



FAGERBORG

Meget sjelden anledning – Prakteiendom med tomt på 5,8 mål. Enebolig og tomannsbolig på eiendommen med behov for rehabilitering

ADRESSE: Ullevålsveien 116 A og B, 0359 OSLO
Gnr. 47, bnr. 6

BRA/P-ROM/S-ROM: 602 m² / 421 m² / 180 m²

TOMT: Eiet tomt 5 892 m²

PRISANTYDNING: Kr. 40 000 000
Takstverdi: Kr 40 000 000,-

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

Eiendomsmegler Renate Evensen
Tlf.: 464 61 269
E-post: re@storlokken.no

BELIGGENHET:

Ullevålsveien 116 ligger meget flott til i en blindvei på toppen av Ullevålsveien, ved Vestre Aker Kirke. Eiendommen er titulert «Villa Fjeldet»/«Fjellet» og oppført omkring 1885. Byggherre var fabrikkeier Hans Christian Gregersen.

Eiendommen er godt skjermet med grønn og frodig beplantning rundt det meste av tomten. Området tilbyr en sjelden kombinasjon av sentrumsnær beliggenhet og skjermede, idylliske omgivelser. Flotte turområder i nærheten med hyggelige Stensparken, Marienlystparken og St. Hanshaugen innenfor gangavstand.

Fra eiendommen er det kort gangavstand til Ullevål barneskole og Marienlyst barne- og ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av barnehager. Det er umiddelbar nærhet til UiO Blindern og Ullevål Sykehus, samt kort avstand til Politihøyskolen, Rikshospitalet, Forskningsparken, Det teologiske menighetsfakultet og Idrettshøyskolen.

Ved Ullevål stadion har du treningssenter med svømmehall og squashbane. Det er også kort vei til Marienlyst idrettsanlegg og Voldsløkka. Strøket ligger i nærhet til Nordmarkas flotte friluftsområder, turstier og lysløyper, etc. Det er ca. 3 km til Damefallet, som leder til Sognsvann med bademuligheter. Fra Sognsvann går det blant annet lysløype inn til koselige Ullevålseter.

TOMTEN:

Eiet tomt på 5 892 m² ifølge arealbekreftelsen.

Tomten er opparbeidet med gressplen og beplantning.

BESKRIVELSE:

Velkommen til en unik eiendom med 5,8 mål tomt sentralt beliggende på Fagerborg. En sjelden anledning. På eiendommen står en sveitservilla som i dag benyttes som en horisontaldelt tomannsbolig, og et sidebygg som i dag benyttes som enebolig. Eiendommen var en gang en praktieendom med flott opparbeidet hage, beplantet med frukttrær og bærbusker. I dag har både bygninger

og hage behov for betydelig utbedringer og oppgraderinger.

STANDARD:

Bygningene er av eldre standard og utrustning og er generelt preget av elde og slitasje. Både bygningene og tomten har betydelig behov for utbedringer.

AREAL/INNHold:

Tomannsbolig:

Kjeller:

Bruttoareal: 165 kvm.

Bruksareal: 127 kvm.

Primærrom: 0 kvm.

S-rom: Bryggerhus, innredet rom og 6 boder.

1. etasje:

Bruttoareal: 180 kvm.

Bruksareal: 169 kvm.

Primærrom: 155 kvm.

P-rom: Bad, entré, trapperom, anretning, kjøkken, 3 stuer og 2 soverom.

S-rom: Bod

2. etasje:

Bruttoareal: 141 kvm.

Bruksareal: 134 kvm.

Primærrom: 134 kvm.

P-rom: Bad, entré, alkove, gang, kjøkken, 2 trapperom, 3 stuer og 2 soverom.

Loft:

Råloftet er kun besiktiget fra luke, ytterligere undersøkelser anbefales.

Enebolig:

Kjeller:

Takhøyde var lavere enn 1,9 m i en bredde på 60 cm og er således ikke måleverdig. Eventuell krypkjeller var ikke tilgjengelig for besiktigelse.

1. etasje:

Bruttoareal: 115 kvm.

Bruksareal: 105 kvm.

Primærrom: 105 kvm.

P-rom: Bad, gang, kjøkken, stue, spisestue, vaskerom, vindfang og 2 soverom.

2. etasje:

Bruttoareal: 33 kvm.

Bruksareal: 31 kvm.

Primærrom: 27 kvm.

P-rom: Loftsrom og 2 soverom.

S-rom: Bod

PARKERING:

Parkering på egen tomt. Egen garasje på 35 kvm på tomten.

BYGGEMÅTE:

Tomannsbolig:

Sveitservilla over to plan med kjeller og loft, oppført i 1886 ifølge Norges Eiendommer.

Grunnmur av gråstein og granittfundamenter på både løse masser og fjell. Synlig fjell inntil og under grunnmur utendørs. Deler av grunnmur er pusset utendørs. Lufteluger/ventiler i grunnmur. Yttervegger: Bærende konstruksjon i treverk/reisverk med bunnstokk på topp grunnmur. Vinduer: Hovedsakelig originale vinduer i treframme. Flere doble vinduer. Vindu i smijern på kjøkken, bad, trapperom og takvindu på loftet. Nyere type vindu i kjeller.

Det er registrert symptomer på svikt i drenering og fuktsikring. Det ble registrert sterk lukt i trapperom, soverom og kjøkken i 1. etg, dette indikerer sopp og ytterligere undersøkelser anbefales. Det ble registrert fuktskjolder på grunn i kjeller. Det ble registrert fuktskjolder på vegger. Det ble registrert sopp i yttervegger. Det ble registrert flere vepsebol på loftet. Det ble registrert knekt takstein og deformerte renner. Det ble registrert fuktskjolder i himlingen i 2. etg, disse skjoldene er av nyere dato. Det ble registrert råteskader og manglende kitt på vinduer.

Enebolig:

Enebolig over to plan med kjeller, antatt oppført i 1890. Grunnmur av gråstein og granittfundamenter på både løse masser og fjell. Synlig fjell inntil grunnmur utendørs. Grunnmur under deler av bygningen er i

betong fundamentert på løse masser. Gråsteinsmur og jordgulv med løse masser i krypkjeller. Yttervegger: Bærende konstruksjon i treverk/reisverk/bindingsverk.

Det er registrert symptomer på svikt i drenering og fuktsikring. Det ble registrert fuktskjolder på grunn i kjeller. Det ble registrert fuktskjolder på vegger i kjeller. Det ble stedvis registrert råteskader på yttervegger. Taket er utett og dekket med presenning. Synlig fuktskade i himling i stue. Det ble registrert råteskader og manglende kitt på enkelte vinduer. Det ble registrert fuktskjolder på pipe.

Steder hvor det er påvist eller indikert fukt, sopp og råteskader anbefales ytterligere undersøkelser.

FJELLET ALARMPLASS: I krysset Sognsveien – Kirkeveien er det inngang til Fjellet Alarmplass. Inngangen til fjellanlegget er lagt i tunnel under Ullevålsveien 116, mens selve fjellanlegget ligger under Vestre Aker kirke. Det er DSB/Sivilforsvaret som forvalter fjellanlegget. Totalt er arealet på 671 kvm. Det er opplyst at det ikke er noe aktivitet i anlegget per i dag. Avtale om disponering og utbygging av alarmstasjonen ble inngått mellom eier av Ullevålsveien 116 og Sivilforsvaret 22.9.1950. I henhold til punkt 7 i avtalen har avtalen en varighet så lenge Sivilforsvaret har bruk for eiendommen, dog ikke utover 99 år "Overenskomsten gjelder så lenge Sivilforsvaret har bruk for eiendommen, dog ikke utover 99 år, Etter 99 år skal Sivilforsvaret ha rett til fornyelse.". Sivilforsvaret har rett til forlengelse. Sivilforsvaret har opplyst at de vurderer overlevering av anlegget til Oslo kommune, eller eventuelt salg. Dokumentene tilknyttet alarmstasjonen er vedlagt sammen med tegninger. Etter eiernes syn kan ovenstående innebære en rett til å overta (i alle fall deler av) anlegget når bruken opphører og at Sivilforsvaret i den sammenheng har gjort gjeldende et krav på vederlag uten å nevne noe om vederlagets størrelse. Kjøper må ta stilling til ovenstående på selvstendig grunnlag.

