



TORSHOV

Tomt med utarbeidet mulighetsstudie
Bebygd med sveitservilla over 2. etasjer

ADRESSE : Østgaards gate 44, 0474 Oslo
Gnr. 225, bnr. 407

BRA/P-ROM: 134 m²/134 m²

TOMT: Eiet tomt 1 034,9 m²

TAKST: Forhåndstakst: Kr 61.000.000,-
Takstverdi: Kr 28.000.000,-
Låneverdi: Kr 8.000.000,-

MEGLER: Advokat Torolv Sundfør
Tlf.: 924 10 200
E-post: ts@storlokken.no

Advokatfirmaet SGB Storløkken AS, Parkveien 53 B, Postboks 2004 Vika, 0125 Oslo

Telefon: +47 22 54 20 90 – Telefaks: +47 22 54 20 91 – E-post: post@storlokken.no

Klientkonto nr.: 8101.42.24319 – Driftskonto nr.: 8101.42.24297 – Org. nr.: 986 552 073 – MVA

www.storlokken.no

BELIGGENHET:

Eiendommen er beliggende på Torshov i etablert boligområde med eldre bebygget. Eiendommen er i dag bebygd med eldre enebolig.

Området rundt tomten består i stor grad av blokkleiligheter.

Adkomst fra Østgårds gate samt Fagerheimsgata til eiendommen. Kort vei til mangeartede forretninger, servicetilbud med kino, teater, kafeer m.m i Vogts gate med sidegater. Trikkeholdeplass i Vogts gate og Bussholdeplass i Johan Svendsens gate som ligger i nærheten. Kort vei til Torshovparkene med grøntområder og Torshovdalen med fine turstier. Grøntområdet ble vernet fra utbygging alt i 1934 av bygartner Marius Røhne. Torshovdalen gikk her inn i et sammenhengende parkmessig belte og turveier gjennom byen.

På Grünerløkka finnes det stort utvalg av restauranter, forretninger, parker som Birkelunden, Olaf Ryes plass, Sofienbergparken, Kubaparken og Grünerhagen m.m. Det er også fine turområder langs Akerselva hvor det går tursti til Sørenga/Bjørvika og helt opp til Maridalsvannet i Nord. Det er flere treningssentre i nærheten med Fagerheimen Tennisklubb, SATS/Elixia Ringnes Park, Schous Plass, og Carl Berner, Avancia, Fresh Fitness, Myrens sportssenter m.m. Langs Akerselva ligger også Vulkan.

Godt tilbud av offentlig transport med både busser (nr. 20, 21, 28, 30, og 33). På Torshov finner du holdeplass for trikk (nr. 11, 12 og 13). Grünerløkka ligger dessuten ca. 7 min gange unna og det er gangavstand til sentrum hvor det er lett å ta seg til sentralbanestasjonen med både flytog- og bussforbindelser. Gangavstand er det også til Carl Berner, Alexander Kiellands plass, Sagene, St.Hanshaugen m.m.

VEDRØRENDE**VERDIVURDERING:**

Verdivurdering er basert på avholdt forhåndstakst av 11.03.2019. Verdivurdering etter takst er basert på mulighet for tomteutnyttelse, og tatt med utgangspunkt i

at tomt kan reguleres slik det er beskrevet i mulighetsstudie. Det presiseres at tomt per i dag ikke er regulert. Det vises til følgende fra avholdt takst:

"Dokumentet er utformet som forhåndsvurdering av eiendommen som om den er regulert til fortetting slik som beskrevet i dokumentet, eiendommen er pr dato uregulert. De oppførte verdier er forhåndsvurderte og intet endelig takstresultat."

Det vises videre til vedlagte mulighetsstudier utarbeidet og punkt under om tomt og regulering.

TOMTEN:

Eiet tomt på 1 034,9 m² ifølge opplysninger fra Norges Eiendommer.

Eiendommen er opparbeidet med gressplen og beplantning. Tomten er skrånende mot sørøst.

Fra takst: Grunnforholdene er ukjent for takstmannen. Det er ikke opplyst om det foreligger registreringer på forekomster av radon i området.

Det er ikke kjent at det er spesielle forhold vedrørende miljø eller forurensning i området.

Støy:

Deler av eiendommen ligger i rød støysone og store deler av eiendommen ligger i gul støysone.

Arkeologiske forekomster:

Takstmannen har forutsatt at det ikke er nødvendig med arkeologiske undersøkelser av eiendommen.

Adkomstvei, tilknytning vann og avløp er offentlig. De er ikke foretatt vurdering av kapasitet knyttet til eventuelt utbygging av tomt.

BESKRIVELSE AV BYGGET:

Generelt

Sveitservilla over 2. etasjer. Boligen er antatt oppført i 1875 med grunnmur i naturstein, etasjeskille med trebjelkelag, yttervegger i trekonstruksjon utvendig kledd med trepanel og saltak tekket med plater.

Bygget er skilt horisontalt i to boenheter.

Boligen er utidsmessig med eldre innredning/utstyr og trenger generell oppussing/full rehabilitering.

1. etasje:

Inneholder blant annet gang, stue, spisestue, alkove, soverom, bad og kjøkken. Det er utgang til terreng fra stue.

Det er peis i stue. Oppvarming er el basert.

2. etasje:

Inneholder blant annet trapp opp, stue, kjøkken, vaskerom, soverom, bad/wc og kott. Det er utgang til balkong fra stue.

Det er opplegg for oppvaskmaskin på kjøkken og kullfilterventilator og mekanisk avtrekk fra bad.

Det er montert varmepumpe til 2. etasje.

Bygget har kaldloft og krypkjeller som ikke er besiktiget. Takstmann har i takst bemerket at undersøkelser anbefales.

Det er uthus på tomten som har stor slitasje. Takstmann har bemerket at bruk ikke anbefales før tiltak er iverksatt.

Byggets konstruksjon:

Såle på ukjent grunn. Gulv på grunn består av tregulv/jordgulv.

Grunnmur i tegl/naturstein.

Trebjelkelag med undergulv av gulvbord, antatt isolert med stubbelofleire. Takstmann har bemerket at det er skjevheter i gulv.

Yttervegger består av reisverk utvendig kledd med

trepanel, innvendig kledd med trepanel/plater, utvendig kledd med trepanel. Takstmann har bemerket at det er registrert malingsflass og stedvis råte.

Takkonstruksjon består av saltak i trekonstruksjon. Yttertak er tekket med plater.

Det er parkeringsplasser på tomten på utsiden av oppført gjerde.

REGULERING:

Eiendommen var tidligere regulert til "Byggeområde for boliger U 1.0 - 1.5 i reguleringplan S2255 28.7.77, med endret reg. best S2937 1.10.1987.

Reguleringsplanen er opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262. (Kommuneplanen 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Reguleringsplanen gjelder ikke lengre for eiendommen.

Se vedlagt uttalelse fra Skjærveland, Oslo kommune, Plan og bygningsetaten.

I kommuneplanens arealdel er eiendommen avsatt til bebyggelse og anlegg. Kommuneplanens bestemmelser stiller krav om reguleringsplan før eiendom kan bebygges, men med muligheter for unntak. Det må avklares med Plan- og bygningsetaten om utbygging av eiendommen kan skje uten reguleringsplan.

Fra takst;

Fra reguleringsbestemmelsene refereres:

"S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255) FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1, jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av

departementet, S-2255. Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet. Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes."

Det vises for øvrig til vedlagt takst for ytterligere opplysninger.

BEVARING:

Byantikvaren igangsatte i november 2018 en prosess for å vurdere om eiendommen skulle føres opp på «gul liste». I denne prosessen gjennomførte Byantikvaren befaring av eiendommen. Prosessen ble avsluttet 6. februar 2019 med konklusjon om at eiendommen ikke skal føres opp på «gul liste».

I meldingen som avsluttet saken skrev Byantikvaren:

«På bakgrunn av tilsendte tilstandsrapporter samt befaring på eiendommen av 17.01.2019, har Byantikvaren besluttet å ikke fullføre prosessen med oppføring av Østgaardsgate 44 på gul liste. Byantikvaren vurderer at setningsskaden er av så stort omfang at det vil kreve omfattende arbeider å sette boligen i stand, noe som kan gå på bekostning av bygningens historiske detaljer. Byantikvaren opprettholder sin vurdering om at bygningen har arkitektonisk og kulturhistorisk verdi og vil ved en eventuell rivesøknad fraråde riving.»

Saken har saksnummer 201801966 hos Byantikvaren.

HJEMMELSHAVER:

Aase Lillian Larsen og Kenneth Holmsen Brude

BETEGNELSE:

Gnr. 225, bnr. 407 i Oslo kommune

BYGGEÅR:

1875 – 1899 (antatt) ifølge Norges Eiendommer.

FORKJØPSRETT:	Tvangssalget gjelder tvangssoppløsning av sameie. I henhold til sameielovens § 15 har en sameier, under ellers like vilkår, rett til å få sitt bud prioritert, jf. Sameieloven § 15.
TINGLYSTE HEFTELSER:	Grunnbok ligger vedlagt Dagboknummer 802582 tinglyst 09.02.1976 – ektepakt u/hj. overgang (særeie) – utskrift ligger vedlagt.
LIGNINGSVERID BOLIG:	Likningsverdi for 2017: Som primærbolig: kr 1 810 006,- Som sekundærbolig: kr 6 516 021,- Kommunale avgifter/eiendomsskatt for 2018: Kommunale avgifter for 2018 er stipulert til kr 13 130,01 brutto og kr 10 892,15 netto. Av beløpet er kr 1 941,- eiendomsskatt ifølge opplysninger gitt av Kemnerkontoret, Oslo kommune.
ENERGIMERKING:	Orange G. Attest ligger vedlagt.
TVANGSSALG:	Salget av gnr. 225 bnr. 407, i Oslo kommune, er et tvangssalg ved hjelp av medhjelper. Det vises til "Orientering om tvangssalg ved medhjelper" nedenfor. Eventuelle spørsmål vedrørende dette kan fremsettes til Advokatfirmaet SGB Storløkken AS. Det vises for øvrig til tvangsfullbyrdelseslovens kap. 11.
KJØPESUM/OMKOSTNINGER:	I tillegg til kjøpesummen, betaler kjøper alle omkostninger som følge av eierskiftet, herunder tinglysningsgebyr kr 525, dokumentavgift 2,5 % av eiendommens verdi, samt registrering av pantedokumenter à kr 525,-. Til illustrasjon på total kjøpesum så legges også andel felleskostnader med til de totale kostnadene:

Takstverdi	Kr 28 000 000,-
Reg. av pantedok.	Kr 525,-
Tinglysingsgebyr	Kr 525,-
Dokumentavgift 2,5 % av eiendommens verdi	Kr 700 000,-
Total kjøpsum	Kr 28 701 050,-

MEGLERS

GODTGJØRELSE:

Meglerns vederlag dekkes av kjøpesummen, og etter de regler som er gitt i medhjelperforskriften § 3-3 og eventuelt § 3-6.

MANGELS-

BEFØYELSER:

Kjøper har begrensede muligheter til å fremsette eventuelle mangelsbeføyelser. Da salget er et tvangssalg kan kjøpet ikke heves. Er opplysninger imidlertid holdt tilbake, eller boligens tilstand er vesentlig redusert i forhold til på visningstidspunktet, kan den ansvarlige holdes erstatningsansvarlig, eller prisavslag kreves, jf. § 11-39.

VASK AV BOLIGEN, NØKLER ETC.:

Da salget er et tvangssalg, kan det forekomme at boligen overleveres uten at normal rydding og rengjøring har funnet sted. Det kan også forekomme at enkelte nøkkelsett ikke er komplette. Dette er forhold som ligger utenfor medhjelperoppdraget. Omkostninger i slike tilfeller må dekkes av kjøper.

FINANSIERING:

Det tas forbehold om at finansieringsplan med lånetilsagn presenteres, og at eventuell sikkerhet for budet kreves.

Ved innbetaling av håndpenger til sikkerhet for bud, skal 10 % av kjøpesummen innbetales Advokatfirmaet SGB Storløkken AS sin klientkonto 8101.42.24319. Kopi av kvittering for innbetalingen bes oversendt megler på e-post eller per faks.

BUDFRIST:

Bud bes fremsatt til:

Advokatfirmaet SGB Storløkken AS, Pb. 2004 Vika, 0125 Oslo, gjerne pr. e-post med scannet budskjema, snaest etter visning.

Budet må være uten forbehold og er bindende for budgiver i minst 6 – seks – uker. Dette fordi et bud må antas og stadfestes før et salg kommer i stand.

HVITVASKING: Medhjelper er underlagt lov om hvitvasking som innebærer plikt til å melde fra til Økokrim om mistenkelige transaksjoner.

VEDLAGTE

DOKUMENTER:

Takst
Plantegning
Energiattest
Utskrift av tomt fra planinnsyn, Oslo kommune
Grunnbokutskrift av 06.06.2018
Vurdering Stein Halvorsen AS 07.02.2018
Mulighetsstudie Reaktor AS 23.02.2018
Kopi av e-post fra Oslo kommune, Plan og bygningsmyndighetene av 03.05.2018
Tinglyst ektepakt av 12.01.1976 og 15.05.1979
Tidligere reguleringsbestemmelser S-2255

SALGSOPPGAVEN ANTAS KORREKT, MEN MEGLER ER UTEN ANSVAR FOR MULIGE FEIL. VEDLAGTE PLANSKISSE ER IKKE I MÅLESTOKK OG KUN MENT SOM HJELP FOR EVENTUELLE KJØPERE.

