15 - gnr. 147, bnr. 46, Erling Aksel Andersen.
200 m2 og 86.8 m2, tilsammen 286.8 m2 grunn - kr. 12.- pr. m2.
Skråningserstatning kr. 6.- pr. m2.
For flytning og nödvendiggjort reparasjon av gjerde - kr. 18.- pr. m.

Erstatning for beplantning inngår i grunnerstatningen.

T.nr. 16 - gnr. 147, bnr. 84, Peder Finnerud.
79.2 m2 grunn - kr. 12.- pr. m2.
Skråningserstatning kr. 6.- pr. m2.
For flytning av gjerde - kr. 15.- pr. m.

T.nr. 17 - gnr. 147, bnr. 159, ~~Bjarne~~ Arne Sandsnes og Björn Överland.
63.3 m2 grunn - kr. 8.- pr. m2.
Skråningserstatning kr. 4.- pr. m2.
Påstand om ulempeserstatning for beskjæring av tomten finnes ikke å kunne tas tilfölge. Bebyggelse av tomten pågår nu, i henhold blant annet til situasjonskart utferdiget og datert 16/3-1956, altså lang tid etter stadfestelse av reguleringen.
Skjönnskommisjonen finner det ikke godtgjort at grunneierne av myndighetene er blitt pålagt å plasere nybygget slik som foretatt. Det antas å ha vært anledning for grunneierne til å oppföre huset i större avstand fra reguleringslinjen enn skjedd. Forövrig finner Kommisjonen at der ikke gjennom utvidelsen av veien påföres noen ulempe som betinger erstatning.

I følge skjønnskommisjonens beslutningsprotokoll i sak av 28/1-58.

T.nr. 18 - gnr. 147, bnr. 71, Paul Nilsen.
53.7 m2 grunn - kr. 8.- pr. m2.
Skråningserstatning kr. 4.- pr. m2.
For flytning av gjerde - kr. 15.- pr. m.
og av portstolper - kr. 300.-.

T.nr. 19 - gnr. 147, bnr. 61, Erling Rönning.
73 m2 grunn - kr. 8.- pr. m2.
Skråningserstatning kr. 4.- pr. m2.

Erstatning for nytt gjerde - kr. 23.- pr. m.
Erstatning for portstolper - kr. 700.-.
Erstatning for beplantning inngår i grunnerstatningen.

T.nr. 20 - gnr. 147, bnr. 94, Reidar Torvaldsen.
32 m2 grunn - kr. 8.- pr. m2.
Skråningserstatning kr. 4.- pr. m2.
For flytning av gjerde - kr. 15.- pr. m.

T.nr. 21 - gnr. 147, bnr. 117, Knut Magnus Valstad.
87.2 m2 grunn - kr. 8.- pr. m2.
Skråningserstatning kr. 4.- pr. m2.
Påstand om ulempeserstatning for veiens nærhet og for vanskeliggjort tilkjörsel til garasje i kjelleren finnes ikke å kunne tas tilfölge. Eiendommen er bebygget i henhold til situasjonsriss datert 20/1-1953 (dok. 15) og byggetillatelse av 23/2-1953. På situasjonsrisset er den regulerte Ulsrudvei inntegnet overensstemmende med den nu foreliggende stadfestede regulering. Det er videre opplyst at denne regulering opprinnelig ble vedtatt i Akers reguleringsråd i 1942 og forsåvidt angår strekningen forbi denne eiendom, ikke senere er blitt endret. Grunneieren antas derfor å ha vært fullt oppmerksom på den foreliggende regulering, da han oppförte sitt hus på eiendommen.
Fra grunneierens side er påberopt at han för bebyggelse fant sted, av en tjenestemann ved byplankontoret fikk höre at der var en mulighet for at den regulerte utvidelse av Ulsrudveien ville bli lagt på nordsiden av den eksisterende vei utenfor hans eiendom. Det er i tillit til denne uttalelse, hevder grunneieren, at han har lagt sitt nybygde

hus så nær veien.
Skjönnskommisjonen finner ikke å kunne bygge noe erstatningskrav i denne sak for grunneieren på dette forhold, hva enten det medförer riktighet eller ikke. Man må holde seg til de reguleringsbeslutninger som virkelig foreligger og har foreligget.