ADKOMST: Innkjøring til eiendommen fra Ullevålsveien. Denne delen av veien er en blindvei og lite trafikkert.

Nærmeste trikkeholdeplass er Ullevål Sykehus, hvor trikk nr. 17 og 18 går. Nærmeste bussholdeplass er Vestre Aker kirke hvor buss nr. 20, 25 og 28 går.

FERDIGATTEST:

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest på garasjen, datert 07.07.1965.
Det foreligger ekspedisjonsdokument for innvendige utførte arbeider, datert 17.03.1916.

Det foreligger ferdigattest på sammenslåing av to leiligheter, datert 12.02.1965.

OPPVARMING:

Tomannsbolig:

Elektrisk oppvarming. I 1. etg er det peisgruve i stue, parafinkamin med dagtank og oljetank. Vedovn på soverom. I 2. etg er det parafinkamin med dagtank og oljetank. Vedovn på soverom.

Enebolig:

Kombi peis/parafinkamin med dagtank i stue.

Oljetank er ikke fjernet.

Fra 1. januar 2020 er det forbudt å bruke mineralolje, eller fossil fyringsolje og parafin til oppvarming av boliger og næringsbygg i Norge. Med oppvarming menes ikke bare oppvarming av rommene, men også av varmtvannet og ventilasjonsluften i bygningen.

Hvis oljetanker midlertidig er ute av bruk:

Nedgravde oljetanker som midlertidig tas ut av bruk, skal tømmes for olje og sikres slik at utilsiktet påfylling ikke kan forekomme.

Hvis oljetanker permanent er ute av bruk:

Tanker som permanent tas ut av bruk, skal tømmes og graves opp. Tanker som ikke kan gjenbrukes uten fare for lekkasje, skal destrueres. Kommunen kan i særlige

tilfeller gi tillatelse til at tanker som permanent tas ut av bruk, rengjøres og fylles med sand, grus og lignende i stedet for oppgraving. For gjenfylte og oppgravde kondemnerte tanker skal påfyllingsanordningen fjernes eller sikres slik at utilsiktet påfylling eller forsøk på påfylling forhindres.

VEI/VANN/AVLØP:

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til boligen.

REGULERING:

Eiendommen er regulert til park. I kommuneplanen fra 2015 er eiendommen avsatt som eksisterende grønnstruktur. Eiendommen var fra starten regulert til bolig. Eksisterende bygninger har i hele eiendommens historie vært brukt til bolig.

Flere av hjemmelshaverne hevder at eksisterende regulering er ugyldig og bør oppheves. Det er sendt inn klage til Sivilombudsmannen knyttet til arealformålet av 16.10.2020. Dokumentene på saken ligger på saksinnsyn på:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=201610163>

Deler av eiendommen ligger innenfor rød støysone. Eiendommen ligger i et område med høy luftforurensning.

Eiendommen er naturtype C-område, som vil si at det er registrert naturverdier med lokal verdi på eiendommen.

Se for øvrig vedlagt rapport fra BioFokus av 29. august 2017. Fra rapport:

Dagens kvaliteter slik de er avgrenset har opplagt lokale verdier i en storbykontekst slik alle grønne lunger har. Det er imidlertid ikke påvist noen helt spesielle kvaliteter ved området i forbindelse med den befaringen som er foretatt og potensialet for at eiendommen har en viktig funksjon for truede og sårbare arter er ikke veldig stort, men enkelte sjeldne insektarter kan være knyttet til de eldste trærne og hule trær.

- BEVARING:** Eiendommen står oppført på Byantikvarens gule liste over verneverdige minner.
- Bolig i sveitserstil
 - Sidebygning, opprinnelig med drengestue, vognskjul og fjøs. Benyttes nå som enebolig etter ombygging.
 - Rester av engelsk hage, bevaringsverdig hage
- FORKJØPSRETT:** Tvangssalget gjelder tvangsoppløsning av sameie. I henhold til sameielovens § 15 har en sameier, under ellers like vilkår, rett til å få sitt bud prioritert, jf. Sameieloven § 15.
- BETEGNELSE:** Gnr. 47, bnr. 6 i Oslo kommune
- HJEMMELSHAVER:** Eivind Lorentz Godal-Hadeln, Anna Godal, Arne Godal, Marianne Gabler, Jon Gabler og Ragnhild Godal dødsbo.
- Hjemmelshaver Ragnhild Godal dødsbo med ideell andel 1/3 er underlagt offentlig skifte.
- BYGGEÅR:** 1886 og 1890, ifølge Norges Eiendommer.
- HEFTELSER:** Følgende servitutter og rettigheter er tinglyst i eiendommens grunnbok:
- 1887/900179-1/105 - 07/01-1887**
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vannrett
- 1887/900180-1/105 - 21/10-1887**
Bestemmelse om vannledn.
- 1893/900246-1/105 - 05/05-1893**
Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
- 1893/900247-1/105 - 02/06-1893**
Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
- 1921/900875-1/105 - 07/01-1921**
Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

1949/3356-1/105 - 26/03-1949

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om kloakkledning

1951/2461-1/105 - 28/02-1951

Erklæring/avtale

VEDR. TUNNELANLEGG

Med flere bestemmelser

1962/1270-1/105 - 31/01-1962

Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1965/8039-1/105 - 15/06-1965

Best om garasje/parkering

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

FORMUESVERDI:

Det er innført eiendomsskatt i Oslo. Eiendomsskatten beregnes på følgende måte i 2020: Kommunen starter med boligverdien fra Skatteetaten, som er 4 x primær formuesverdi. Eiendomsskattegrunnlaget er 80 prosent av denne summen. Så trekkes bunnfradraget fra eiendomsskattegrunnlaget. Bunnfradraget er på 4,6 millioner. Eiendomsskatt som beregnes er da 3 promille av dette beløpet.

Formuesverdi for 2018:

Som primærbolig: kr. 3 152 162,-

Som sekundærbolig: kr. 11 347 783,-

KOMMUNAL AVGIFT:

Kommunale avgifter for 2019: kr. 25 442,-

Eiendomsskatt for 2020: kr. 14 478,-

ENERGIMERKING:

Rød G for Ullevålsveien 116 B og Oransje G for Ullevålsveien 116 A. Se vedlagte energiattester.

TVANGSSALG:

Salget av gnr. 47, bnr. 6 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.

Tvangssalget gjelder tvangsoppløsning av sameie etter sameieloven § 15. Ved tvangsoppløsning av sameie har sameierne rett til å få sitt bud prioritert på ellers like vilkår. Dette må skje før domstolen stadfester eksisterende bud. Etter at tingretten har stadfestet det høyeste budet på eiendommen, har en sameier ikke lenger beskrevne rettigheter i behold.

OMKOSTNINGER:

I tillegg til kjøpesummen, betaler kjøper alle omkostninger som følge av eierskiftet, herunder tinglysningsgebyr kr 585, dokumentavgift 2,5 % av eiendommens verdi, samt registrering av pantedokumenter à kr 585,-.