VI ANBEFALER RUTINEMESSIG Å TA MED TEKNISK KYNDIG FAGMANN FØR EVENTUELT BUD AVGIS.

FOR ØVRIG VISES TIL AVHOLDT TAKST.





ORIENTERING OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER –Vår ref.: 33290-4659

Salg ved hjelp av medhjelper er blitt den vanligste av de to tvangssalgformene. I motsetning til tvangsauksjon, vil salg ved hjelp av medhjelper foregå mest mulig likt frivillige salg gjennom advokat eller eiendomsめglere. På en del viktige punkter er det imidlertid forskjell. Følgende vil således gi en orientering om kjøpsinteressertes rettigheter og plikter i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven.

Feil og mangler

En eiendom kjøpt på tvangssalg selges som den er. Lov om avhending av fast eiendom kommer ikke til anvendelse.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men prisavslag kan kreves. Dette skjer ved søksmål mot den som har fått en del av kjøpesummen som kreves redusert, eller mot impliserte som har utvist skyld.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men det kan kreves at den del av summen som rammes av krav om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort.

Bud

Bud inngis i hovedsak som ved ordinær eiendomsめgling. Budet må være bindende for budgiver i minst 6 uker. Med Oslo byfogdembetes samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid, jf. tvfbl. § 11-26.

Anbefaling av bud

Medhjelper eller eier er ikke bemyndiget til å akseptere et innkommet bud. Dette må forelegges saksøkeren med anbefaling om stadfestelse. Saksøkeren kan unnlate å gjøre dette, og be medhjelper foreta ytterligere salgsframstøt. Det utstedes ikke kjøpekontrakt. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at kjøp er kommet i stand.

Saken kan frem til namsrettens stadfestelse av budet har skjedd trekkes tilbake, med den konsekvens at salget ikke blir gjennomført. Slik tilbaketrekking av saken kan ikke gi budgiver grunnlag for å kreve erstatning.

Oppgjør og overtagelse

Oppgjørsdagen er 3 måneder etter at medhjelperen forelegger budet for Oslo byfogdembete i samsvar med tvangsfullbyrdelsesloven § 11 - 27.

Skjer oppgjør etter oppgjørsdagen, påløper morarenter. Er kjøpesummen betalt, kan medhjelper, etter anmodning fra kjøperen, tillate at overtagelse skjer forut for oppgjørsdagen dersom leiligheten er fraveket, eller man får aksept fra hjemmelshaver. Etter at kjøperen er blitt eier, overtar han risiko for eiendommen og må selv sørge for forsikring etc.

Anke

Stadfestelseskjennelsen kan påankes. Ankefristen er 1 måned fra kjennelsens avsigelse.

En anke vil som hovedregel ikke føre frem dersom innvendingene ikke har vært fremsatt overfor byfogdembetet før kjennelsen avsies.

Saksøktes fraflytting

Når kjøperen er blitt eier av eiendommen, plikter saksøkte og hans husstand å fraflytte den. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve fravikelse.

Skjøte

Når kjøperen er blitt eier, vil byfogdembetet på begjæring fra kjøperen, alternativt medhjelper, utstede tvangssalgskjøte som kan tinglyses på eiendommen. Dette medfører at samtlige heftelser som ikke skal overtas av kjøperen blir slettet.

Ovenstående er kun en forenklet fremstilling, ytterligere informasjon følger av tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 11.

BUDSKJEMA

Vår ref.: 33290-4659

Til advokat Torolv Sundfør, tlf.: 924 10 200, e-post: ts@storlokken.no

Kopi av legitimasjon må ligge vedlagt bud.

Jeg/vi gir herved følgende bud på eiendommen:

Adresse: Østgaards Gate 44, 0474 OSLO, gnr. 225, bnr.407 i Oslo kommune.

Pris kr: skriver kr.:

I tillegg kommer avgifter og gebyrer for denne type eiendom, herunder eventuelt eierskiftegebyr. Det offentlige kan endre satsene, og det påligger budgiver å betale de til enhver tid gjeldende beløp. Budet er bindende for budgiver i minst seks – 6 – uker, jf. tvfbl. § 12-6, jf. tvfbl §§ 11-26 til 11-29.

Så fremt budet slik det er avgitt, eller ved senere eventuelle forhøyelser, blir stadfestet i Oslo byfogdembete, gis herved Advokatfirmaet SGB Storløkken AS ugjenkallelig fullmakt til å besørge adkomstdokumentene registrert hos forretningsfører, jf. tvangsfullbyrdelseslovens § 12-6, jf. § 11-33.

Finansieringsplan:

.....
.....

Andre opplysninger:

.....
.....

Budet er avgitt (dato):

Navn: Sign.:

Fnr.:

Navn: Sign.:

Fnr.:

Adresse:

Telefon arbeidssted: Privat:

Mobil: E-post:

BOLIG FORHÅNDSTAKST

Matrikkel: **Gnr 225: Bnr 407**
Kommune: **0301 OSLO KOMMUNE**
Adresse: **Østgaards gate 44, 0474 OSLO**



MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. 61 000 000

LÅNEVERDI:

KR. 8 000 000

Enebolig:

134 m²

BRUKSAREAL (BRA): AREAL, P-ROM:

134 m²

Uthus:

28 m²

0 m²

Utskriftsdato: 05.04.2019 Oppdrag nr: 20191043

Dato befaring: 09.01.2018

Revidert dato: 11.03.2019

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Bolig og Næringstakst AS

Pb 127, 1410 KOLBOTN

Telefon: 920 34 476

Organisasjonsnr: 977 168 066

Sertifisert takstmann:

Ing. Tom Gunnar Olsen DNV-GL sertifisert takstmann

Telefon: 920 34 476

E-post: tom@bntakst.no

Rolle: Uavhengig takstmann



Norsk takst



Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Forutsetninger

Denne forhåndstakst baserer seg på de forutsetninger som er gitt i taksten. Takstmannen har ikke undersøkt hvorvidt disse forutsetninger vil inntre, eller sannsynligheten for at de vil inntre, med mindre dette klart fremgår. Takstmannen tar ikke ansvar eller risikoen for at forutsetningene for taksten kan eller vil inntre. Takstmannen har ikke innhentet dokumentasjon eller foretatt noen dokumentkontroll, med mindre annet uttrykkelig fremkommer. Eventuelle dokumenter som er gjennomgått og kontrollert er positivt angitt i rapporten.» Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktakinger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Rapporten må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befaringsdagen. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

En forhåndstakst er ingen tilstandsrapport. Norsk takst anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en Boligsalgsrapport med verditakst.

Arealberegning for boenheter:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

Egne forutsetninger

Dokumentet er utformet som forhåndsvurdering av eiendommen som om den er regulert til fortetting slik som beskrevet i dokumentet, eiendommen er pr dato uregulert. De oppførte verdier er forhåndsvurderte og intet endelig takstresultat. I det verdien er angitt som en forhåndsvurdering kan ikke dette dokumentet benyttes som grunnlag for belåning eller salg med ansvar for takstmannen.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Det er i verdivurderingen forutsatt at boligen er ledig til bruk for en eventuell kjøper uten at det foreligger boretter, leieavtaler eller andre avtaler om beboelse, bruk og utleie som er begrensende og hemmende i forbindelse med salg. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Heftelsesmerknader er ikke vurdert, med mindre det er angitt. Eiendommen er verddivurdert slik den fremsto på befaringstidspunktet. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av Bygningskontrollens arkiver. Tegninger og ferdigattest er ikke fremlagt for takstmannen, med mindre det er angitt. Takstmannen forutsetter at bygget slik det fremsto på befaringstidspunktet er i henhold til gjeldende lover og regler. Datagrunnlag er innhentet fra Statens Kartverk og er gjengitt med tillatelse fra Norsk Eiendomsinformasjon (EDR). Opplysningene kan være ufullstendige, ikke oppdatert eller det kan forekomme feil. Takstmannen eller leverandør kan ikke stilles til ansvar for eventuelle feil i gjengitt informasjon.

Opprinnelig besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er møblert. Det er ikke foretatt ny innvendig besiktigelse av boligen i forbindelse med denne forhåndstaksten, dette kan avvike fra takstmannens retningslinjer. Møbler, innredninger, løsøre o.l er ikke flyttet på. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Takstobjektet/bygningen vil kunne ha avvik fra normal tilstand (mangler og skader) som takstrapporten ikke omtaler pga. presisjonsnivået i en ordinær takstrapport, men dette er likevel hensyntatt i selve vurderingen. Eventuelle steder hvor det er påvist eller indikert fukt krever ytterligere undersøkelser. Vedlikeholdet er vurdert ut i fra bygningens alder.

Takstmannens status og erfaringer

BNtakst AS er et konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet ble etablert i 1993.

Selskapet utfører taksering av bolig og næringseiendommer for privat og offentlige sektor i Oslo og Akershus. Undertegnede har vært ansatt i selskapet siden oppstart og har økonomisk utdanning fra BI i tillegg til utdannelsen som bygningsingeniør. Ing. Tom G. Olsen har mange års erfaring med å bistå i forbindelse med byggelånsoppfølging, stripeavstøtelse, tilstandsvurdering, verdifastsettelse av utviklingseiendommer og større bolig- og næringseiendommer.

Besøk våre web-sider på www.bntakst.no for utfyllende opplysninger om faguttrykk, arealbegreper m.m. som benyttes i takstdokumentet.

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	61 000 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	8 000 000

Markedsvurdering							
Utvalg av omsatte boliger i nærområdet:							
Dato	Adresse	Type	Eierform	P-rom	Byggeår	Pris	
14.10.2018	Maridalsveien 72B, 0458 OSLO	Rekkehus	Selveier	100	1984	9 500 000	
20.03.2018	Sandakerveien 40, 0473 OSLO	Enebolig	Selveier	95	1995	10 300 000	
Attraktiv eiendom sentralt beliggende i Oslo. Forhåndsvurderingen gir uttrykk for hva som kan forventes oppnådd i dagens marked med utnyttelse av eiendommen slik som beskrevet i dokumentet. Det presiseres at det er knyttet stor usikkerhet til eiendommens potensiale før rivetillatelse av bygget og en eventuell regulering av eiendommen foreligger. Eiendommens verdi som enebolig (eventuelt med vedtak om fredning/vern) er vurdert til kr 8.000.000,- (avhengig av omfang). Takstmannens vurdering er at det ved en eventuell realisering før ovenfornevnte forhold er avklart ikke vil medføre vesentlig merverdi utover eiendommens verdi med påstående enebolig. Det antydes en merverdi på mellom kr. 0 - kr. 8.000.000,- basert på dagens status.							

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Advokatfirmaet SGB Storløkken AS
Takstmann:	Tom Gunnar Olsen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 04.01.2018. - Tom Gunnar Olsen. Takstmann. Tlf. 92 03 44 76 - Advokatfirmaet SGB Storløkken AS v/Torolv Sundfør. Advokat/medhjelper. - Kenneth Holmsen Brude. Eier. - Eiers advokat. Befaringsdato: 09.01.2018. - Aase Lillian Larsen. Eier. - Eiers representant. - Tom Gunnar Olsen. Tlf. 92 03 44 76 - Advokatfirmaet SGB Storløkken AS v/Torolv Sundfør.
Revisjoner:	Dato: 11.03.2019 Revidert beskrivelse

Eiendomsopplysninger	
Regulering:	Eiendommen er i planinnsyn oppført regulert til "Byggeområde for boliger U 1.0 - 1.5 S2255 28.7.77, endret reg. best S2937 1.10.1987. I e-post datert 3.mai 2018 til Advokatfirmaet Mageli fra Førstekonsulent Ane Skjæveland på Kundesenteret i Plan- og bygningsetaten Oslo kommune er det bekreftet at reguleringsplan S-2255 er opphevet og ikke lenger er gjeldende for eiendommen med gnr/bnr 225/407.
Kommuneplan:	Eiendommen er avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanen 2015.
Beliggenhet:	Eiendommen er bebygget med eldre enebolig og er beliggende på Torshov i etablert boligområde med eldre boligbebyggelse. Adkomst fra Østgaards gate til eiendommen. Kort vei til mangeartede forretninger, servicetilbud med kino, teater, kafeer m.m i Vogts gate med sidegater. Trikkeholdeplass i Vogts gate og Bussholdeplass i Johan Svendsens gate som ligger i nærheten. Kort vei til Torshovparkene med grøntområder. På Grünerløkka finnes det stort utvalg av restauranter, forretninger, parker som Birkelunden, Olaf Ryes plass, Sofienbergparken, Kubaparken og Grünerhagen m.m. Det er også fine turområder langs Akerselva hvor det går tursti til Sørenga/Bjørsvika og helt opp til Maridalsvannet i Nord. Det er flere treningscentre i nærheten med SATS/Elixia Ringnes Park, Schous Plass, og Carl Berner,