T.nr. 22 - gnr. 147, bnr. 86, Rolf Bergmann.
33.1 m2 grunn - kr. 8.- pr. m2.
Skråningserstatning kr. 4.- pr. m2.
For flytning av gjerde - kr. 15.- pr. m.

T.nr. 23 - gnr. 147, bnr. 65, Olaf Andersen.
100 m2 og 50.1 m2, tilsammen 150.1 m2 grunn - kr. 8.- pr. m2.
Skråningserstatning kr. 4.- pr. m2.

T.nr. 24 - gnr. 147, bnr. 87, Ingolf Gaarder og Åsbjörn Ruud.
33.8 m2 grunn - kr. 8.- pr. m2.
Skråningserstatning kr. 4.- pr. m2.
For flytning av gjerde - kr. 15.- pr. m.

T.nr. 25 - gnr. 147, bnr. 57, fru Ragnhild Bjerke.
50 m2 og 53.9 m2, tilsammen 103.9 m2 grunn - kr. 8.- pr. m2.
Skråningserstatning kr. 4.- pr. m2.
For flytning av gjerde - kr. 15.- pr. m.
For frukttrær og beplantning - kr. 300.-.

T.nr. 26 - gnr. 147, bnr. 88, Steen & Ström A/S.
116.8 m2 grunn - kr. 8.- pr. m2.
Skråningserstatning kr. 4.- pr. m2.
Erstatning for flytning av gjerdestolper - kr. 120.-.

T.nr. 27 - gnr. 147, bnr. 60, Reidar Johansen.
15.4 m2 grunn - kr. 8.- pr. m2.
Skråningserstatning kr. 4.- pr. m2.
For flytning av gjerde - kr. 15.- pr. m.

T.nr. 28 - gnr. 147, bnr. 89, Rolf A. Enersen.
139 m2 grunn - kr. 8.- pr. m2.
Skråningserstatning kr. 4.- pr. m2.
For flytning av gjerde - kr. 15.- pr. m.
Påstand om erstatning for beskjæring av tomten finnes ikke begrunnet og tas ikke tilfölge.

T.nr. 29 - gnr. 147, bnr. 16, Ellef Pedersen.
22.4 m2 grunn og 60 m2, tilsammen 82.4 m2 - kr. 8.- pr. m2.
Skråningserstatning kr. 4.- pr. m2.
For flytning av gjerde - kr. 15.- pr. m. og av port - kr. 300.-.
Erstatning for hekk og beplantning - kr. 300.-.
Eventuell omlegging av adkomstvei forutsettes foretatt av anlegget.

For t.nr. 30-34 er nöyaktig arealoppgave vedkommende ekspropriasjonsarealet ikke gitt. Det er imidlertid fremlagt et utsnitt av reguleringskartet med ekspropriasjonsarealene inntegnet (dok. 12).

Vedkommende t.nr. 31-34 er av deres mötende prosessfullmektig nedlagt påstand om ulempeserstatning på grunn av den beskjæring veiutvidelsen medfører for de respektive eiendommers areal. Skjönnskommisjonen finner ikke denne påstand begrunnet. Veiutvidelsen anatas ikke å påföre grunneierne noen ulempe som kan betinge erstatning.

T.nr. 30 - gnr. 147, bnr. 15, Marius Berg.
Grunnerstatning kr. 8.- pr. m2.

Skråningserstatning kr. 4.- pr. m2.
For flytning av gjerde - kr. 28.- pr. m.
For frukktrær og beplantning - kr. 500.-.

T.nr. 31 - gnr. 147, bnr. 90, Björn Jensen og Einar Schöne.
Grunnerstatning kr. 8.- pr. m2.
Skråningserstatning kr. 4.- pr. m2.
For flytning av gjerde inklusive port - kr. 15.- pr. m.

T.nr. 32 - gnr. 147, bnr. 91, Henry Ödegaard.
Grunnerstatning kr. 8.- pr. m2.
Skråningserstatning kr. 4.- pr. m2.
For flytning av gjerde - kr. 15.- pr. m.

T.nr. 33 - gnr. 147, bnr. 92, Steen & Ström A/S.
Grunnerstatning kr. 8.- pr. m2.
Skråningserstatning kr. 4.- pr. m2.
For flytning av gjerdestolper - kr. 100.-.