Takstverdi	Kr.	40 000 000	,-
Dokumentavgift 2,5 %	Kr.	1 000 000	,-
Tinglysningsgebyr skjøte	Kr.	585	,-
Tinglysningsgebyr pantedokument	Kr.	585	,-
Kjøpesum med omkostninger	Kr.	41 001 170	,-

**MEGLERS
GODTGJØRELSE:**

Meglernes 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 for oppdraget. 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, snarest 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.

VEDLEGG: Takst
Plantegning
Grunnbokutskrift
Energiattest
Reguleringskart m/reguleringsbestemmelser
Overenskomst vedrørende Sivilforsvarets alarmplass under eiendommen "Fjeldet". Ullevålsveien 116 med vedlagte tegning
Rapport fra BioFokus av 29. august 2017.
Formuesverdi
Eiendomsskatt

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.: 33290-6596

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 eiendomsmeglere. 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 eiendomsmegling. 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.: 33290-6596

Til eiendomsmegler Renate Evensen, tlf. 46 46 12 69, e-post: re@storlokken.no

Eller 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: Ullevålsveien 116 A og B, 0359 OSLO, gnr. 47, bnr. 6 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:

Navn:

Fnr.:

Fnr.:

Adresse:

Adresse:

Postnr/sted:

Postnr/sted:

Mobil:

Mobil:

E-post:

E-post:

Signatur:

Signatur:











TOMANNSBOLIG – 1. ETASJE:







TOMANNSBOLIG – 2. ETASJE:







ENE BOLIG – 1. ETASJE:







ENEBOLIG – 2. ETASJE:



PLANTEGNING – TOMANNSBOLIG, 1. ETASJE:



Plantegningene er kun ment som illustrasjon – avvik kan forekomme.

PLANTEGNING – TOMANNSBOLIG, 2. ETASJE:



Plantegningene er kun ment som illustrasjon – avvik kan forekomme.

PLANTEGNING – TOMANNSBOLIG, KJELLER:



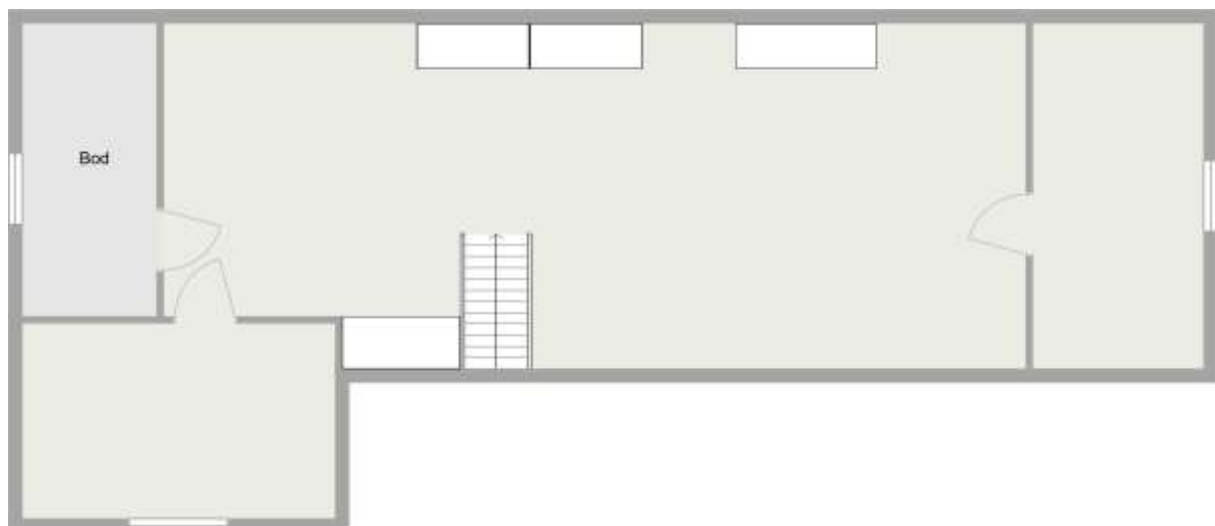
Plantegningene er kun ment som illustrasjon – avvik kan forekomme.

PLANTEGNING ENEBOLIG, 1. ETASJE:



Plantegningene er kun ment som illustrasjon – avvik kan forekomme.

PLANTEGNING ENEBOLIG, 2. ETASJE:



Plantegningene er kun ment som illustrasjon – avvik kan forekomme.

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 47: Bnr 6**
Kommune: **0301 OSLO KOMMUNE**
Adresse: **Ullevålsveien 116A og B, 0359 OSLO**



MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. 40 000 000

LÅNEVERDI:

KR. 32 000 000

Tomannsbolig:
Enebolig:
M.fl.

BRUKSAREAL (BRA): AREAL, P-ROM:

430 m² **289 m²**
136 m² **132 m²**

Utskriftsdato: 18.05.2020
Dato befaring: 19.02.2020

Oppdragsnr. 20201042
Referansenr. e54489a

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

BNAlyse AS
Pb. 127, 1411 KOLBOTN
Telefon: 920 34 476
Organisasjonsnr: 923 191 003

Sertifisert takstmann:

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

E-post: tom@bnanalyse.no

Rolle: Uavhengig takstmann



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.

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden:
<http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/a5c2626a-1860-45a7-b175-640bc4ef72b0>

Forutsetninger

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3940:2012 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktaginger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Rapporten er en ren verditakst og 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 befaringdagen. 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 verdi- og lånetakst 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

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 takstoppraget 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.

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er møblert. 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:

BNAnalyse AS er et konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlige sektor i Oslo og Viken.

Undertegnede har utdannelse fra BI i tillegg til utdannelsen som bygningsingeniør. Tom G. Olsen har mange års erfaring med å bistå i forbindelse med byggelånsoppfølging, stripeavstøelser, tilstandsvurdering, verdifastsettelse av utviklingseiendommer og større bolig- og næringsseiendommer.

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	40 000 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	32 000 000

Markedsvurdering							
Utvalg av omsatte eneboliger i nærområdet:							
Adresse	Salgsdato	Pris	Prisant.	Byggeår	P-rom	Tomteareal	
Apalveien 45, 0371 OSLO	11.10.2019	0	42 500 000	1915	341	1626,6	
Bolteløkka allé 3, 0168 OSLO	08.03.2020	0	29 500 000	1895	237	549,1	
Prestegårdsveien 27, 0851 OSLO	19.08.2019	24 250 000	19 500 000	1928	227	1366,5	
Sognsveien 16, 0851 OSLO	25.09.2019	10 200 000	10 900 000	1919	96	-	
Moltke Moes vei 16, 0851 OSLO	02.05.2019	16 500 000	16 900 000	2001	178	575,4	
Veslefrikkveien 9, 0851 OSLO	02.11.2019	0	22 500 000	2018	210	607,7	
Tunfaret 7, 0373 OSLO	25.04.2018	13 550 000	13 200 000	1981	163	288,3	
Utvalg av omsatte tomannsboliger i nærområdet:							
Adresse	Salgsdato	Pris	Prisant.	F. gjeld	Byggeår	P-rom	
John Colletts allé 27, 0852 OSLO	05.06.2018	18 060 000	15 900 000	66 960	1920	150	
Damplassen 18, 0852 OSLO	13.03.2020	0	19 800 000	71 014	1920	160	
Vålveien 6, 0852 OSLO	18.06.2019	22 000 000	17 300 000	92 946	1919	192	
Akersborg terrasse 26, 0852 OSLO	26.09.2019	13 550 000	13 500 000	0	1937	134	
Akersborg terrasse 2, 0852 OSLO	12.03.2019	15 000 000	14 800 000	0	1935	157	
Pastor Fangens vei 8, 0854 OSLO	29.05.2019	18 500 000	19 000 000	84 876	1920	195	
Attraktiv eiendom sentralt beliggende i Oslo. Verdien er basert på dagens bruk som bolig, og forutsatt at denne kan istandsettes til boligformål. Det bemerkes at vesentlige endringer eller vesentlig reparasjon er søknadspliktig ihht til Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) Fjerde del: Byggesaksdel Kapittel 20. Eventuell annen utnyttelse/bruk en den som er vurdert (som manglende godkjenning av søknad om tiltak av reparasjon, tillatelse til annen utnyttelse m.m.) vil påvirke eiendommens markedsverdi. Markedsverdien er basert på forventet salgspris ferdig oppusset hensyntatt renoveringskostnad, fortjeneste og risiko.							
Taktstverdien gir uttrykk for hva som kan forventes oppnådd i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning basert på dagens bruk.							