	<p>Avancia, Fresh Fitness, Myrens sportssenter m.m. Langs Akerselva ligger også Vulkan. Godt tilbud av offentlig transport med både busser (nr. 20, 21, 28, 30, og 33). På Torshov finner du holdeplass for trikk (nr. 11, 12 og 13). Grünerløkka ligger dessuten ca. 7 min gange unna og det er gangavstand til sentrum hvor det er lett å ta seg til sentralbanestasjonen med både flytog- og bussforbindelser. Gangavstand er det også til Carl Berner, Alexander Kiellands plass, Sagene, St.Hanshaugen m.m.</p>
Bebyggelsen:	<p>Sveitservilla over 2. etasjer. Boligen er antatt oppført i 1875 med grunnmur i naturstein, etasjeskille med trebjelkelag, yttervegger i trekonstruksjon utvendig kledd med trepanel og saltak tekktet med takstein. Bygget er hovedsakelig ihht originale tegninger.</p>
Standard:	<p>Boligen er utidsmessig med eldre innredning/utstyr og trenger generell oppussing/oppgradering.</p>
Om tomten:	<p>Eiendommen er opparbeidet med gressplen og beplantning - tildekket med snø på befaringsstidspunktet.</p> <p>Topografi: Tomten er skrånende mot sørøst.</p> <p>Grunnforhold og fundamentering: Grunforholdene er ukjent for takstmannen.</p> <p>Miljø, forurensning og radon: Det er ikke opplyst om det foreligger registreringer på forekomster av radon i området. Det er ikke kjent for undertegnede at det er spesielle forhold vedrørende miljø eller forurensning i området.</p> <p>Støy: Deler av eiendommen ligger i rød støysone og store deler av eiendommen ligger i gul støysone</p> <p>Arkeologiske forekomster: Takstmannen har forutsatt at det ikke er nødvendig med arkeologiske undersøkelser av eiendommen.</p>
Adkomstvei:	<p>Offentlig - forutsatt adkomstrett for nytt bygg frem til tomtegrensen</p>
Tilknytning vann:	<p>Offentlig - forutsatt tilstrekkelig kapasitet frem til tomtegrensen</p>
Tilknytning avløp:	<p>Offentlig - forutsatt tilstrekkelig kapasitet frem til tomtegrensen</p>
Utbygningspotensiale	<p>Undertegnede har engasjert arkitektfirmaet Stein Halvorsen AS til å vurdere eiendommens utbyggingspotensiale. Arkitektfirmaets vurderinger følger vedlagt. Kenneth Holmsen Brude (en av hjemmelshaverne) har engasjert Reaktor til å vurdere utbyggingspotensiale, vurderinger følger vedlagt.</p> <p>Nedenfor er tomtens markedsverdi som tomt for boligblokk etter differanseprinsippet beregnet. Det er tatt utgangspunkt i vurderinger arkitektfirmaet Stein Halvorsen AS og Reaktor AS har utført med hensyn til arealutnyttelse samt at det er forutsatt at påstående bygninger kan rives (ikke er verneverdig). Det presiseres at endrede forutsetninger vil gi andre vurderinger og konklusjon.</p> <p>Advokat/partner Christian Piene Gundersen hos Advokatfirmaet Megeli har mottatt følgende e-post datert 6.2.2019 etter vurdering om eiendommen skal føres opp på gul liste: "Hei, På bakgrunn av tilsendte tilstandsrapporter samt befaring på eiendommen av 17.01.2019, har Byantikvaren besluttet å ikke fullføre prosessen med oppføring av Østgaardsgate 44 på gul liste. Byantikvaren vurderer at setningsskaden er av så stort omfang at det vil kreve omfattende arbeider å sette boligen i stand, noe som kan gå på bekostning av bygningens historiske detaljer. Byantikvaren opprettholder sin vurdering om at bygningen har arkitektonisk og kulturhistorisk verdi og vil ved en eventuell rivesøknad fraråde riving.</p> <p>Med hilsen Maria Zachariassen i samråd med Janne Wilberg og André Korsaksel antikvar, fagavdelingen vest Byantikvaren Oslo kommune"</p>
Vurderingsgrunnlag	<p>Vurderingen skal reflektere dagens markedsverdi. I vurderingsgrunnlaget er det forutsatt tilstrekkelig kapasitet vei, vann og kloakk frem i nærområde. Nedenfor følger kriterier benyttet som hjelpemidler for fastsettelse av takstverdien.</p> <p>1. Tomteprisbelastningsmetoden En vurdering av tomtens markedsverdi som differanseverdi i en samlet vurdering hvor tomtebelastningen legges til grunn. En ser her på samlet tillatt bebygget areal ihht. gjeldende regulerings- og utnyttelsesgrad og beregner byggets tekniske verdi basert på standard. Tomteverdien blir således vurdert som differansen mellom teknisk verdi for eiendommen og markedsprisen som forventes oppnådd for eiendommen med ferdig oppført bygg. Risiko og</p>

	<p>uforutsette kostnader er skjønnsmessig medregnet i produksjonskostnaden.</p> <p>2. Sammenlignbare priser Vurdering av markedspris sammenlignet med omsetninger av lignende tomter i området. Markedsverdien på eiendommer vurderes opp mot andre tilsvarende eiendommer justert for en rekke faktorer som påvirker tomtens markedsverdi. Først og fremst påvirkes eiendommens verdi av beliggenhet, adkomstforhold, tomtens beskaffenhet, bygningers plassering på tomten, utnyttelsesgrad og byggehøyde. Andre verdiøkende eller verdireduserende forhold kan være muligheter for fradeling av tomt, positive eller negative naboforhold, reguleringsmessige forhold, planlagte utbygginger i nabolaget, infrastruktur, demografi, rekkefølgebestemmelser, utbyggingsavtaler m.m.</p>
Verdivurdering	<p>1. En vurdering av tomtens markedsverdi som differanseverdi. Det er ikke foretatt regulering av området.</p> <p>Salgspris for nye boliger Det er et velfungerende boligmarked i området med omsetning av nye og brukte boliger. Brukte boliger solgt siste 12 måneder i området har oppnådd en gjennomsnitt pris på P-rom på kr. 78.054,-. Det har vært boligprosjekter som har vært realisert i området i den senere tid. Prisene som er oppnådd i markedet indikerer en gjennomsnitts salgspris for nye leiligheter i prosjektet på kr. 95.000 pr kvm S-BRA.</p> <p>Byggekostnader leiligheter Sum byggekostnader består av postene: - finanskostnader/prosjektledelse/gebyrer, - infrastruktur internt på eiendommen - byggekostnader nøkkelferdig bygg.</p> <p>Det er lagt til grunn at det er vei, vann og kloakk frem til tomtegrensen. Byggekostnader nøkkelferdig bygg er satt til kr 48.000,- pr kvm. S-BRA. Normalt utgjør risiko/gevinst i prosjektet 25-75% av brutto tomtebelastning. Det er valgt å benytte 35% risiko for boligdelen, dette gir:</p> <p>+ kr. 95.000,- Gjennomsnittlig salgspris boliger - kr. 48.000,- Gjennomsnittlig byggekostnader boliger = kr. 47.000,- Brutto tomteprisbelastning pr kvm S- BRA - kr. 16.450,- Risiko/gevinst 35% = kr. 30.550,- Netto tomteprisbelastning pr kvm S-BRA</p> <p>Med salgbart bruksareal på 2000 kvm gir dette en pris for tomten på 2000 kvm SBRA * kr. 30.550,- = kr. 61.100.000,- ferdig regulert.</p> <p>2. Sammenlignbare priser Vurdering av tomtens markedsverdi basert sammenlignet med omsetninger av lignende tomter. Takstmannen er ikke kjent med at det er solgt eiendommer som er sammenlignbare i området i den senere tid.</p>

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0301 OSLO Gnr: 225 Bnr: 407
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 034,9 m ² Arealkilde: I følge opplysninger hentet fra Norges Eiendommer
Hjemmelshaver:	Aase Lillian Larsen 1/2 Kenneth Holmsen Brude 1/2
Adresse:	Østgaards gate 44, 0474 OSLO

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunedelplan for torg og møteplasser					
Reguleringsbestemmelser		S-2255			Ja
Reguleringskart	04.01.2018				Ja
Vurdering Stein Halvorsen AS	07.02.2018				Ja
Mulighetsstudie Reaktor	23.02.2018				Ja

Norges Eiendommer					
Eier					
Eiendomsverdi.no					

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata



Byggeår: 1875 Kilde: Antatt 1875 - 1899 i følge Norges Eiendommer.
Ombygging (i 1907) Ny trapp

Kommentar

Standard:	Bygningen har en enkel, eldre standard.
Vedlikehold:	Bygningen har stort vedlikeholdsmessig etterslep.

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller					Krypkjeller var ikke tilgjengelig for besiktigelse på befaringstidspunktet - ytterligere undersøkelser anbefales.
1. etasje	74	67	67		
2. etasje	74	67	67		
Loft					Kaldt loft var ikke tilgjengelig for besiktigelse på befaringstidspunktet - ytterligere undersøkelser anbefales.
Sum bygning:	148	134	134	0	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		
1. etasje	Bad, gang, kjøkken, stue, spisestue, alkove, soverom	
2. etasje	Kjøkken, stue, vaskerom, soverom, wc	Kott
Loft		

Konstruksjoner og innvendige forhold - Enebolig

Bygning, generelt

For de forskjellige bygningsdelers vedlikeholdsbehov og antatt levetid se Byggforskseriens blad 700.320. I forbindelse med takseringen er det ikke foretatt kontrollmålinger med hensyn til toleransekrav angitt i NS3420.

Grunn og fundamenter, generelt

Såle på ukjent grunn for takstmannen.
Det er registrert betydelige setninger i bygget.

Drenering
Drenering og fuktsikring av grunnmuren ligger hovedsakelig skjult under bakken og er således ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det presiseres at undertegnede derved har begrenset kunnskap til byggets drenering og fuktsikring utover eventuelle visuell observasjon som gjelder fukt på innsiden av grunnmuren.
Gulv på grunn
Tregulv/jordgulv.
Vegger mot grunn
Grunnmur i tegl/naturstein.
Frittstående dekker
Trebjelkelag med undergulv av gulvbord, antatt isolert med stubbloftsleire. Det ble registrert skjevheter i gulv.
Yttervegger
Reisverksvegg utvendig kledd med trepanel, innvendig kledd med trepanel/plater, utvendig kledd med trepanel. Det ble registrert malingsflass og stedvis råte.
Takkonstruksjoner
Saltak i trekonstruksjon.
Taktekking og membraner
Yttertaket er tekket med korrugerte plater i stål. Tildekket med snø på befaringsstidspunktet.
Vinduer
Vinduer med enkle glass med karm og ramme i tre, utvendig og innvendig malt. Vinduer med dobbelte glass med karm og ramme i tre, utvendig og innvendig malt. Vinduer med isolerglass, karm og ramme i tre.
Ytterdører og porter
Eldre ytterdører/balkongdører.
Sekundære bygningsdeler innvendig, generelt
Innvendige vegger i mur/bindingsverk kledd med plater/trepanel. Badene har oppnådd normal levetid. Dusjkabinett bør opprettholdes som en minimumsløsning, gulvet er ikke egnet til å dusjes på. Full rehabilitering er påregnelig.
Innvendige dører
Innvendige dører som senere er malt.
Overflater på innvendige gulv
Belegg i bad, tregulv, tepper, belegg, laminatparkett i øvrige rom.
Overflater på innvendige vegger
Plater i bad, trepanel, platepanel, malte og tapetserte overflater i øvrige rom.
Overflater på innvendig himling
Finerte og malte overflater.
Trapper og ramper
U-trapp i tre som er malt.
Balkonger, terrasser ol.
2. etasje: Veranda med adkomst fra stue.
Piper, plassbygde ildsteder m.v.
1 stk teglsteinspipe med luftekanal. Peis i stue Pipen er tapetsert i 2. etg.
Kjøkkeninnredning
2. etasje: Enkel innredning med rustfri oppvaskkum, opplegg for oppvaskmaskin og kullfilterventilator. 1. etasje: Eldre kjøkkeninnredning med malt front og utslagsvask.
Skap og reoler
1. etasje: Garderobeskap i soverom 2. etasje: Garderobeskap med slagdører i soverom og spisestue.
Utstyr for sanitærinstallasjoner

2. etasje: Badekar, klosett og servant i underskap i bad.
Vann fra sisterna renner kontinuerlig til potta.
120 liter varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin i vaskerom.
Ublendet avløpsrør.
1. etasje: Dusjkabinett, klosett og servant i bad.

Luftbehandling, generelt

Naturlig ventilasjon
2. etg: Mekanisk avtrekk fra bad.

Elkraft, generelt

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Generelt anbefales det utført periodisk el. sjekk av boliger.

Elvarme, generelt

Elektrisk oppvarming.
2. etasje: Luft/luft varmepumpe.

Uthus

Bygningsdata



Byggeår: Kilde: Byggeåret er ukjent for takstmannen

Kommentar

Standard:	Uthus i trekonstruksjon. Bygningen har en enkel, eldre standard.
Vedlikehold:	Bygningen har betydelig vedlikeholdsbehov med fare for svikt/brudd i konstruksjon - anbefales ikke benyttet før tiltak er iverksatt.