T.nr. 34 - gnr. 147, bnr. 115, Trygve M. Henriksen.
Grunnerstatning kr. 8.- pr. m2.
Skråningserstatning kr. 4.- pr. m2.
For flytning av gjerde - kr. 15.- pr. m.

Deretter avsas sådant

R e f u s j o n s s k j ö n n:

En del av de saksökte har gjort gjeldende at den ved reguleringen foretatte utvidelse av Ulsrudveien vesentlig gjennomföres av hensyn til gjennomgangstrafikken. De har hevdet at reguleringen ikke tilförer deres eiendommer slike fordeler eller verdiökning at refusjonsplikt er begrunnet.

Skjönnskommisjonen er ikke enig heri. Den finner at reguleringen tilförer samtlige berörte eiendommer slike

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1958/12445/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-14 12:50

fordeler og verdiökning at eierne overensstemmende med lovens hovedregel må tilsvare vanlig refusjon, forsåvidt angår kommunens utgifter til de rene grunnerstatninger.

For en enkelt eiendoms vedkommende, t.nr. 7, gnr. 146, bnr. 24, David Myhre, foreligger imidlertid helt særegne forhold, som må medföre at denne eiendom forsåvidt angår 2/3 av sin fasadelengde fritas helt for refusjonsplikt. For den gjenstående tredjedels vedkommende må full refusjon bli å svare.

Samtlige övrige eiendommer svarer refusjon etter deres respektive fasadelinjer.

For följende eiendommer er refusjonsbelöpet forfalt til betaling:

T.nr. 2, 3, 4, av t.nr. 5: gnr. 147, bnr. 33, av t.nr. 6: gnr. 147, bnr. 122, t.nr. 7 (forsåvidt angår en tredjedel av fasadelinjen, jfr. foran), t.nr. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 30, 31, 32 og 34.

For följende eiendommer forfaller refusjonen ved bebyggelse:

T.nr. 1, av t.nr. 5: gnr. 147, bnr. 108, av t.nr. 6: gnr. 147, bnr. 121, 120 og 158, t.nr. 8, t.nr. 9, t.nr. 26 og t.nr. 33.

For disse eiendommer forfaller refusjonen ved ny bebyggelse: t.nr. 14 b, t.nr. 19 og t.nr. 27.

Ulsrudveien fra Östensjöveien til Östbyfaret danner en enhet, mens kryssene med de tilstötende sideveier blir å behandle som refusjonsenheter hver for seg.

Deretter avsas sådan

F r a v i k i n g s k j e n n e l s e:

Oslo kommune kjennes berettiget til mot å betale eventuelt deponere de foran fastsatte erstatningsbelöp å overta de under t.nr. 1, 3, 5 - 14 og 15 - 34 takserte

grunnarealer.

Overtagelse kan skje 14 dager fra forkynning av skjönnet.

I erstatning for utlegg til juridisk bistand betaler Oslo kommune innen 14 dager fra forkynning av skjönnet til fru Signe Stöer (t.nr. 10) kr. 100.-, til A/S Proton (t.nr. 6 og t.nr. 8) kr. 300.-, til de av advokat Jacob Hoel representerte parter (t.nr. 24, 26 og 31-34) kr. 400.-, samt til de av o.r.sakförer Jan Steen representerte parter (t.nr. 17 og 21) kr. 150.-.

Samtlige avgjörelser i skjönn og kjennelse er enstemmige.

Det protokollerte opplestes.

Retten hevet.

Ragnar Christophersen (s)

Eugen Wiik (s) Jacob Eliassen (s)

Thor Jörgensen (s) Hj. S. Bakstad (s)

Riktig utskrift:

o.r.sakförer.