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Advokatfirmaet SGB Storløkken AS
Takstmann:	Tom Gunnar Olsen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 12.02.2020. - Tom Gunnar Olsen. Daglig leder/Takstmann MNT/Partner. Tlf. 92 03 44 76 - Torolv Sundfør. Advokat/medhjelper. - Eiers representant.
	Befaringsdato: 19.02.2020. - Tom Gunnar Olsen. Daglig leder/Takstmann MNT/Partner. - Torolv Sundfør. Advokat/medhjelper. - Eiers representant.

Eiendomsopplysninger	
Kommuneplan:	Eiendommen er i kommuneplanen avsatt som eksisterende grønnstruktur.
Beliggenhet:	Sentralt og attraktivt beliggende på Fagerborg med alle fasiliteter i nærmiljøet. Adkomst fra Ullevålsveien til egen grunn. Eiendommen ligger på en høyde vis a vis Vestre Aker kirke mellom Kirkeveien, Ullevålsveien og Sognsveien. Variert og mangeartet handletilbud, servicetilbud og spisesteder i Thereses gate og Bislett/ St. Hanshaugenområdet. Universitet på Blindern, NRK, Tannlegehøgskolen, Veterinærhøgskolen og Ullevål Sykehus ligger like i nærheten. Kort gange til Bogstadveien, "Idioten", Stensparken og St. Hanshaugen med rekreasjonsmuligheter. Umiddelbar nærhet til holdeplass for offentlige kommunikasjonsmidler. Parkering på eiendommen.
Bebyggelsen:	<p>Tomannsbolig over 2 plan + kjeller og loft oppført i 1886. Grunnmur av gråstein og granittfundamenter på både løse masser og fjell. Synlig fjell inntil og under grunnmur utendørs. Deler av grunnmur er pusset utendørs. Lufteluger/ventiler i grunnmur. Yttervegger: Bærende konstruksjon i treverk/reisverk med bunnstokk på topp grunnmur. Vinduer: Hovedsaklig originale vinduer i treramme. Flere doble vinduer. Takvindu i smijern på loftet. Nyere type vindu i kjeller.</p> <p>Enebolig over 2 plan med kjeller som er antatt oppført i 1890. Grunnmur av gråstein og granittfundamenter på både løse masser og fjell. Synlig fjell inntil grunnmur utendørs. Grunnmur under deler av bygningen er i betong fundamentert på løse masser. Gråsteinsmur og jordgulv med løse masser i krypkjeller Yttervegger: Bærende konstruksjon i treverk/reisverk/bindingsverk i 2. etg.</p>
Standard:	Bygningene har eldre standard og utrustning og er generelt preget av elde og slitasje. Det er påregnelig med betydelig behov for utbedringer/påkostninger. Det bemerkes at vesentlige endringer eller vesentlig reparasjon er søknadspliktig ihht til Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) Fjerde del: Byggesaksdel Kapittel 20.
Om tomten:	Eiendommen er på 5886,6 og er opparbeidet med gressplen og beplantning.
Adkomstvei:	Offentlig
Tilknytning vann:	Offentlig
Tilknytning avløp:	Offentlig
Andre forhold:	<p>Eiendommen ligger innenfor rød støvsone. Dette i følge kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T1 for støy (datert 04.03.2015). Eiendommen ligger også i et område med høy luftforurensning. Dette i følge kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T2-T3 luftforurensning (datert 04.03.2015). Eiendommen er naturtype C-område, som vil si at det er registrerte naturverdier med lokal verdi på eiendommen. Dette i følge kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T4 Naturmiljø (datert 04.03.2015). Eiendommen er også oppført på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdig. - Bolig i sveitserstil - Sidebygning med drengestue, vognskjul/garasje og fjøs (benyttes som enebolig) - Rester av engelsk hageanlegg, bevaringsverdig hage</p> <p>Ved eventuelt salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere. Videre kan endringer i eldre bygningers konstruksjoner få utilsiktede konsekvenser om arbeidene ikke er utført med tilstrekkelig faglig kompetanse.</p> <p>Det vises videre til Oslo kommunes nettsider - saksinnsyn og planinnsyn. På disse sidene finnes det relevante dokumenter og opplysninger for eventuell kjøper. Eventuell kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i disse dokumentene.</p>

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0301 OSLO Gnr: 47 Bnr: 6
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	5 886,6 m ² Arealkilde: I følge opplysninger hentet fra Norges Eiendommer
Hjemmelshaver:	Godal-Hadeln Eivind Lorentz 7 / 54 Godal Anna 7 / 54 Godal Arne 7 / 54 Godal Ragnhild 1 / 3 Gabler Marianne 5 / 36 Gabler Jon 5 / 36
Adresse:	Ullevålsveien 116A og B, 0359 OSLO

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Saksinnsyn/planinnsyn					
Norsk Prisbok					
Finans Norge					
Overnskomst alarmplass	22.09.1950				
Tegning alarmplass	08.06.1977				
Norges Eiendommer					
Eiendomsverdi.no					

Bygninger på eiendommen

Tomannsbolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1886 Kilde: I følge Norges Eiendommer.
Ombygging:	År: 1914 Endret planløsning 1. etg
Modernisering:	År: 1984 Overflatene 1 etg ble oppusset i følge opplysninger gitt av eier.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller	165	127		127	
1. etasje	180	169	155	14	
2. etasje	141	134	134		
Loft					Loftet er kunn besiktiget fra luke-ytterligere undersøkelser anbefales.
Sum bygning:	486	430	289	141	

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

Kommentar areal
Bruttoarealet fremkommer ved en skjønnsmessig vurdering av veggkonstruksjonen.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Bryggerhus, bod 1, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, bod 6, innredet rom
1. etasje	Bad, entré, stue 1, stue 2, stue 3, trapperom, anretning, kjøkken, 2 soverom	Bod
2. etasje	Bad, alkove, entré, gang, kjøkken, stue 1, stue 2, stue 3, trapperom 1, trapperom 2, 2 soverom	2 Kott
Loft		

Konstruksjoner og innvendige forhold - Tomannsbolig
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. Det ble registrert skjevheter i bygget. Bygningen har eldre standard og utrustning og er generelt preget av elde og slitasje. Det er påregnelig med betydelig behov for utbedringer/påkostninger. Det ble registrert sterk lukt i trapperom, soverom og kjøkken i 1. etg, dette indikerer sopp. Steder hvor det er registrert lukt krever ytterligere undersøkelser.
Grunn og fundamenter, generelt

Såle på ukjent grunn for takstmannen.
Under eiendommen er det etablert tilfluktsrom i fjell.