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	30	28		28	
Sum bygning:	30	28	0	28	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Bod

Beregninger

Årlige kostnader		
Vedlikeholdskostnader (pr. mnd. Kr. 2 500)	Kr.	30 000
Antatt andre årlige utgifter (pr. mnd. Kr. 2 500)	Kr.	30 000
Sum årlige kostnader	Kr.	60 000

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 690 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 2 300 000
Sum teknisk verdi – Enebolig	Kr.	2 390 000
Uthus		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	0
Sum teknisk verdi – Uthus	Kr.	0
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 390 000

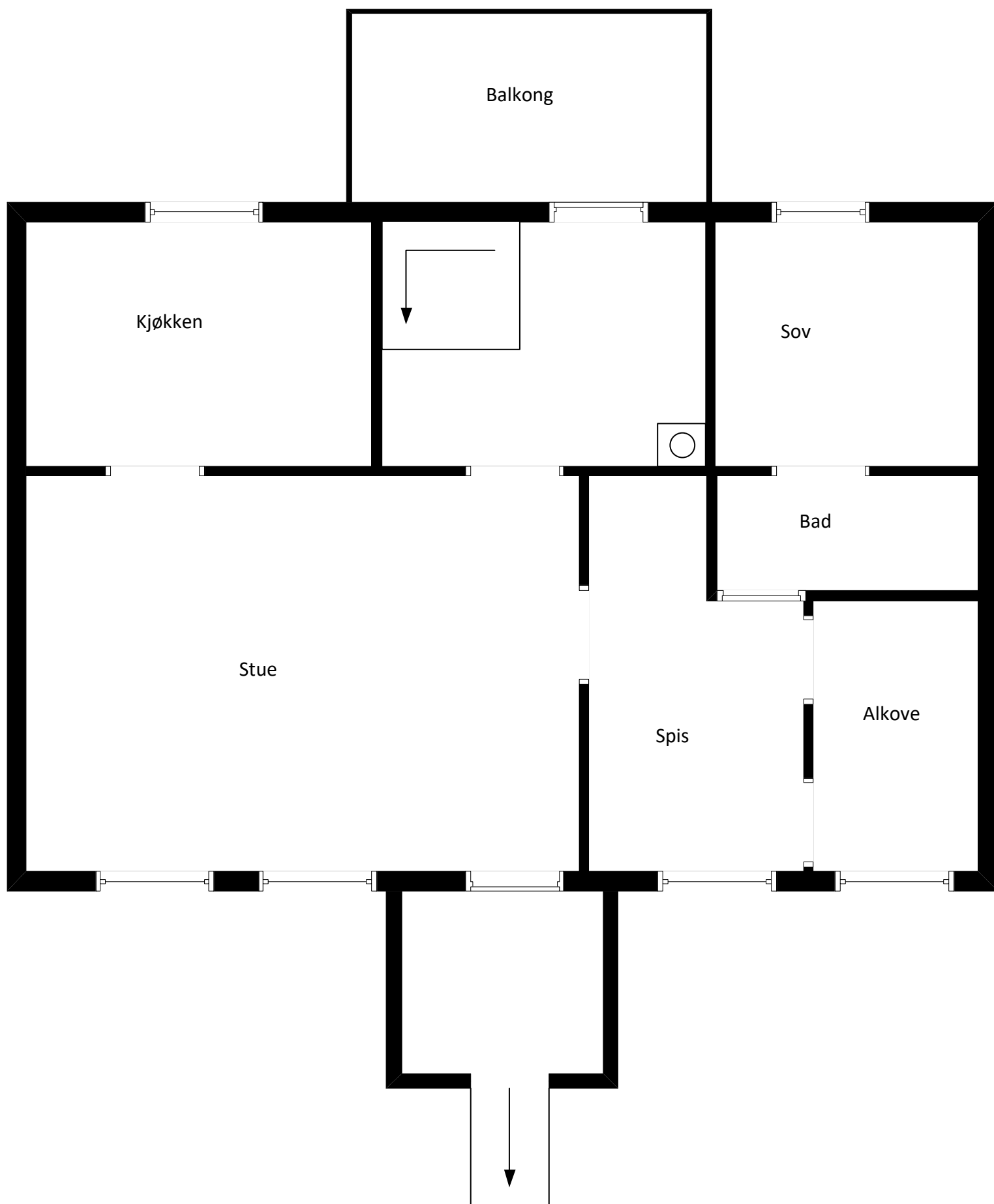
KOLBOTN, 05.04.2019



Ing. Tom Gunnar Olsen DNV-GL sertifisert takstmann
Telefon: 920 34 476

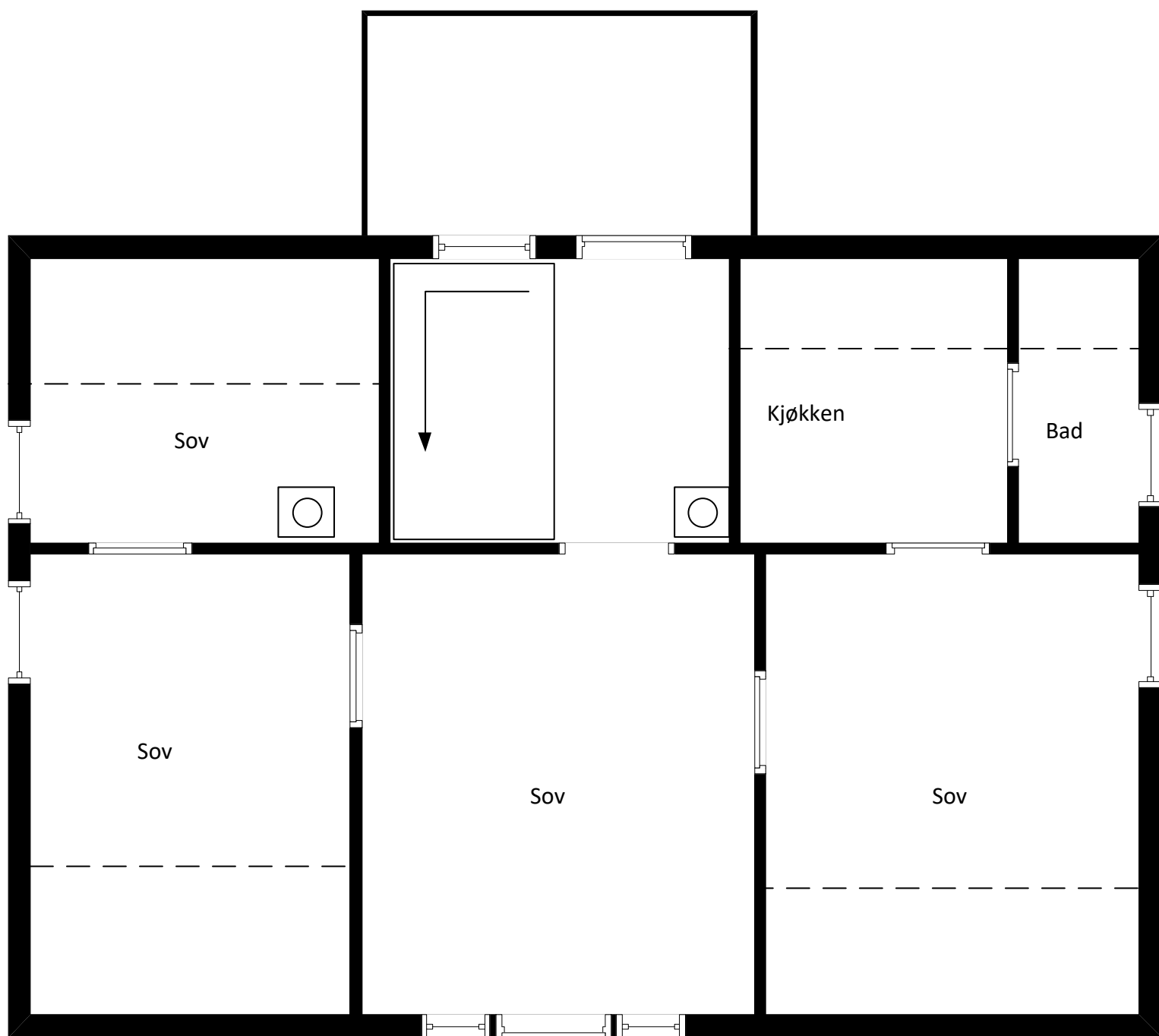
Østgårds gate 44

1.etg



Østgårds gate 44

2.etg



Rosenborggata 19 B
N - 0356 OSLO

TELEFON 23 23 38 70
tegnestue@sh-arkitekter.no

Org. nr. 976842006

Østgårds gate 44
Gnr./bnr. 225/407
Tomteareal: 1034,9 m²

Vurdering:

Vi vurderer at det kan tillates en rektangulær blokkbebyggelse øst på tomten, 4 meter fra tomtegrensen, oppført i 7 etasjer som nabobebyggelsen (Fagerheimgata 22). Dette gir gode uteoppholdsarealer mot vest og hindrer ikke sikt/solforhold for Tverrbakken 1-3-5. Området mellom tomtegrensen og Fagerheimgata 22 er i dag kjørbart areal og brukes blant annet til parkering. Fagerheimgata 22 har derfor ingen uteoppholdsarealer her som vil bli forringet. Fagerheimgata 22 har heller ingen balkonger mot vest. Vi stiller spørsmål om bygget kan være et hybelhus?

Areal:

318,5 m² x 7 et. = 2229,5 m² BTA
x 0,8 = 1783,6 m² BRA-S

Kommuneplan 2015:

Tomten er plassert i indre by med arealformål *Bebyggelse og anlegg, nåværende* i gjeldende kommuneplan. Tomten ligger rett syd for et større utviklingsområde (U3) med arealformål *Bebyggelse og anlegg, fremtidig*.

Utearealnormer - Normer for felles leke- og uteoppholds-arealer for boligbygging i indre Oslo:

Områdetype 3: Mindre tett – Sammensatte områder, tett kvartalsbebyggelse.
Uteoppholdsarealkrav: 20 % av % m² BRA bolig, hvorav minimum på terreng: 60 % av MFUA.
30 % av felles uteoppholdsareal (MFUA) skal være solbelyst til sammen 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom kl. 15 og kl. 20.

2100 m² BRA x 20 % = 420 m² MFUA
Av dette skal 60 % = 252 m² være på terreng.
Dette er løsbart innenfor tomtegrensen.
Evt. også takterrasse.

Parkering – Midlertidig praktisering av krav til parkering i plan- og byggesaker:

Tett by
Bilparkering: Maksimum 0,8 plasser pr. 100 m². Minimum 0,4 plasser pr. 100 m².
Sykkelparkering: 3 plasser pr. 100 m² bolig.

Leilighetsfordeling i indre by:

Bydel Sagene

Kategori 1: maks 35 % leiligheter med 35 – 50 m² BRA

Kategori 2: minst 40 % leiligheter over 80 m² BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² BRA integrert.

Vern:

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner.

Registreringen fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

I følge SEFRAK-registeret er Sveitservillaen tidfestet på 1800-tallet, fjerde kvartal.

Det er vanskelig å vurdere risiko for vern og dette er en risiko å ta.

Vi ser at et eventuelt vern vil være som bygning og ikke som område da villaen ligger inneklemt mellom høy nyere blokkbebyggelse som ikke har sammenheng med denne. Ved anmodning om forhåndskonferanse vil Byantikvaren først kunne uttale seg.

Vi antar at man kan argumentere for at bygningen kan demonteres/flyttes da den ikke lenger har noen stedlig tilhørighet og således kan plasseres hvor som helst.

Vi bemerker at Østgaards gate 12 og 10B i kvartalet vest for tomten er på gul liste – kommunalt listeført. Dette er et større kompleks med to bygninger som ligger inntil hverandre.

Stein Halvorsen Arkitekter AS

MULIGHETSTUDIE

Prosjekt: Østgaardsgt 44



Oslo, 23.02.2018

Adresse: Østgaardsgt 44,
Gnr/bnr: 225/407

Eksisterende situasjon

Tomteareal: 1034,9 m²



Ny situasjon

L -formet boligblokk i
6,5 etasjer



Ny situasjon. L-formet boligblokk i 6,5 etasjer

Vi foreslar at det etableres en L-formet boligblokk med fotavtrykk på 427m² BTA i 6,5 etasjer. Totalt ca 2750m² BTA med mulighet for leiligheter mot sør og vest i U-etg .

BTA boligdel U etg	BTA boligdel	ca 200m ²
1 til 6 etg		ca 2550m ²

Totalt BTA boligdel	ca 2750m ²
---------------------	-----------------------

BRA	=	ca 2500m ²
-----	---	-----------------------

BRA S	=	ca 2200m ²
-------	---	-----------------------

Iht. Utearealnormen:

Krav til uteoppholdsareal: 2500m² BRA x 20 % = 500m²

Av dette må 300m² være på terreng eller lokk på/over gateplan.

Av dette må 90 m² være solbelyst tilsammen 5 timer 1. mai, hvorav 3 timer mellom kl 15 til 20.

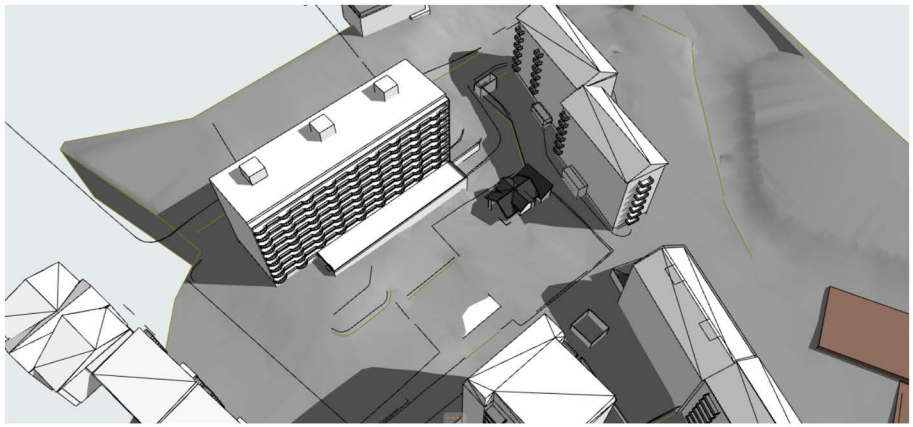
Vi anbefaler at det etableres en felles takterrasse på 90 m².