23 OKT 1958

I henhold til Oslo skjønnskommisjons skjønn og fravikingskjennelse av 4. oktober 1956 har Oslo kommune ekspropriert følgende arealer:

		Erstatning:
Tnr. 1. Gnr. 147, bnr. 1.		
45,0 m2 grunn å kr. 8,-	kr. 360,-	
+ renter	" 27,60	kr. 387,60
Tnr. 3. Gnr. 147, bnr. 111.		
349,8 m2 grunn å kr. 8,-	kr. 2.798,40	
÷ refusjoner	" 1.904,86	
	kr. 893,54	
+ renter	" 68,50	" 962,04
Tnr. 5. Gnr. 147, bnr. 33.		
19,5 m2 grunn å kr. 8,-	kr. 156,-	
÷ refusjon	" 1.292,54	
Rest refusjon	kr. 1.136,54	" 0,-
Tnr. 6. Gnr. 147, bnr. 122, 121, 120 og 158.		
42,3 m2 (bnr. 122) å kr. 8,-	kr. 338,40	
185,2 " (" 121) " " 8,-	" 1.481,60	
57,4 " (" 120) " " 8,-	" 459,20	
156,2 " (" 158) " " 12,-	" 1.874,40	
	kr. 4.153,60	
÷ refusjoner (bnr. 122)	" 349,19	
	kr. 3.804,41	
+ 4 % renter	" 291,59	" 4.096,-
Tnr. 7. Gnr. 146, bnr. 24.		
196,- m2 grunn å kr. 8,-	kr. 1.568,-	
35,- " " " " 0,-	" 0,-	
231,- m2		
Portstolper m.v.	" 800,-	
	kr. 2.368,-	
÷ refusjoner	" 415,41	
	kr. 1.952,59	
+ renter	" 149,70	" 2.102,29

		Erstatning:
Tnr. 8. Gnr. 147, bnr. 34.		
343,3 m2 grunn å kr. 8,-	kr. 2.746,40	
+ renter	" 210,57	kr. 2.956,97
Tnr. 9. Gnr. 146, bnr. 22.		
81,7 m2 grunn å kr. 0,-		" 0,-
Tnr. 10. Gnr. 146, bnr. 21.		
220,2 m2 grunn å kr. 8,-	kr. 1.761,60	
106,3 " å kr.0,-.Frukttrær m.v.	" 1.800,-	
326,5 m2	kr. 3.561,60	
÷ refusjoner	" 909,48	
	kr. 2.652,12	
+ renter	" 203,31	" 2.855,43
Tnr. 11. Gnr. 147, bnr. 164.		
159,1 m2 grunn å kr. 8,-	kr. 1.272,80	
÷ refusjoner	" 1.144,29	
	kr. 128,51	
+ renter	" 9,85	" 138,36
Tnr. 12. Gnr. 146, bnr. 20.		
166,5 m2 grunn å kr. 8,-	kr. 1.332,-	
÷ refusjon	" 1.557,33	
Rest refusjon	kr. 225,33	" 0,-
Tnr. 13. Gnr. 147, bnr. 38.		
138,4 m2 grunn å kr. 8,-	kr. 1.107,20	
Frukttrær og beplantning	" 500,-	
	kr. 1.607,20	
÷ refusjoner	" 900,60	" 706,60
Tnr. 14. Gnr. 147, bnr. 42.		
203,5 m2 grunn å kr. 8,-	kr. 1.628,-	
÷ refusjoner	" 1.790,54	
Rest refusjon	kr. 162,54	" 0,-

		Erstatning:
Tnr. 15. Gnr. 147, bnr. 46.		
286,8 m2 grunn á kr. 12,-	kr. 3.441,60	
÷ refusjoner	" 2.082,14	
	kr. 1.359,46	
+ renter	" 29,31	kr. 1.388,77
Tnr. 16. Gnr. 147, bnr. 84.		
79,2 m2 grunn á kr. 12,-	kr. 950,40	
÷ refusjon	" 850,38	
	kr. 100,02	
+ renter	" 2,16	" 102,18
Tnr. 17. Gnr. 147, bnr. 159.		
63,3 m2 grunn á kr. 8,-	kr. 506,40	
÷ refusjon	" 505,12	
	kr. 1,28	
+ renter	" 0,02	" 1,30
Tnr. 18. Gnr. 147, bnr. 71.		
53,7 m2 grunn á kr. 8,-	kr. 429,60	
÷ refusjon	" 669,31	
Rest refusjon	kr. 239,71	" 0,-
Tnr. 19. Gnr. 147, bnr. 61.		
73,0 m2 grunn á kr. 8,-	kr. 584,-	
+ renter	" 12,59	" 596,59
Tnr. 20. Gnr. 147, bnr. 94.		
32,0 m2 grunn á kr. 8,-	kr. 256,-	
÷ refusjon	" 439,14	
Rest refusjon	kr. 183,14	" 0,-
Tnr. 21. Gnr. 147, bnr. 117.		
87,2 m2 grunn á kr. 8,-	kr. 697,60	
÷ refusjon	" 562,45	
	kr. 135,15	
+ renter	" 2,92	" 138,07