Drenering

Drenering og fuktsikring av grunnmuren ligger hovedsakelig skjult under bakken og er således ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det presiseres at undertegnede har begrenset kunnskap til byggets drenering og fuktsikring utover eventuelle visuell observasjon som gjelder fukt på innsiden av grunnmuren. Det er registrert symptomer på svikt i drenering og fuktikring. Se punktet "Gulv på grunn", "Vegger mot grunn" samt "Bygning generelt"

Gulv på grunn

Jordgulv, teglsteinsdekke og steindekke. Det er oppforet gulv i innredet rom kjeller. Oppforede kjellergulv reduserer muligheten for visuell kontroll av symptomer på eventuell svikt i fuktsikringen. Det ble registrert fuktskjolder på grunn. Typisk for byggeåret er at det ikke er benyttet kapilærbrytende sjikt, dvs plast mot byggegrunn. Generelt anbefales det at organiske materialer ikke lagres direkte på gulv eller er plassert inntil vegger. Steder hvor det er påvist eller indikert fukt krever ytterligere undersøkelser.

Vegger mot grunn

Grunnmur i tegl/naturstein.
Det er enkelte utforede yttervegger i kjeller. Utforede kjellervegger reduserer muligheten for visuell kontroll av symptomer på eventuell svikt i fuktsikringen. Videre kan konstruksjonen være uheldig med hensyn til kondensering inne i veggen. Det ble registrert fuktskjolder på vegger. Typisk for byggeåret er at det ikke er benyttet kapilærbrytende sjikt, dvs plast mot byggegrunn. Generelt anbefales det at organiske materialer ikke lagres direkte på gulv eller er plassert inntil vegger. Steder hvor det er påvist eller indikert fukt krever ytterligere undersøkelser.

Frittbærende dekker

Trebeljelag med undergulv av gulvbord, antatt isolert med stubbloftsleire.

Yttervegger

Antatt reisverksvegg utvendig kledd med trepanel, innvendig kledd med trepanel/plater
Det ble registrert sopp i konstruksjonen. Steder hvor det er påvist eller indikert fukt, sopp og råteskader krever ytterligere undersøkelser.

Takkonstruksjoner

Saltak i trekonstruksjon. Kaldt loft.
Det ble registrert flere vepsebol på loftet.

Taktekking og membraner

Yttertaket er tekket med takstein.
Det ble registrert knekte stein og deformerte renner.
Det ble registrert fuktskjolder i himlinger i kottene, skjoldene er av nyere dato. Steder hvor det er påvist eller indikert fukt krever ytterligere undersøkelser.

Vinduer

Koblede vinduer med karm og ramme i tre, utvendig og innvendig malt. Vinduene er av eldre dato.
Det ble registrert råteskader og manglende kitt i enkelte vinduer.

Overlys og takluker

Takvinduer av eldre dato. Det er stedvis utført provisorisk vindtetting av loftvindu.

Ytterdører og porter

2. etg : 2 fløyet, koblet balkongdør.
2 fløyet entredør, dør ut til kjøkkentrapp og dør fra alkove og ut til hovedoppgangen.
Dørene er av eldre dato.
1. etg : 2 fløyet, koblet balkongdør.
2 fløyet entredør.
Dørene er av eldre dato.

Utvendige beslag

Det ble registrert store deformasjoner på renner og nedløp.

Sekundære bygningsdeler innvendig, generelt

Innvendige vegger i mur/trekonstruksjon kledd med plater/trepanel.

Innvendige dører

Innvendige fyllingsdører som er hvitmalt. Dørene er av eldre dato.

Overflater på innvendige gulv

Fliser, belegg, tregulv, tepper i øvrige rom. Overflatene er av eldre dato. Det ble stedvis registrert fuktskjolder på gulv. Steder hvor det er påvist eller indikert fukt krever ytterligere undersøkelser.

Overflater på innvendige vegger

Trepanel, malte og tapetserte overflater i øvrige rom. Overflatene er av eldre dato. Det ble stedvis registrert fuktskader på vegger. Steder hvor det er påvist eller indikert fukt krever ytterligere undersøkelser.

Overflater på innvendig himling

Trepanel og malte overflater.

2. etg : Det ble registrert vannskade i stuehimling og kott.

1. etasje: Rosett og stukkatur i stuene.

Overflatene er av eldre dato. Steder hvor det er påvist eller indikert fukt krever ytterligere undersøkelser.

Trapper og ramper

Kjøkkentrapp i tre som er malt. Trappen er av eldre dato.

Hovedtrappen i tre som er malt. Trappen er av eldre dato.

Balkonger, terrasser ol.

2. etasje: Balkong på ca 13 kvm. med adkomst fra stue.

1. etasje: Terrasse på ca 13 kvm. med adkomst fra stue. Glassveranda mot gårddsplass.

Det ble registrert noen manglende bord i rekkverk og råteskader. Steder hvor det er påvist eller indikert råteskader krever ytterligere undersøkelser.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

2 stk teglsteinspiper med luftekanal.

2. etasje: Parafinkamin med dagtank plassert i stue.

Vedovn i 1 soverom.

1. etasje: Peisgrube i stue. Parafinkamin med dagtank og oljetank. Vedovn i soverom og 1 soverom.

Fra 1. januar 2020 vil det være forbudt å bruke mineralolje, eller fossil fyringsolje og parafin til oppvarming av boliger og næringsbygg i Norge. Med oppvarming menes ikke bare oppvarming av rommene, men også av varmtvannet og ventilasjonsluften i bygningen.

Hvis oljetanker midlertidig er ute av bruk

Nedgravde oljetanker som midlertidig tas ut av bruk, skal tømmes for olje og sikres slik at utilsiktet påfylling ikke kan forekomme.

Hvis oljetanker permanent er ute av bruk

Tanker som permanent tas ut av bruk, skal tømmes og graves opp. Tanker som ikke kan gjenbrukes uten fare for lekkasje, skal destrueres. Kommunen kan i særlige tilfeller gi tillatelse til at tanker som permanent tas ut av bruk, rengjøres og fylles med sand, grus og lignende i stedet for oppgraving. For gjenfylte og oppgravde kondemnerte tanker skal påfyllingsanordningen fjernes eller sikres slik at utilsiktet påfylling eller forsøk på påfylling forhindres.

Kjøkkeninnredning

2. etasje: Eldre kjøkkeninnredning med malt front, respatex benkeplate, varmtvannsbereder, rustfri oppvaskbenk og fliser over benk.

1. etasje: Eldre kjøkkeninnredning med profilert furu heltre front, laminat benkeplate, rustfri oppvaskkum og fliser over benk.

Skap og reoler

1. etasje: Skapinnredning i anretningen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Vann og avløpsledningene er av eldre dato.

Forventet levetid for vann- og avløpsledninger er ca 50 år.

Luftbehandling, generelt

Naturlig ventilasjon

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.

Alarm- og signalsystemer, generelt

2. etg: Brann- og tyverialarm knyttet til et vaktsselskap

Overflater, generelt - 1. etasje/bad

Gulv: fliser

Vegger: fliser/trepanel

Himling: malt

Badet er av eldre dato og har oppnådd normal levetid. Dusjkabinett bør etableres som en minimumsløsning, gulvet er ikke egnet til å dusjes på.

Full rehabilitering er påregnelig.

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje/bad

Veggmontert dusj, klosett, servant og opplegg for vaskemaskin i bad. Sanitærutstyret er av eldre dato.

Overflater, generelt - 2. etasje/bad

Gulv: belegg
Vegger: malte plater og belegg
Himling: malt

Badet er av eldre dato og har oppnådd normal levetid. Dusjkabinett bør etableres som en minimumsløsning, gulvet er ikke egnet til å dusjes på.
Full rehabilitering er påregnelig.