Vi tar forebehold om vol um og arealberegninger da dette er et volum, sol/skygge studie i tidlig fase.

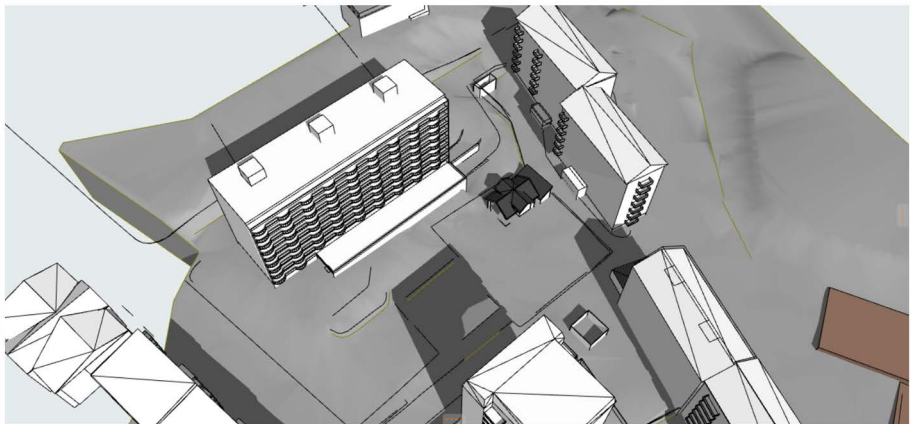
For å få et korrekt inntrykk av mulighetene må prosjektet gjennom en reguleringsprosess.

Sol og skyggeforhold.