			Erstatning:
Tnr. 22. Gnr. 147, bnr. 86.			
33,1 m2 grunn å kr. 8	kr. 264,80		
+ refusjon	" 513,34		
Rest refusjon	kr. 248,54	kr.	0,-
Tnr. 23. Gnr. 147, bnr. 65.			
150,1 m2 grunn å kr. 8,-	kr. 1.200,80		
+ refusjoner	" 831,16		
	kr. 369,64		
+ renter	" 7,96	"	377,60
Tnr. 24. Gnr. 147, bnr. 87.			
33,8 m2 grunn å kr. 8,-	kr. 270,40		
+ refusjon	" 617,83		
Rest refusjon	kr. 347,43	"	0,-
Tnr. 25. Gnr. 147, bnr. 57.			
103,9 m2 grunn å kr. 8,-	kr. 831,20		
Frukttrær og beplantning	" 300,-		
	kr. 1.131,20		
+ refusjoner	" 1.065,81	"	65,39
Tnr. 26. Gnr. 147, bnr. 88.			
116,8 m2 grunn å kr. 8,-	kr. 934,40		
+ refusjon	" 557,69	"	376,71
Tnr. 27. Gnr. 147, bnr. 60.			
15,4 m2 grunn å kr. 8,-	kr.	"	123,20
Tnr. 28. Gnr. 147, bnr. 89.			
139,0 m2 grunn å kr. 8,-	kr. 1.112,-		
+ refusjon	" 552,06	"	559,94
Tnr. 29. Gnr. 147, bnr. 16.			
84,8 m2 grunn å kr. 8,-	kr. 678,40		
Hekk og beplantning	" 300,-		
	kr. 978,40		
+ refusjoner	" 1.159,50		
Rest refusjon	kr. 181,10	"	0,-

Erstatning:

Tnr. 30. Gnr. 147, bnr. 15.				
29,5 m2 grunn á kr. 8,-	kr.	236,-		
41,5 " " " " 0,-	"	0,-		
71,0 m2				
Frukttrær og beplantning	"	500,-		
	kr.	736,-		
+ refusjon	"	1.047,72		
Rest refusjon	kr.	311,72	kr.	0,-
Tnr. 31. Gnr. 147, bnr. 90.				
113,6 m2 grunn á kr. 8,-	kr.	908,80		
+ refusjon	"	508,58	"	400,22
Tnr. 32. Gnr. 147, bnr. 91.				
114,8 m2 á kr. 8,-	kr.	918,40		
+ refusjon	"	508,15	"	410,25
Tnr. 33. Gnr. 147, bnr. 92.				
116,3 m2 grunn á kr. 8,-	kr.	930,40		
+ refusjon	"	508,36	"	422,04
Tnr. 34. Gnr. 147, bnr. 115.				
92,5 m2 grunn á kr. 8,-	kr.	740,-		
+ refusjon	"	529,56	"	210,44

De tilkjente erstatningsbeløp er betalt og kommunen innestår for riktig betaling.

Oslo kommune, kommunikasjonsrådmannen, den 16. oktober 1958.

Fredrik Schreiner.

B. Aarstrand.

F. Gulbrandsen.

1122-1922
2

Byggeanmeldelse

Til Akers bygningschef!

Herved anmeldes, at der paa gaards nr. 147 bruks-nr. 9
parcel av "Linne" Østre Aker. ved tomt nr. 27
skal utføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte tegninger ved (Robert. Knutzen)

Vedlagte tegninger 2 tegninger og Rids av tomten

Bygningens flateindhold ~~Hovedbygning~~ ..... m²
Uthus ..... m² tilsammen .....

Bygningens bestemmelse Sommerhus

Bygningens høide

Etagernes antal og høide 1 etage 2 m. høit

Grundens beskaffenhet

Kloak og drainering 0

Fundamentering og kjeldermure 0

Isolation 0

Bygningsmateriale Tre. (Planker indvendig panering)

RICH. ANDVORD, CHR.A.

Indredning i kjelderen 0

Indredning paa loft 0

Trappeantal 0

Taktækning Tjærepap.