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 2. etasje/bad

Badekar, klosett, servant og kran for vaskemaskin i bad. Sanitærutstyret er av eldre dato.

Enebolig

Bygningsdata

Byggeår:	1890 Kilde: Antatt
Tilbygg:	År: 1891 Tilbygg
Ombygging:	År: 1961 Sammenslåing av leiligheter

Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller					Takhøyden er lavere enn 1,9m i en bredde på 60 cm og er således ikke måleverdig. Eventuell krypkjeller var ikke tilgjengelig for besiktigelse
1. etasje	115	105	105		
2. etasje	33	31	27	4	Takhøyden er lavere enn 2m. Ihht dagens forskrifter skal rom for oppholdsrom minimum ha takhøyde 2m. Arealet er mer omtrentlig en normalt da takhøyden på loftet varierer på grunn av skjevheter i bygget.
Sum bygning:	148	136	132	4	

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

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		
1. etasje	Bad, gang 1, gang 2, kjøkken, stue, spisestue, vaskerom, vindfang, 2 soverom	
2. etasje	Loftsrom, 2 soverom	Bod

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. Det ble registrert skjevheter i bygget.

Bygningen har eldre standard og utrustning og er generelt preget av eldre og slitasje. Det er påregnelig med betydelig behov for utbedringer/påkostninger.

Grunn og fundamenter, generelt

Såle på ukjent grunn for takstmannen.
Under eiendommen er det etablert tilfluktsrom i fjell.

Drenering

Drenering og fuktsikring av grunnmuren ligger hovedsakelig skjult under bakken og er således ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det presiseres at undertegnede har begrenset kunnskap til byggets drenering og fuktsikring utover eventuelle visuell observasjon som gjelder fukt på innsiden av grunnmuren.

Det er registrert symptomer på svikt i drenering og fuktikring. Se punktet "Gulv på grunn" og "Vegger mot grunn"

Gulv på grunn

Det ble registrert fuktskjolder i kjeller. Typisk for byggeåret et at det ikke er benyttet kapilærbrytende sjikt, dvs plast mot byggegrunn. Generelt anbefales det at organiske materialer ikke lagres direkte på gulv eller er plassert inntil vegger. Steder hvor det er påvist eller indikert fukt krever ytterligere undersøkelser.

Vegger mot grunn

Grunnmur i tegl/naturstein.

Det ble registrert fuktskjolder i kjeller. Typisk for byggeåret et at det ikke er benyttet kapilærbrytende sjikt, dvs plast mot byggegrunn. Generelt anbefales det at organiske materialer ikke lagres direkte på gulv eller er plassert inntil vegger. Steder hvor det er påvist eller indikert fukt krever ytterligere undersøkelser.

Frittbærende dekker

Trebeljelag med undergulv av gulvbord, antatt isolert med stubbloftsleire.

Yttervegger

Antatt grov bindingsverksvegg med reflexpapp i hulrom, utvendig kledd med trepanel og innvendig kledd med trepanel/plater. Opplyst å være etterisolert.

Det ble stedvis registrert råteskader. hvor det er påvist eller indikert fukt, sopp og råteskader krever ytterligere undersøkelser.

Takkonstruksjoner

Saltak i trekonstruksjon. Loftet er delvis innredet og tatt i bruk til beboelse.

Taktekking og membraner

Yttertaket er tekket med takstein.

Taket er utette og er tildekket med presenning. Synlig fuktskade i himling i stue. Steder hvor det er påvist eller indikert fukt krever ytterligere undersøkelser.

Vinduer

Koblede vinduer med karm og ramme i tre, utvendig og innvendig malt. Vinduene er av eldre dato

Det ble registrert råteskader og manglende kitt i enkelte vinduer.

Det ble registrert råteskader i underkant av takvindu. Steder hvor det er påvist eller indikert fukt, sopp og råteskader krever ytterligere undersøkelser.

Ytterdører og porter

Entredør med glass som er av eldre dato.

Innvendige dører

Finerte innvendige dører av eldre dato.

Overflater på innvendige gulv

Tregulv, belegg og malte plater. Overflatene er av eldre dato.

Overflater på innvendige vegger

Trepanel og malte overflater. Overflatene er av eldre dato.

Overflater på innvendig himling

Trepanel og malte plater. Overflatene er av eldre dato.

Det ble registrert fuktskade i himling i stue. Steder hvor det er påvist eller indikert fukt krever ytterligere undersøkelser.

Trapper og ramper

Rettløpstrapp i tre til 2. etg. Trappen er av eldre dato.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

1 stk teglsteinspipe med luftekanal. det ble registrert fuktskjolder på pipen. Steder hvor det er påvist eller indikert fukt krever ytterligere undersøkelser.

Kombi peis/parafinkamin med dagtank.

Oljetank er ikke fjernet.

Fra 1. januar 2020 vil det være forbudt å bruke mineralolje, eller fossil fyringsolje og parafin til oppvarming av boliger og næringsbygg i Norge. Med oppvarming menes ikke bare oppvarming av rommene, men også av varmtvannet og ventilasjonsluften i bygningen.

Hvis oljetanker midlertidig er ute av bruk

Nedgravde oljetanker som midlertidig tas ut av bruk, skal tømmes for olje og sikres slik at utilsiktet påfylling ikke kan forekomme.

Hvis oljetanker permanent er ute av bruk

Tanker som permanent tas ut av bruk, skal tømmes og graves opp. Tanker som ikke kan gjenbrukes uten fare for lekkasje, skal destrueres. Kommunen kan i særlige tilfeller gi tillatelse til at tanker som permanent tas ut av bruk, rengjøres og fylles med sand, grus og lignende i stedet for oppgraving. For gjenfylte og oppgravde kondemnerte tanker skal påfyllingsanordningen fjernes eller sikres slik at utilsiktet påfylling eller forsøk på påfylling forhindres.

Kjøkkeninnredning

Eldre kjøkkeninnredning med malt front, respatex benkeplate, rustfri oppvaskbenk og ventilator.

Skap og reoler

1. etasje: Garderobeskap med slagdører i spisestue, vf, gang 1, gang 2, soverom
2. etasje: Garderobeskap med slagdører i 2 soverom og loftsrom.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Vann og avløpsledningene er av eldre dato.
Forventet levetid for vann- og avløpsledninger er ca 50 år.

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.

Alarm- og signalsystemer, generelt

Brann og tyverialarm, tilknyttet vaktsekskap.

Overflater, generelt - 1. etasje/bad

Gulv: fliser
Vegger: malt
Himling: spalte panel

Badet er av eldre dato og har oppnådd normal levetid. Dusjkabinett bør etableres som en minimumsløsning, gulvet er ikke egnet til å dusjes på.
Full rehabilitering er påregnelig.

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje/bad

Badekar, veggmontert varmtvannsbereder, klosett og servant i bad. Sanitærutstyret er av eldre dato.

Overflater, generelt - 1. etasje/vaskerom

Gulv: fliser
Vegger: malt
Himling: malt

Overflatene er av eldre dato.

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje/vaskerom

Opplegg for vaskemaskin i vaskerom. Sanitærutstyret er av eldre dato.

Garasje

Bygningsdata

Byggeår: 1965 Kilde: I følge saksinnsyn

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	36	35		35	
Sum bygning:	36	35	0	35	

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

Romfordeling

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

Konstruksjoner og innvendige forhold - Garasje

Bygning, generelt

Garasje med yttervegger i reisverk utvendig kledd med trepanel, pultak i trekonstruksjon tekket med korrugerte plater. Det ble registrert råteskader i trevirke.