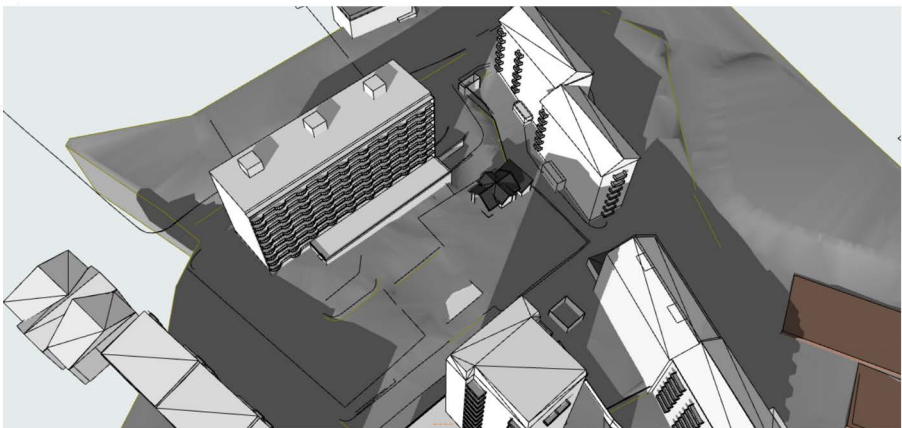
1. mai kl 1200
Eksisterende situasjon



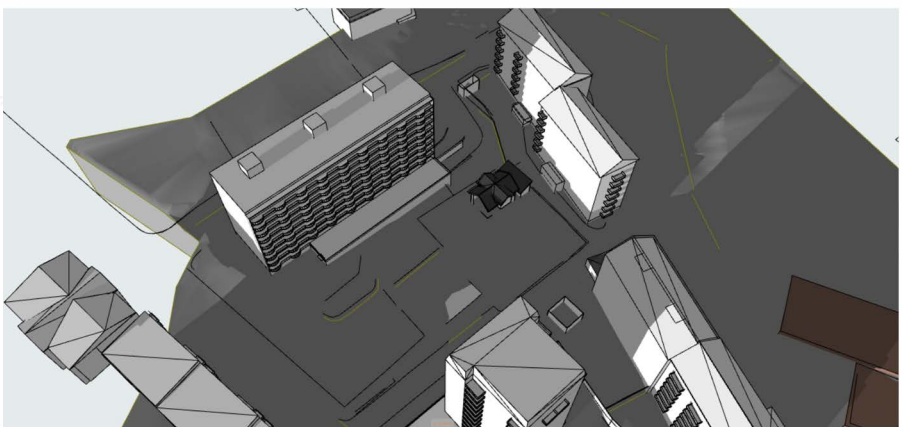
1. mai kl 1500
Eksisterende situasjon



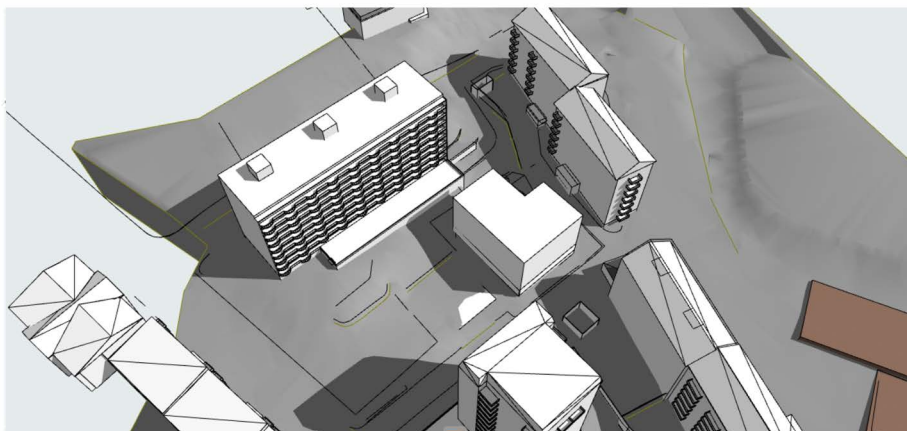
1. mai kl 1800
Eksisterende situasjon



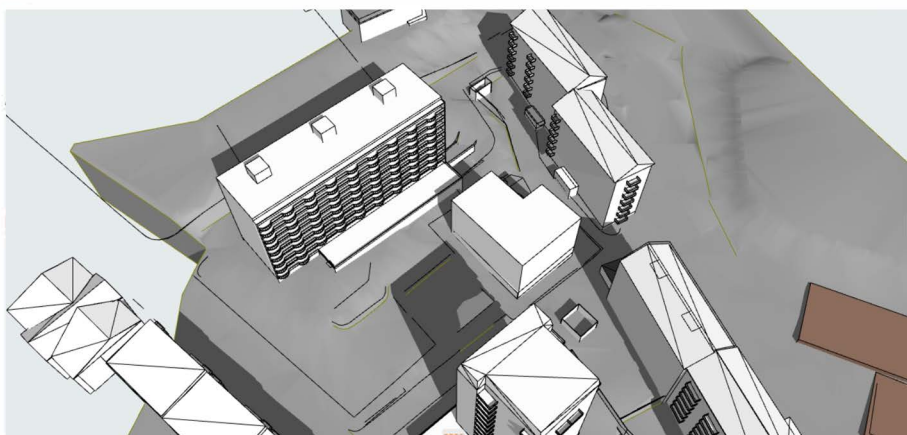
1. mai kl 2000
Eksisterende situasjon



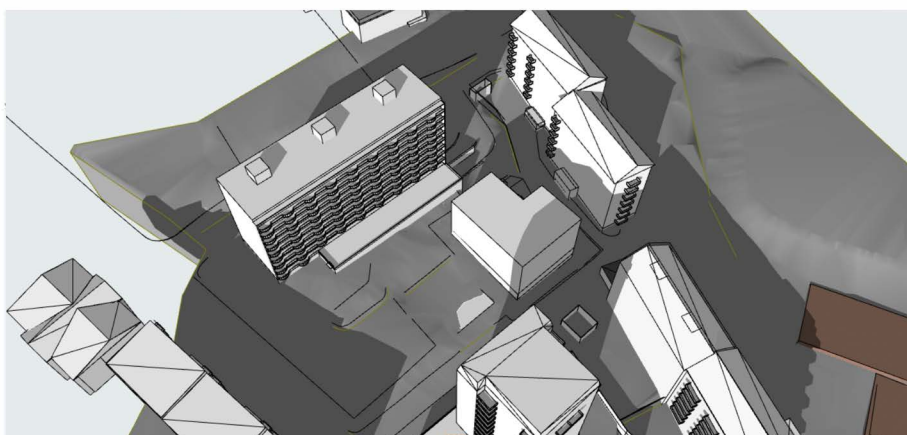
1. mai kl 1200
ny situasjon



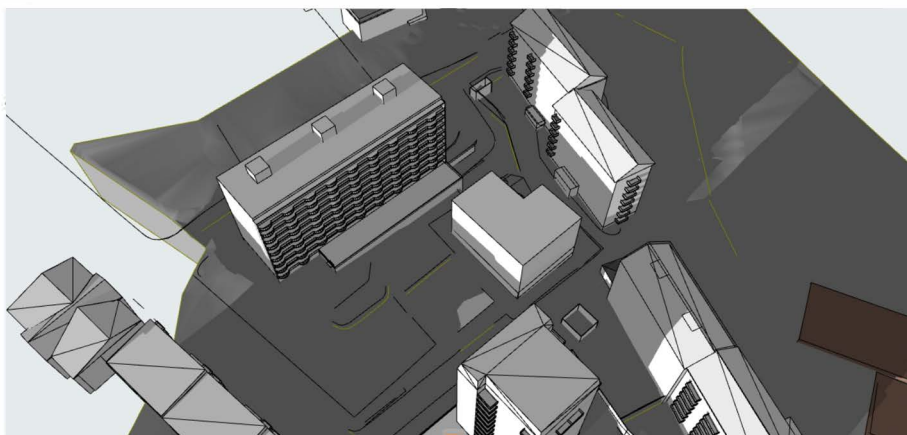
1. mai kl 1500
ny situasjon



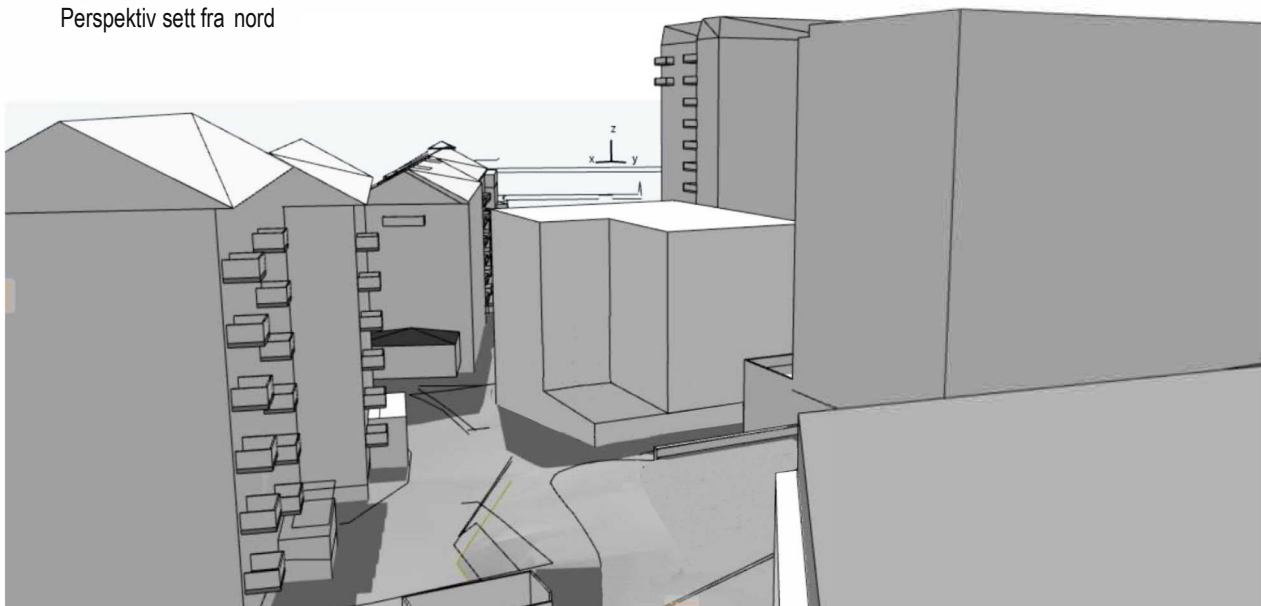
1. mai kl 1800
ny situasjon



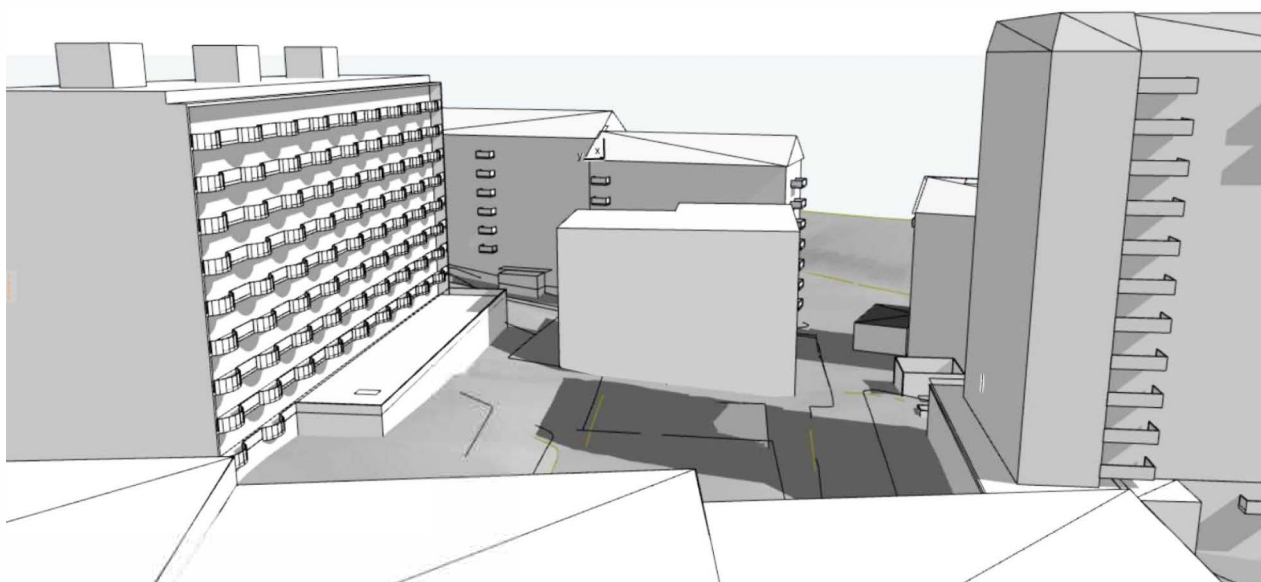
1. mai kl 2000
ny situasjon



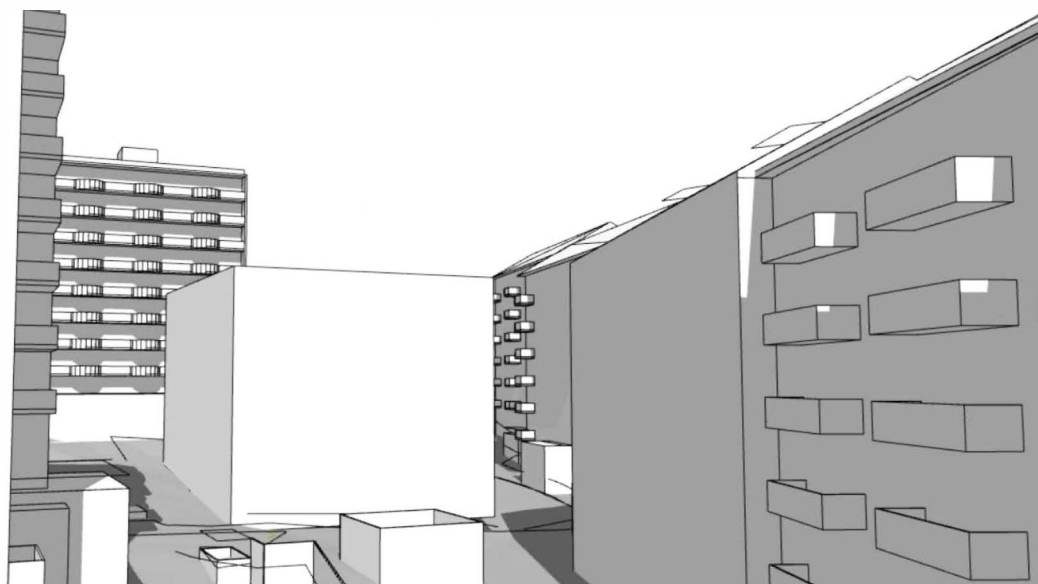
Perspektiv sett fra nord



Perspektiv sett fra vest



Perspektiv sett fra sør



YTRE RAMMER

Prosjekt: Østgaardsgt 44



Oslo, 23.02.2018

BAKGRUNN

Underutviklet tomt. Gammel sveitservilla og skur rives. Ønsker å etablere en ny boligblokk.

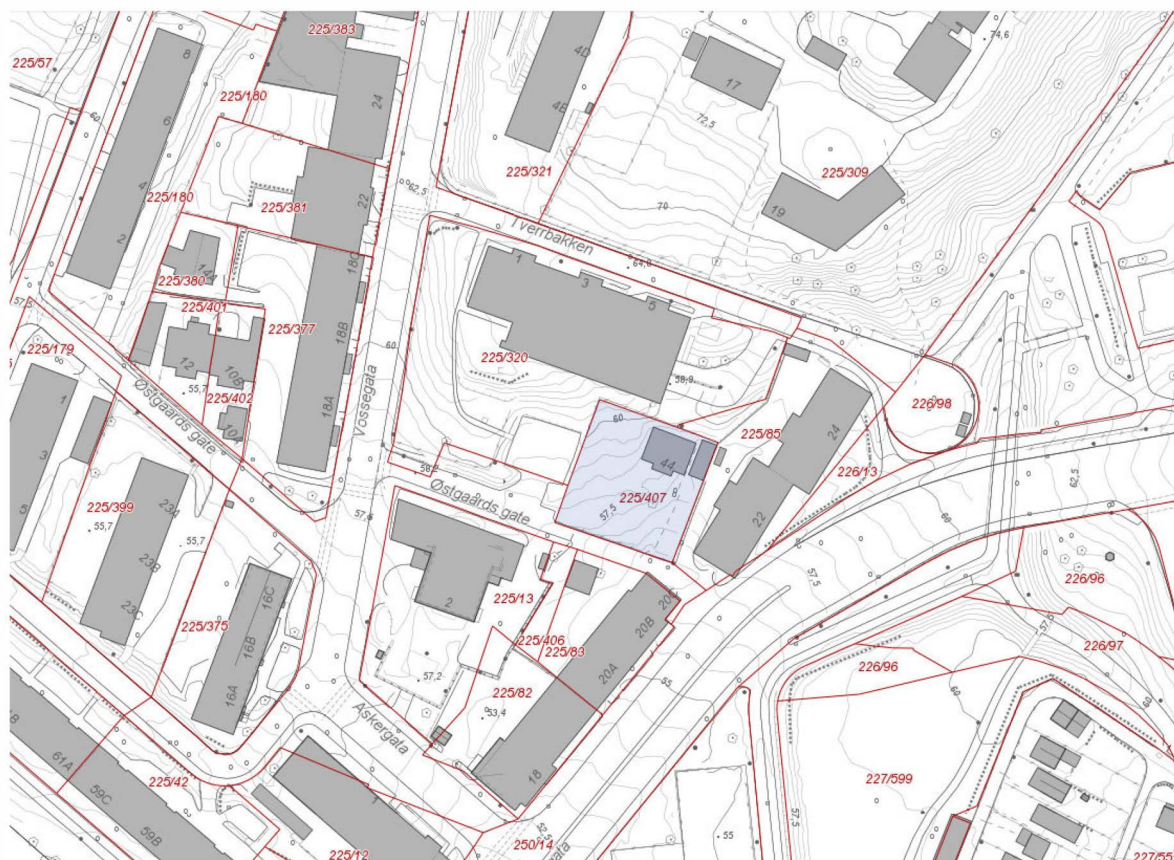
MATRIKKEINFORMASJON

Adresse: Østgaardsgt 44,
Gnr/bnr: 225/407
Bygningstype eksisterende:
Sveitservilla fra siste del av 1800 tallet

Sefrak: ja
Gul liste: nei
Fredet: nei
Fortidsminner: nei
Areal: 1034,9m²



Tomtekart



PLANGRUNNLAG

KOMMUNEPLAN 2015

Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn

Arealformal: U3 - Bebyggelse og anlegg, (utviklingsområde indre by)

Omradetype 3: Mindre tett - Sammensatte områder, tett kvartalsbebyggelse. Foreslått utnyttelse på 350-400 % BRA, hvorav boligdelen anslås utgjøre min 50 - 80%.

Leilighetsfordeling i indre by:

Bydel sagene.

Kategori 1: maks 35% leiligheter med 35-50m² BRA

Kategori 2: minst 40% leiligheter over 80 m² BRA, hvorav inntil 20% kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca 20m² BRA integrert.

Iht. Utearealnormer:

Uteoppholdsarealkrav: Minste felles uteoppholdsareal.

20% av BRA bolig, hvorav minimum 60% av MFUA på terreng eller lokk på/over gateplan. 30% av felles uteoppholdsareal skal være solbelyst til sammen 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom kl 15 og 20.

Parkering:

Tett by:

Bilparkering: Maksimum 0,8 plasser pr 100m². Minimum 0,4 plasser pr 100m².

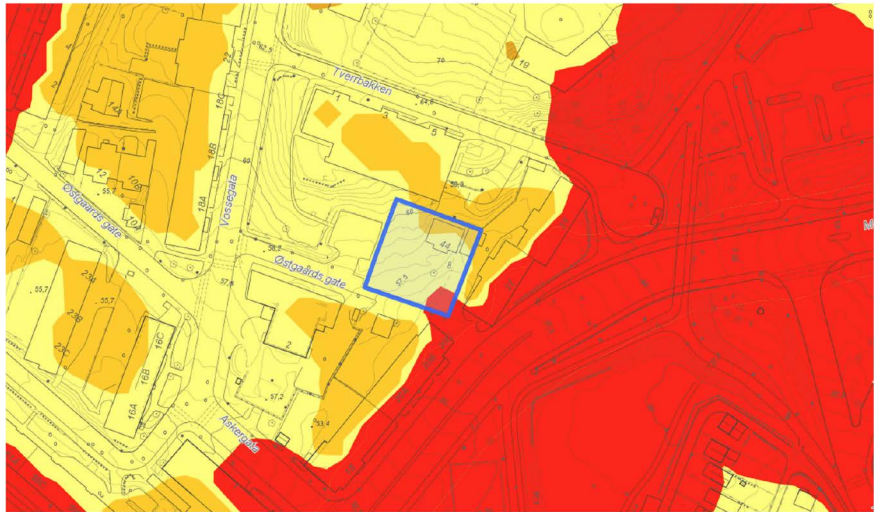
Sykkelparkering: 3 plasser på 100m² bolig.

Støysone:

Gul støysone vei (55-65db)

Deler av tomten ligger i Rød støysone vei (>65db)

Støyforholdene må vurderes ved plassering av ny boligblokk.



Luftforurensning:

Det er registrert svevestøv; Rød sone =55µg/m³ ved Fagerheimgata 22 og Tverbakken 5.

Tiltak som er følsomme for luftforurensning skal det vurderes gjennomført tiltak for å sikre tilfredsstillende luftkvalitet.



Vern:

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner. Registreringen fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen. I følge SEFRAK-registeret er Sveitservillaen tidfestet til 1800-tallet, fjerde kvartal.

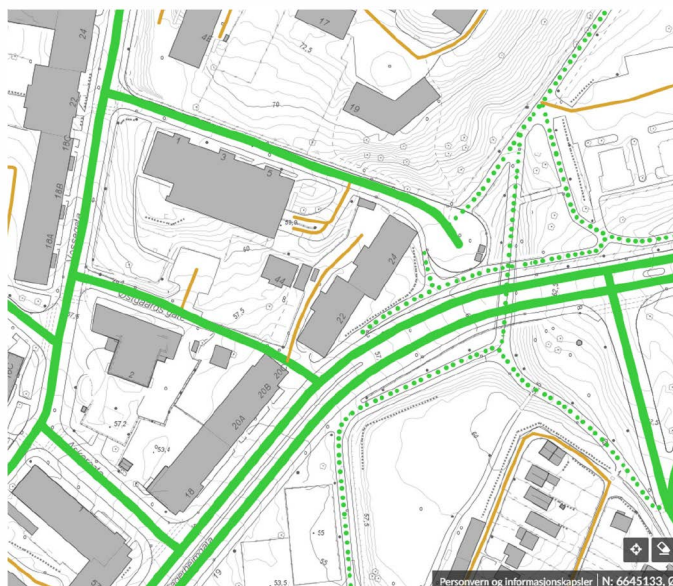
Gul liste :

Det er ikke registrert fredning, bevaring, fortidsminner eller naturmangfold på tomt 225/407.



Veiforbindelser

Adkomst til tomt fra østgaardsgate.



KDP-17: Kommunedelplan for torg og møteplasser

Flate: Områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling IKKEAKTUELT

Torolv Sundfør

Emne: VS: 201801966 225/407 Østgaards gate 44 - Gul liste

From: Maria Danielle Olsson Zachariassen <maria.zachariassen@bya.oslo.kommune.no>
Sent: onsdag 6. februar 2019 11.11
To: Christian Piene Gundersen <cpg@mageli.no>
Cc: Postmottak Byantikvaren <postmottak@bya.oslo.kommune.no>; Andre Erik Korsaksel <andre.korsaksel@bya.oslo.kommune.no>
Subject: 201801966 225/407 Østgaards gate 44 - Gul liste

Hei,

På bakgrunn av tilsendte tilstandsrapporter samt befaringsrapport på eiendommen av 17.01.2019, har Byantikvaren besluttet å ikke fullføre prosessen med oppføring av Østgaardsgate 44 på gul liste. Byantikvaren vurderer at setningsskaden er av så stort omfang at det vil kreve omfattende arbeider å sette boligen i stand, noe som kan gå på bekostning av bygningens historiske detaljer. Byantikvaren opprettholder sin vurdering om at bygningen har arkitektonisk og kulturhistorisk verdi og vil ved en eventuell rivesøknad fraråde riving.