Antal piper 1

Antal tilhørende ildsteder 1

Trukne røkrør 0

Særegne konstruktioner 0

Lokum 1

Stald, fjøs, grisehus, hønsehus etc. 0

Mott 18/4. 22

Aker den 12-7-22 1899

Eierens navn: Mathilde Stene

Anmelderens navn og adresse: Mathilde Stene
Inbasgt. 4 II

Ansvarshavende

Kjøkken skal leveres fra Kr.ania Trælastkamp.
ved a/s. Lapstun og Ebbeltt Prinsensgt. 26 B. Kr.ania -

Til Hr. Bygningschefen i Aker.

Jeg har for ca. 7 a 8 uker siden sendt ind anmeldelse og tegning paa en hytte jeg skulde bygge op paa tomt nr. 27 "Hume" Østre Aker. Til nu høre om det ikke var muligt at faa et snarligt svar, da jeg gjerne vil have den op før det blir formeget sne. Har flere gange været nede paa Kontoret

og engang skrevet dit, men
ikke faat noget svar.

Var det ikke muligt at det
kunde avgjøres litt hurtigere
Det er jo bare en hytte (skal senere
have ab. vinterbolig men ikke
før brikken kommer istand.)
Har allerede sat av grundskjøn
til hytten.

Er taknemlig for et snarligt
svar.

Ærbødigst Mathilde Stene
Urbasgt 4 II

Hvor er anmeldelsen?

6
11

BYGNINGSRÅDSKONTORET I OSLO
J.-No. 1122-22
Bilag 4

Tingl erkl. indk 22/11-22

BYGNINGSCHEFEN I AKER

J.-nr. 1122-1922.

Bilag 1.

147/60

Ekspeditions-Dokument

angaaende Sommerbolig

paa gr.-nr. 147 br.nr. 9 Lunne Østensjø.

tomt nr. til gate nr.

Eier: Mathilde Stene

Ansvarshavende:

Indlevert 18 sept 1922. Attestert

REGULERINGSCHEFEN
939-B-22
AKER

Oversender hr. reguleringschefen med anmodning om at oplyse om hvorvidt der er noget at bemerke med hensyn til grundens nummer, grænser og naboforhold, reguleringsbestemmelser, paahvilende servituter o. s. v.

Akers bygningschefs kontor den 22. sept 1922

Chr. Berg.

939-B.

Gnr. 147, bnr. - Parcel nr. 27 av bnr. 9.

Østre Aker distr. - Utenfor beltet. -

Tilbakesendes hr. bygningschefen.

Bygningens beliggenhet med de på situationsplanen hr angivne avstande godkjennes.—

Akers reguleringschefs kontor, den 13. Oktober 1922.

E Lofthus.

16/10 22.

Tingl. erkl. maa indsendes. Eieren tilsk. herom /11-1922. Gj. Mathilde

J.nr. 1122/1922. S.
Bilag 3,4. Gjennemslag.

Gr.nr. 147, parcel 27 av br.nr.9, Østensjø,
ad. uthus (sommerbolig) tilh. frk. Mathilde Stene.

Akers reguleringsvæsen har git saken saadan paategning :

"Bygningens beliggenhet med de paa situationsplanen her angivne avstande godkjendes."

I henhold hertil samt til den under 22. november 1922 avgivne tinglæste erklæring approberes anmeldelsen.

Erklæring fra ansvarshavende maa indsendes.

Bygningschefen i Aker, den 29 november 1922.

Frk. Mathilde Stene,
Arbos gt. 4.

Sendt 29/11.22.

147, 6o. A. novbr. 1932.

Ad. andragende om fremføring av elektrisk stikkledning til uthus på gnr. 147, bnr. 6o.

Den tekniske direktør i Aker har under 23. november 1932 meddelt at De har undertegnet erklæring i henhold til bygningsvedtekternes § 13,3 og at erklæringen er innsendt til tinglesning.

De av Akers formannskap under 8. juli 1931 fastsatte regler for tilladelse til fremføring av elektriske stikkledninger til uthus er således efterkommet.

Denne skrivelse må medfølge til, elektrisitetsverket ved rekvisisjon om innlegning av elektrisk lys.

24/11.32.