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.

Bygningen har eldre standard og utrustning og er generelt preget av elde og slitasje. Det er påregnelig med betydelig behov for utbedringer/påkostninger.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger			
Tomannsbolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	12 900 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 8 000 000	
Sum teknisk verdi – Tomannsbolig			Kr. 4 900 000
Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 760 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 3 000 000	
Sum teknisk verdi – Enebolig			Kr. 1 760 000
Garasje			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	420 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 220 000	
Sum teknisk verdi – Garasje			Kr. 200 000
Sum teknisk verdi bygninger			Kr. 6 860 000

KOLBOTN, 18.05.2020



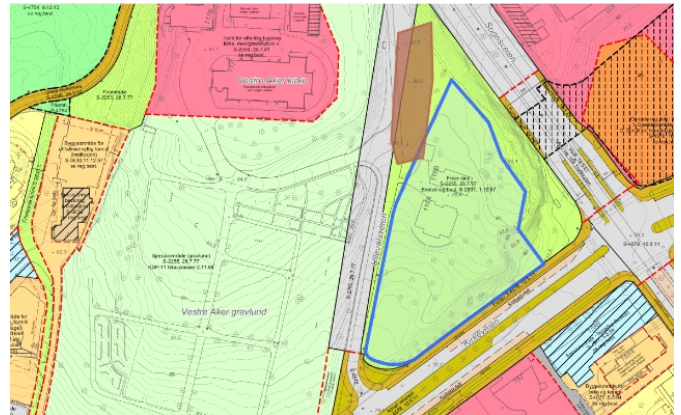
Ing. Tom Gunnar Olsen DNV-GL sertifisert takstmann
Daglig leder/Takstmann MNT/Partner

Andre bilder

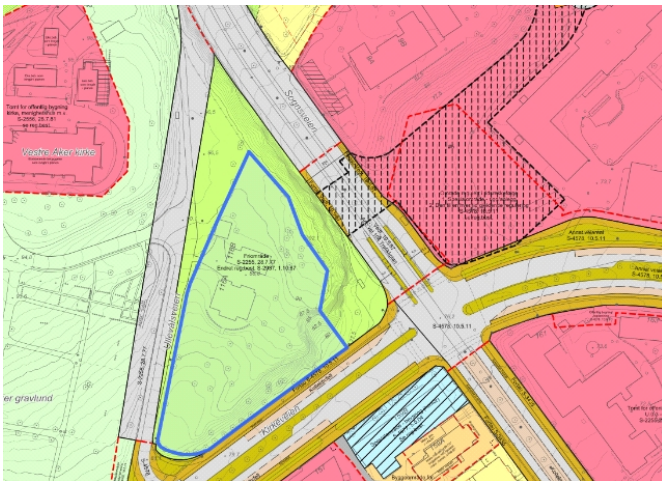
Andre bilder for oppdraget



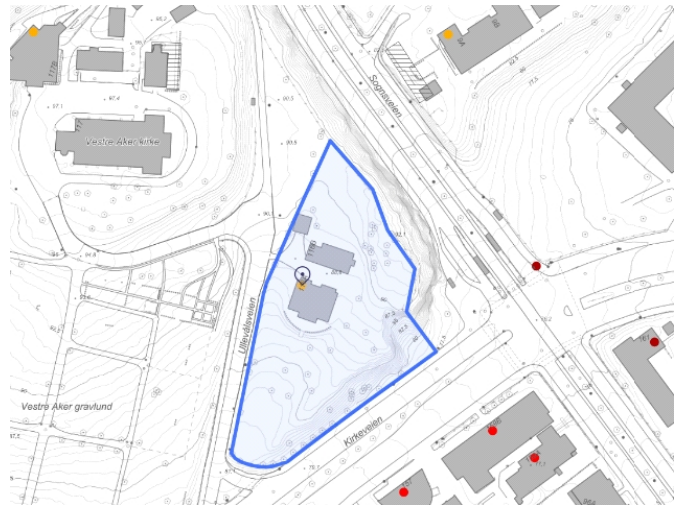
Kommuneplan - plankart. Eksisterende grønstruktur - friområde/park



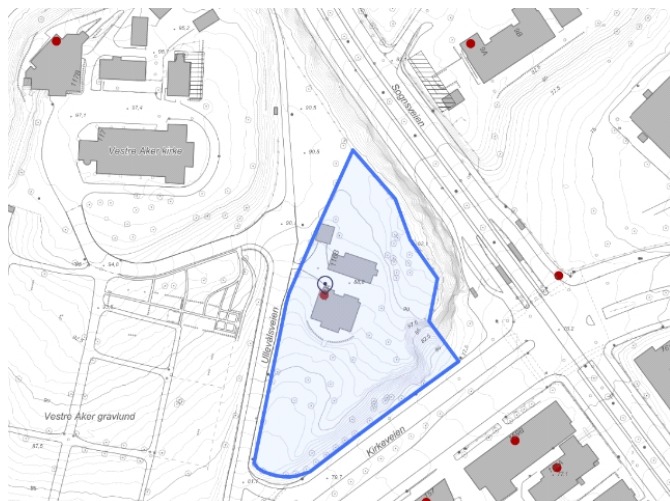
Kommunedelplan - Lokale torg og møteplasser (markert med brunt)



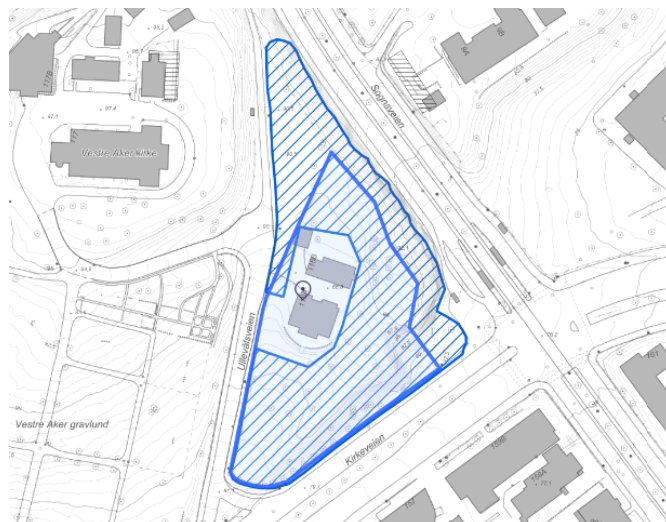
Reguleringsbestemmelser S-2255 - helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015



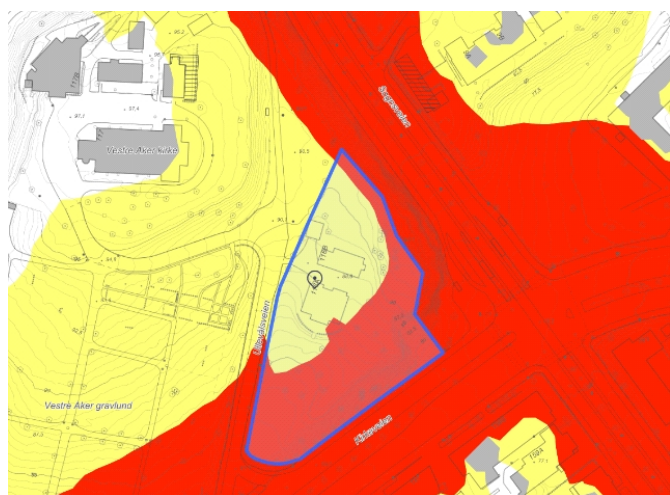
Lufforurensning (Nitrogendioksid)



Lufforurensning (svevestøv)