Med hilsen

Maria Zachariassen i samråd med **Janne Wilberg** og **André Korsaksel**
antikvar, fagavdelingen vest
Byantikvaren
Oslo kommune

Cultural Heritage Management Office, City of Oslo

maria.zachariassen@bya.oslo.kommune.no

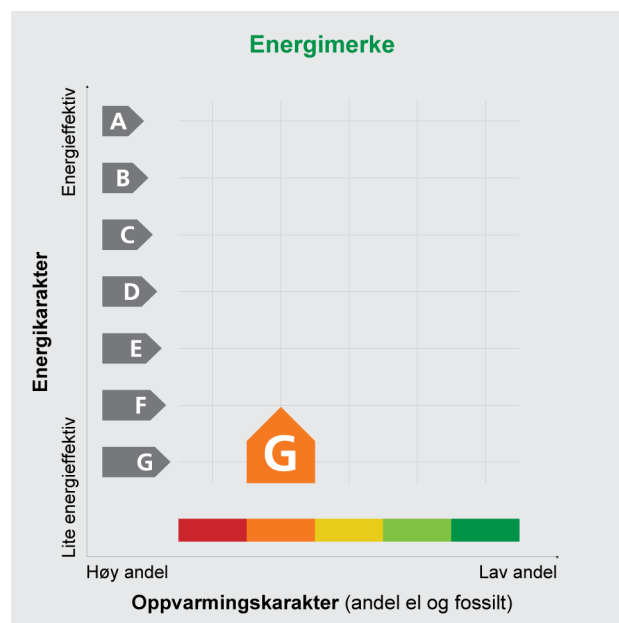
Direkte tlf.: 904 11 329
Sentralbord.: 23 46 02 95

www.byantikvaren.oslo.kommune.no

Tenk på miljøet. Ikke skriv ut denne eposten med mindre du må!

ENERGIATTEST

Adresse	Østgårds gate 44
Postnr	0474
Sted	Oslo
Leilighetsnr.	
Gnr.	225
Bnr.	407
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-853626
Dato	08.02.2018



Eier	Aase Lillian Larsen 1/2 Kenneth Holmsen Brude 1/2
Innmeldt av	TOM GUNNAR OLSEN

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energi-

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.	
Bygningskategori:	Småhus	
Bygningstype:	Enebolig	
Byggeår:	1875	
Bygningsmateriale:	Tre	
BRA:	134	
Ant. etg. med oppv. BRA:	2	
Detaljert vegger:	Nei	
Detaljert vindu:	Nei	
Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Eksisterende bygg	
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt	Angis kun for nybygg
Teknisk installasjon		
Oppvarming:	Elektrisitet Ved	
Ventilasjon:	Kun naturlig	
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn	

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

TILHØRIGHET

Kommune	Oslo
Bydel	Sagene
Grunnkrets	Torshov Rode 9
Kirkesogn	Torshov og Lilleborg







STEDER I NÆRHETEN

Sæveruds plass	0.7 km
Carl Berners plass	0.8 km
Freiaparken	0.8 km
Ringen kino	0.8 km





SKOLER, BARNEHAGER

Lilleborg skole (1-7 kl.)	0.5 km
Sagene skole (1-10 kl.)	0.8 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.)	0.8 km
Bjølсен skole (1-10 kl.)	1.3 km
Sofienberg ungdomsskole (8-10 kl.)	1.3 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	1.4 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	2.7 km
Foss videregående skole	1.1 km
Hersleb videregående skole	1.8 km
Torshovgata barnehage (0-6 år)	0.1 km
Dynekilen barnehage (0-6 år)	0.4 km
Oskar Braaten barnehage (3-6 år)	0.4 km

TRANSPORT

 Oslo Gardermoen	47.4 km
 Oslo S	3.3 km
 Grefsen stasjon	1.6 km
 Carl Berners plass T-banestasjon	0.9 km
 Rosenhoff	0.6 km
 Københavngata	0.3 km

SPORT

 Torshovparken balløkke	0.5 km
 Hallenhagen ballbinge	0.7 km
 Elixia Carl Berner	0.6 km
 Bare Trening Sinsen	0.6 km

VARER/TJENESTER

 Sandaker Senter	1.1 km
 Kiellands Hus	1.3 km
 Rema 1000 Torshov	0.7 km
 Rodeløkka Postkontor	0.8 km
 Apotek 1 Ringnes Park Senter	0.7 km
 Apotek 1 Torshov	0.8 km
 Sandaker Vinmonopol	1.1 km
 Kiellandsplass Vinmonopol	1.2 km
 Coop Extra Vossegata	0.3 km
 Joker Dælenenggata	0.3 km
 Lotus Storkiosk	0.5 km
 Mix Torshov Tippestue	0.5 km
 Shell Sinsen Dag og Nat	0.5 km
 1-2-3 Trondheimsveien	0.6 km

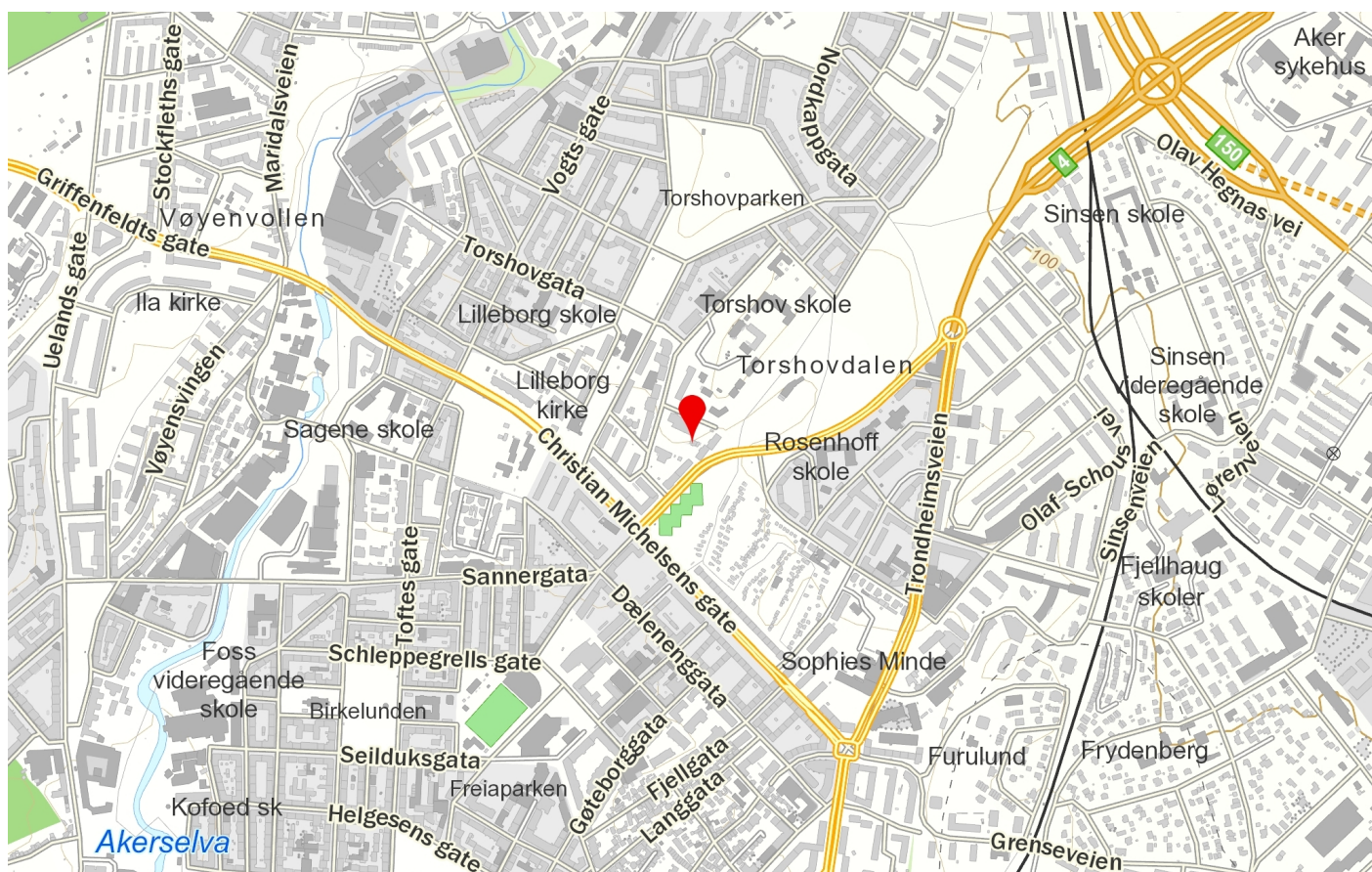
DEMOGRAFI (Torshov Rode 9 gr.krets)

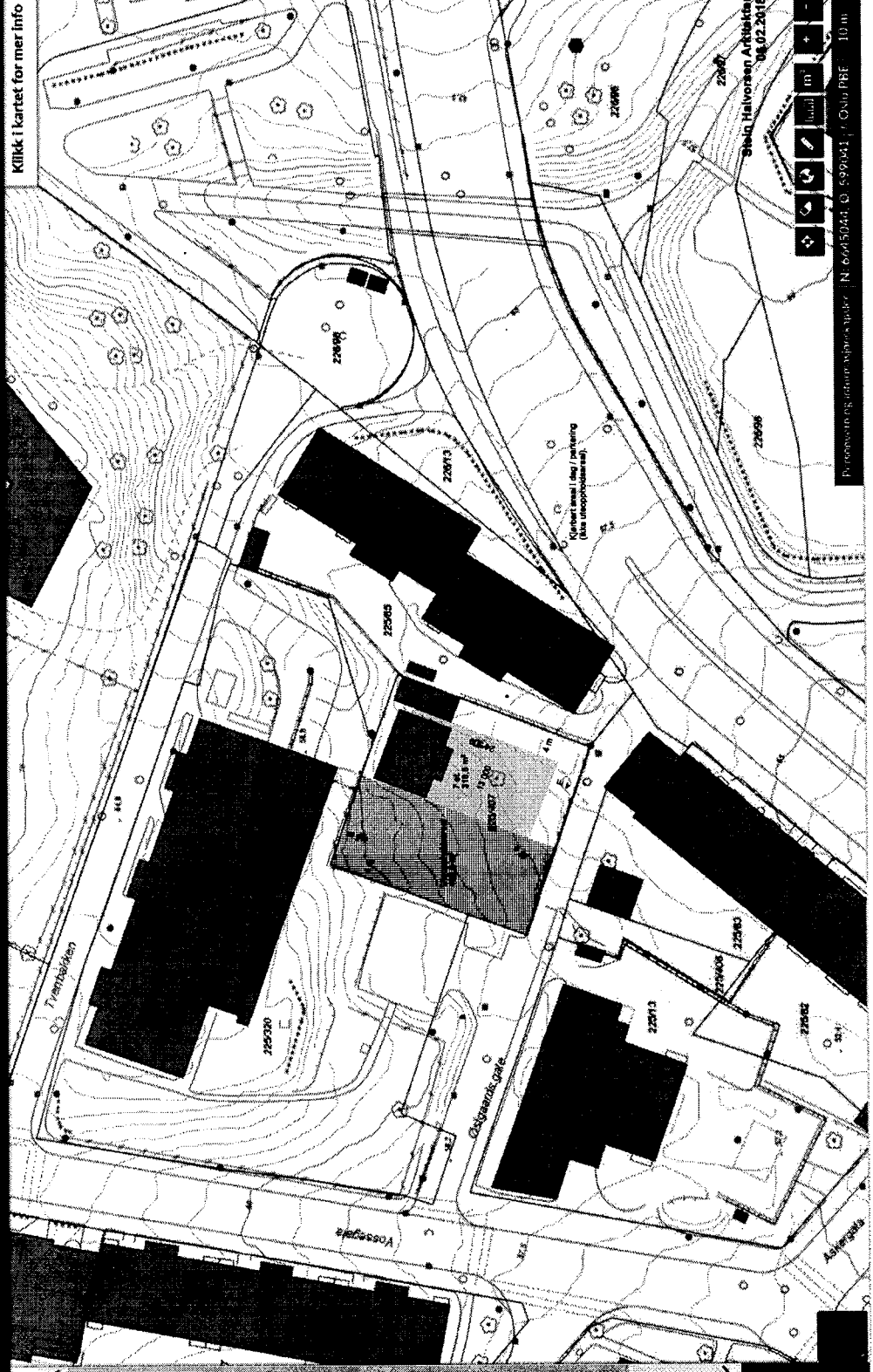
- 17% er gift
- 43% har høyskoleutdanning
- 37% har inntekt over 300.000
- 49% eier sin egen bolig
- 23% har bolig mellom 60-120 kvm
- 93% av boligene er eldre enn 20 år
- 97% bor i terrassehus, bygård eller blokk
- 74% av eiendommene har pris over kr. 2,5 mill

BOLIGMASSE (Torshov Rode 9 gr.krets)



Oversiktskart Østgaards gate 44





PLANINNSYN

Valg kartlag

- Kommuneplan [Mer info](#)
- Markgrense [Mer info](#)
- Kommunedelplaner [Mer info](#)
- Reguleringsplaner [Mer info](#)
- Planprogram [Mer info](#)
- Veiledende plan for offentlige rom (VPOR) [Mer info](#)
- Plansaker (pågående) [Mer info](#)
- Planknuttløpninger [Mer info](#)
- Byggesaker (pågående) [Mer info](#)
- Postliste [Mer info](#)