Fru Mathilde Ottesen,
Ulsrudveien 27 B, Opsal, Bryn.

7. AUG 1958 8776

ERKLÆRING.

Undertegnede, som eier av matr. nr. 27. C. Ulsrudveien gr. nr. 147- br. nr. 60., avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen og som ikke kan avlyses uten Oslo Vann - og Kloakkvesens samtykke.

Undertegnede, som eier av matr. nr. 27 B. Ulsrudveien gr. nr. 147- br. nr. 60, forplikter seg til å forbinde eiendommens overvannsledning til offentlig overvannsledning når som helst kommunen måtte forlange det.

Reidar Johansen
.....
Eier av nr. 27 C. B Ulsrudveien.

Likelydende erklæring er idag levert til tinglysing og gebyr

Kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembede .....distrikt ..../... 19

.....

30 JUNI 1971
11479

ERKLÆRING

Vedrørende gnr. 147 bnr. 60, Aker distrikt.

I anledning deling i 2 parseller av eiendommen gnr. 147 bnr. 60, er undertegnede eier innforstått med følgende:

1) Den nye, søndre parsell har i henhold til bygningslovens § 66.1 bruksrett til den nødvendige atkomst langs østgrensen, over den nordre parsell frem til Kringkollen.

2) Den bebyggelse som ligger for nær, eller over delegrensen, blir å betrakte som midlertidig i henhold til bygningslovens § 8.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 147 bnr. 60, og kan ikke forandres eller avlyses uten samtykke fra Oslo byplankontor.

Oslo, den 30. juni 1971

Hjemmelsinnehaver: Jan W. Johansen

Avskriftens riktighet bekreftes!

78a

7297/1941

Stempelmerk. Kr. 0,50
14/7-41 Aker

Erklæring.

Undertegnede eier av g.nr. 147 b.nr. 60, Solbakken, erklærer herved at herr Bålerud eier av "Solgølt" g.nr. 147 b.nr. 72 har rett til å legge vannledning (sommerledning) over min eiendom (uten vederlag) fra Akers vannverks brønn ved Ulsrudveien, sålenge jeg o min familie eier nevnte eiendom. Verdi kr. 50.-

Bryn den 7 juni 1941.

For eier: Anna Stene.
Mathilde Ottesen (f. Stene)
eier av Solbakken.

7297-1941.

I våningshus på g.nr. 11 b.nr. 118, Ostedalsveien 19, Røa, er intet rom i kjeller godkjent til eller tillatt benyttet til varig bpholdsrom eller nattophold. Jfr. Bygningslovens §§ 104 og 105 samt bygningsvedtektenes § 27. Denne bestemmelse tinglyses som heftelse på eiendommen.

Aker den 12 juli 1941.

Eier og skjøteinnehaver:

Sigurd Lunder.

2 JUNI 1971
9450

E r k l æ r i n g.

Undertegnede som eier av gnr. 147, bnr. 60, Ulsrudveien 27 B avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen og som ikke kan avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede som eier av gnr. 147, bnr. 60, Ulsrudveien 27 B forplikter seg og senere eiere til ikke å bebygge parsellen som fraskilles før det er anlagt vann- og avløpsledninger (hovedledninger) i Kringkollen til og langs tomten.

O s l o, den 2/6 1971

Jan Werner Johansen

Avskriftens riktighet bekreftes!

Kringkollen 34

Nabolaget Krinskollen/Ulsrud søndre - vurdert av 63 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Østmarka skole (1-10 kl.) 84 elever, 7 klasser	8 min 0.6 km
Bøler skole (1-10 kl.) 769 elever, 38 klasser	12 min 0.9 km
Oppsal skole (1-10 kl.) 576 elever, 32 klasser	18 min 1.4 km
Nøklevann skole (1-7 kl.) 324 elever, 19 klasser	21 min 1.6 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser	14 min 1.2 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	10 min 0.8 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	6 min 3.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Østbyveien Linje 78A, 78B	2 min 0.2 km
Ulsrud Linje 2, 3	4 min 0.3 km
Bryn stasjon Linje L1	6 min 3.3 km
Kastellet Linje 13, 19	9 min 4.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 8.7 km