Temakart

- Gul liste (kulturminner med eller uten formelt vern) [Mer info](#)
- Sannsynlighet for å finne fortidsminner [Mer info](#)
- Naturmangfold [Mer info](#)
- Forurensset grunn [Mer info](#)
- Vann, bekker og elver [Mer info](#)
- Konesjonsområde for fjernvarme [Mer info](#)
- Marin grense [Mer info](#)
- Bygginger, veier, koter m.m.
- Gatenavn, adresser, m.m.
- Erendbøisatser
- Bydel

Navn: Advokatfirmaet SGB Storløkken AS
Saksbehandler: 19595INFOLAND
Saksreferanse: 33290-4659

ambita

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 225, Bruksnummer 407 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

06.06.2018 kl. 13.22

Oppdatert per

06.06.2018 kl. 13.21

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2009/273107-1/200 20.04.2009 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 300 000
Omsetningstype: Gave
BRUDE KENNETH HOLMSEN
FØDT: 20.04.1982 IDEELL: 1/2

2016/1065016-1/200 17.11.2016 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Annet
LARSEN AASE LILLIAN
FØDT: 03.07.1928 IDEELL: 1/2
Hjemmelshaver registrert med fødselsnummer. Skjøte opprinnelig tinglyst 26.11.1962 med dokumentnummer 518351. Rettet etter tingl. § 18. 17.11.2016 KTS

Påtegning til hjemmel:

1976/802582-2/105 09.02.1976 **EKTEPAKT U/HJ.OVERGANG**
GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2016/1065016-1/200
GJELDER: **LARSEN AASE LILLIAN**
FØDT: 03.07.1928
EKTEPAKT / SÆREIE-BESTEMMELSE

2017/1099760-1/200 06.10.2017 **TVANGSSALG BESLUTTET**
21:00
GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2009/273107-1/200
GJELDER: **BRUDE KENNETH HOLMSEN**
FØDT: 20.04.1982
GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2016/1065016-1/200
GJELDER: **LARSEN AASE LILLIAN**
FØDT: 03.07.1928
TINGRETT: OSLO BYFOGDEMBETE
SAKSNR: 17-062044TVA-OBYF/2

HEFTELSER

Utskrift fra EDR foretatt 06.06.2018 13:22 - Sist oppdatert 06.06.2018 13:21

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

Side 1 av 2

DAGBOKFØRT

29.MAI 79 09430 ✓

BYSKRIVEREN I OSLO,
GAMLE BYOMRÅDE

Ektepakt

Undertegnede ektefeller Aase Lillian Larsen, født den 3. juli 1928, personnummer og Hjalmar Larsen, født den 10. august 1920, personnummer , adresse Østgaards gate 44, Oslo 4, har idag opprettet denne ektepakt:

- 1. Til vår ektepakt, opprettet den 12. januar 1976, som fortsatt skal gjelde, skal følgende tilføyelser gjøres:
- 2. Alt ^{vanlig} innbo i vår bolig i Østgaards gate 44 som er og vil bli anskaffet etter ekteskapets inngåelse skal være Aase Lillian Larsens særreie-
- 3- Påkostninger og vedlikehold ^{Aase L. Larsens særreieendom} av Østgaards gate 44 skal, så langt disse representerer verdiøkning på eiendommen, også tilhøre Aase Lillian Larsens særreie.

Denne ektepakt er opprettet med tinglysingsgjenpart og en ekstra gjenpart som oppbevares av advokat Martin Onsager, Prinsens gate 21, Oslo 1.

Oslo, den 15.mai 1979

Aase Lillian Larsen

Hjalmar Larsen

Undertegnede er særskilt tilkalt for å være tilstede ved opprettelsen av denne ektepakt, og vi kan bevitne at dokumentet er undertegnet i overvær av oss, etter at det langsomt og tydelig var lest opp for Aase Lillian Larsen og Hjalmar Larsen.

Oslo, den 15.mai 1979

Martin Onsager

Advokat

RETT GJENPART BEKREFTES:

Martin Onsager
MARTIN ONSAGER
ADVOKAT
MNA

Ingrid Langørgen
født 17.09.1936
1825 Tomter

Notert fra Ektepaktregistret:
Jfr. ektepakt tinglyst 9/2-1976

L. P. NR. 231015 - 40162

RETT KOPI

Brannøysundregistrene
22/2-18 JSJ

no 2582 1976
 avskille 9/2

E K T E P A K T

F.nr. 100820

v

Undertegnede bryggeriarbeider Hjalmar Larsen, født 10. august 1920 og Aase Lillian Sæthren, -født 3. juli 1928 som ækter å inngå ekteskap med hverandre erklærer herved at det ikke skal være formuesfellesskap mellom oss men at det hver av oss nu eier skal være vedkommendes særreie.

F.nr. 030728
(hustruen)

Hustruens særreie omfatter hennes ideelle halvpart av eiendommen Østgaards gate 44, Oslo 4, som hun eier i samsie med sin bror Bjørn Wilhelm Holmsen med dervedende innbo og løsøre. Hennes særreie omfatter videre en eiendom i Saskatchewan, Humboldt, Kanada.

Det som vi i fremtiden erverver som arv eller gave, skal være vedkommendes særreie.

Avkastning og erstatning av særreie skal også være særreie.

Forøvrig skal det bestå vanlig felleseie mellom oss.

Oslo, den 12. januar 1976.

Aase SæthrenHjalmar Larsen

Underskrevne vitner bekrefter at ovenstående ektespakt er undertegnet av Hjalmar Larsen og Aase Lillian Sæthren i vårt nærvar og at de er over 20 år.

Oslo, den 12. januar 1976.

Navn: Vaile E. CornhissenNavn: Pati SkerresFødt: 22/11 - 1932Født: 23/8 - 1933Adr.: Akerst. 55Adr.: Akersgt. 55

Kontoret for fri rettsbistand

Rett gjenpart bekreftes.

Stim Halle
H.R. advokatNotert fra Ektepaktregistret
Jr. ektespakt innglyst 29/5-1979RETT KOPI
Brønnøysundregistrene

22/2-18 BNL

Utskrift av eiendom

Skriver ut en eiendom med informasjon om beregnet årsavgift mm.

Eiendom: 225.407.0.0 / 1 (Østgaards gate 44)

Avtale nr.	66288	Avtaletype	Privatperson
Eiendom	Østgaards gate 44	Eiendomstype	Enebolig
Bruksnavn		Eiendomsforhold	Sameier
Gårds- og bruksnr.	225.407.0.0	Tinglyst	17.11.2016
Delnummer	1	Utgår	

Internkunde		Ressurs	
Betalingsform	Giro	Eierskiftenummer	1

Kunde navn	Larsen Aase Lillian	Eier navn	Larsen Aase Lillian
Adresse	Østgaards Gate 44	Adresse	Østgaards Gate 44
Postnr/sted	0474 OSLO	Postnr/sted	0474 OSLO
Land	NORGE	Land	NORGE

Beregnet årsbeløp for 2018

Varenr	Varenavn	Netto	MVA grunnlag	MVA	Brutto
110024	Restavfall husholdning	4 992,96	4 992,96	1 248,26	6 241,22
117025	Papir husholdning	0,00	0,00	0,00	0,00
120001	Standplassgebyr husholdning	471,19	471,19	117,80	588,99
201000	Abonnementsgebyr	323,00	323,00	80,76	403,76
201001	Vanngebyr etter areal/stipulert	1 600,56	1 600,56	400,16	2 000,72
201002	Avløpsgebyr etter areal/stipulert	1 200,44	1 200,44	300,12	1 500,56
300001	Skorsteinsløp 1- 9 m	258,00	258,00	64,52	322,52
310000	Boligtilsyn	105,00	105,00	26,24	131,24
410010	Eiendomsskatt bolig/fritid	1 941,00	0,00	0,00	1 941,00
Totalt		10 892,15	8 951,15	2 237,86	13 130,01

Ubetalte krav

Fakt.nr.	Fakt. dato	Termin / år	Fakt. beløp	Bet. frist	Saldo	Tilbakeført	Purret	Varsel	Overf. innf.	PS
7733426	26.04.2018	2018 / 2	3 277,82	25.05.2018	3 277,82	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Totalt ubetalte krav 3277,8200

Utskrift av eiendom

Skriver ut en eiendom med informasjon om beregnet årsavgift mm.

Eiendom: 225.407.0.0 / 1 (Østgaards gate 44)

Avtale nr.	66288	Avtaletype	Privatperson
Eiendom	Østgaards gate 44	Eiendomstype	Enebolig
Bruksnavn		Eiendomsforhold	Sameier
Gårds- og bruksnr.	225.407.0.0	Tinglyst	17.11.2016
Delnummer	1	Utgår	

Internkunde		Ressurs	
Betalingsform	Giro	Eierskiftenummer	1

Kunde navn	Larsen Aase Lillian	Eier navn	Larsen Aase Lillian
Adresse	Østgaards Gate 44	Adresse	Østgaards Gate 44
Postnr/sted	0474 OSLO	Postnr/sted	0474 OSLO
Land	NORGE	Land	NORGE

Beregnet årsbeløp for 2018

Varenr	Varenavn	Netto	MVA grunnlag	MVA	Brutto
110024	Restavfall husholdning	4 992,96	4 992,96	1 248,26	6 241,22
117025	Papir husholdning	0,00	0,00	0,00	0,00
120001	Standplassgebyr husholdning	471,19	471,19	117,80	588,99
201000	Abonnementsgebyr	323,00	323,00	80,76	403,76
201001	Vanngebyr etter areal/stipulert	1 600,56	1 600,56	400,16	2 000,72
201002	Avløpsgebyr etter areal/stipulert	1 200,44	1 200,44	300,12	1 500,56
300001	Skorsteinsløp 1- 9 m	258,00	258,00	64,52	322,52
310000	Boligtilsyn	105,00	105,00	26,24	131,24
410010	Eiendomsskatt bolig/fritid	1 941,00	0,00	0,00	1 941,00
Totalt		10 892,15	8 951,15	2 237,86	13 130,01

Ubetalte krav

Fakt.nr.	Fakt. dato	Termin / år	Fakt. beløp	Bet. frist	Saldo	Tilbakeført	Purret	Varsel	Overf. innf.	PS
7733426	26.04.2018	2018 / 2	3 277,82	25.05.2018	3 277,82	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Totalt ubetalte krav

3277,8200



Skatteetaten

Dato
02.04.2019

U.off. off. § 13, lignl. § 3-13 nr. 1

Bekreftelse på likningsverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 225 Bnr 407 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Østgaards gate 44, 0474 OSLO

Likningsverdi for inntektsåret 2017:

Som primærbolig:	kr 1 810 006
Som sekundærbolig:	kr 6 516 021

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Torolv Sundfør

Emne: VS: Reguleringsstatus for gnr 225 bnr 407

From: PBE kundesenter-intern [<mailto:kundesenter.intern@pbe.oslo.kommune.no>]

Sent: 03 May 2018 15:50

To: Christian Piene Gundersen <cpg@mageli.no>

Subject: RE: Reguleringsstatus for gnr 225 bnr 407

Hei,

Reguleringsplan S-2255 er opphevet og er ikke lenger gjeldende for eiendommen med gnr/bnr 225/407.

Med vennlig hilsen

Ane Skjæveland

Førstekonsulent

Kundeservice

Kundesenteret

Plan- og bygningsetaten

Oslo kommune

Telefon: 901 84 638

Sentralbord: 21 80 21 80

Veiledningstelefon: 23 49 10 00



Bruk den digitale byggesøknaden for fagfolk:

Raskt, enkelt og komplett

Søk digitalt på: oslo.kommune.no/byggesak

Følg oss i sosiale medier:



www.oslo.kommune.no/pbe

www.byplanoslo.no

Tenk på miljøet og ikke skriv ut denne e-posten hvis du ikke må

From: PBE Postmottak

Sent: Thursday, May 03, 2018 8:23 AM

To: PBE kundesenter-intern

Subject: FW: Reguleringsstatus for gnr 225 bnr 407

From: Christian Piene Gundersen [<mailto:cpg@mageli.no>]

Sent: Wednesday, May 02, 2018 5:54 PM

To: PBE Postmottak

Subject: Reguleringsstatus for gnr 225 bnr 407

Hei.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-2255

Saken gjelder: Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Lozverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: se også S-2937, 1.10.87 og dr.reg. best.

Knytning(er) mot andre planer: V011002, V030806N2, V030993, V060597, V070492, V080285, V080384, V080610, V100495, V110396, V120105, V120297, V121010, V130679, V131284, V150596, V150796, V151100, V160584, V160895, V161001, V170887, V181209N2, V190192, V190482, V190482N2, V190903, V200903N2, V201089, V220380, V221096, V231095, V231296, V240993, V270398, V280186, V280585, V290689, V290894, V300187, V300589, V301006N3, V301288, V310184, V311002, V311090, 1491, 15081, 15189, 16386, 16578, 17490, 19106, 20090, 20183, 20483, 21984, 2306, 23383, 2390, 24385, 2490, 26394, 28490, 2901, 3338, 33390, 3483, 36982, 37684, 39183, 41871, 43392, 5290, 5984, 6182, 6382, 8786, 8886, 9993

Saken består av 3 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.
- Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1. etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1. etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1, jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.