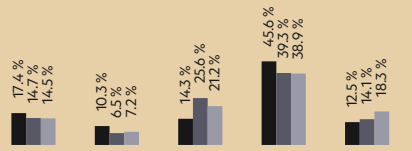
BARNEHAGER

Eftasåsen barnehage (1-6 år) 63 barn	8 min 0.7 km
Oppsaltunet barnehage (1-5 år) 120 barn	9 min 0.7 km
Oppsal Samfunnshus barnehage (1-6 å... 72 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Østmarkveien	9 min
Rema 1000 Ulsrud	10 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Krinskollen/Ulsrud søndre	1 263	457
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 79/100

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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil

SPORT

Ulsrud frimenighet v/ytre ring ball...	8 min
Bølerbanen	9 min
Mudo Ulsrud	10 min
EVO Bøler Senter	12 min

«Barnevennlig område nær marka med gode kollektivforbindelser i hyggelig småhusbebyggelse.»

— Sitat fra en lokalkjent

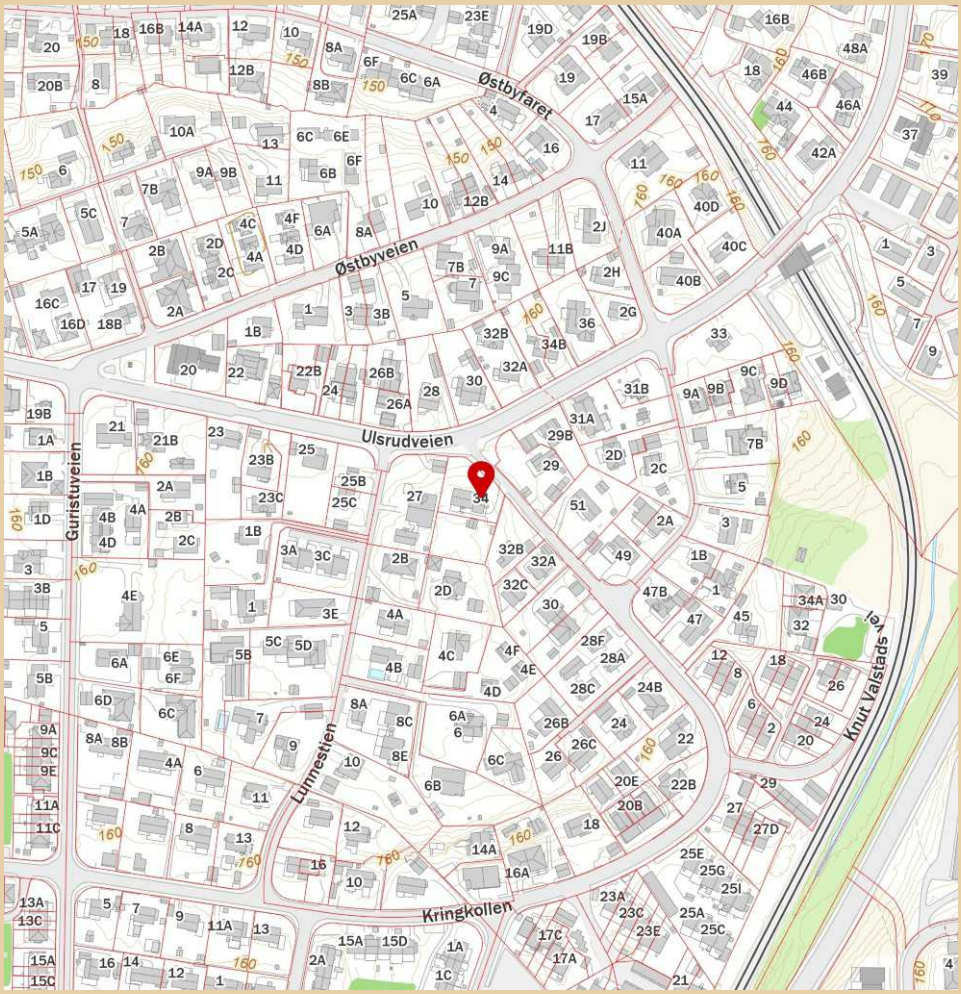
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

Støynivået
Lite støynivå 96/100

—

Gateparkering
Lett 93/100



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 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kringkollen 34 B, 0690 Oslo
Gnr. 147, Bnr. 279, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183260095

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Petter Løsåmoen

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 930 59 663

E-post: petter.losamoen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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