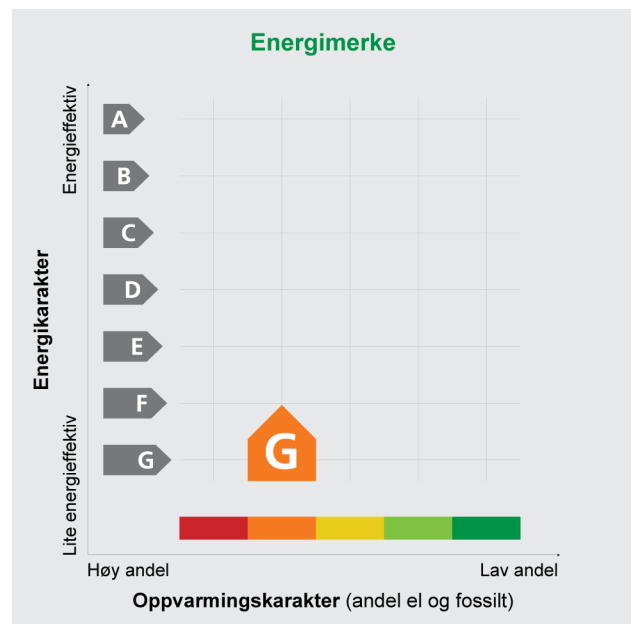
Naturmiljø - Naturtyper C-områder



Støysonekart hentet fra Oslo kommune

ENERGIATTEST

Adresse	Ullevålsveien 116A
Postnr	0359
Sted	Oslo
Leilighetsnr.	
Gnr.	47
Bnr.	6
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1138622
Dato	29.05.2020



Innmeldt av	TOM GUNNAR OLSEN
-------------	------------------

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet 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:	1886	
Bygningsmateriale:	Tre	
BRA:	430	
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:	Olje Ved	
Ventilasjon:	Kun naturlig	
Detaljering varmesystem:	Oljekamin Lukket peis eller ovn Åpen peis	

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

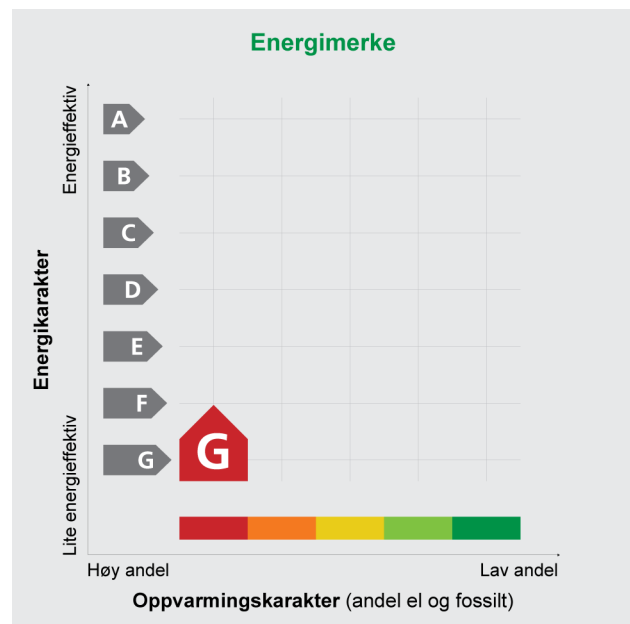
Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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.

ENERGIATTEST

Adresse	Ullevålsveien 116B
Postnr	0359
Sted	Oslo
Leilighetsnr.	
Gnr.	47
Bnr.	6
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1138624
Dato	29.05.2020



Innmeldt av TOM GUNNAR OLSEN

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet 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:	1890	
Bygningsmateriale:	Tre	
BRA:	136	
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 Olje	
Ventilasjon:	Kun naturlig	
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Oljekamin	

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

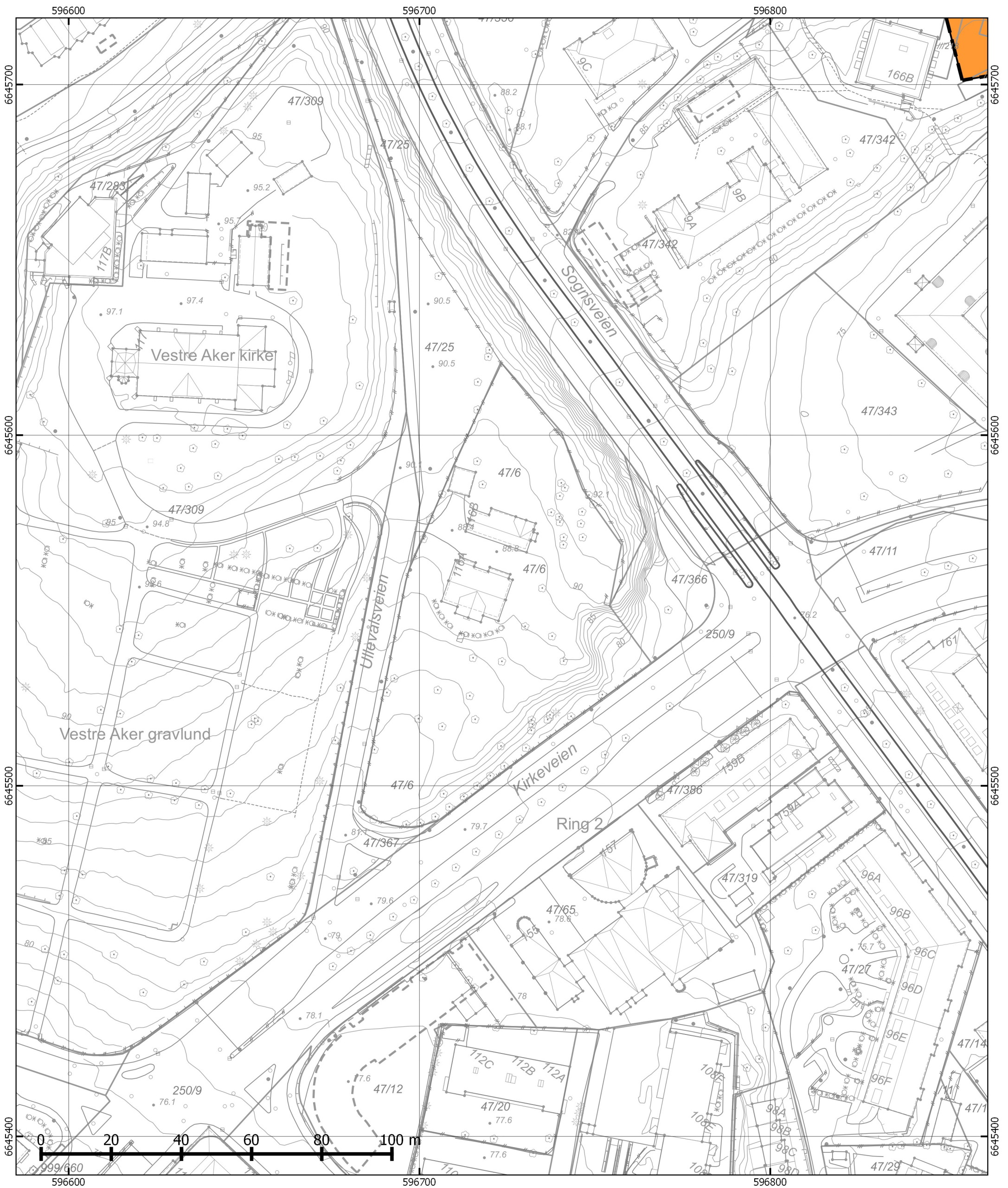
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på 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).

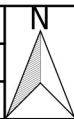
Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

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



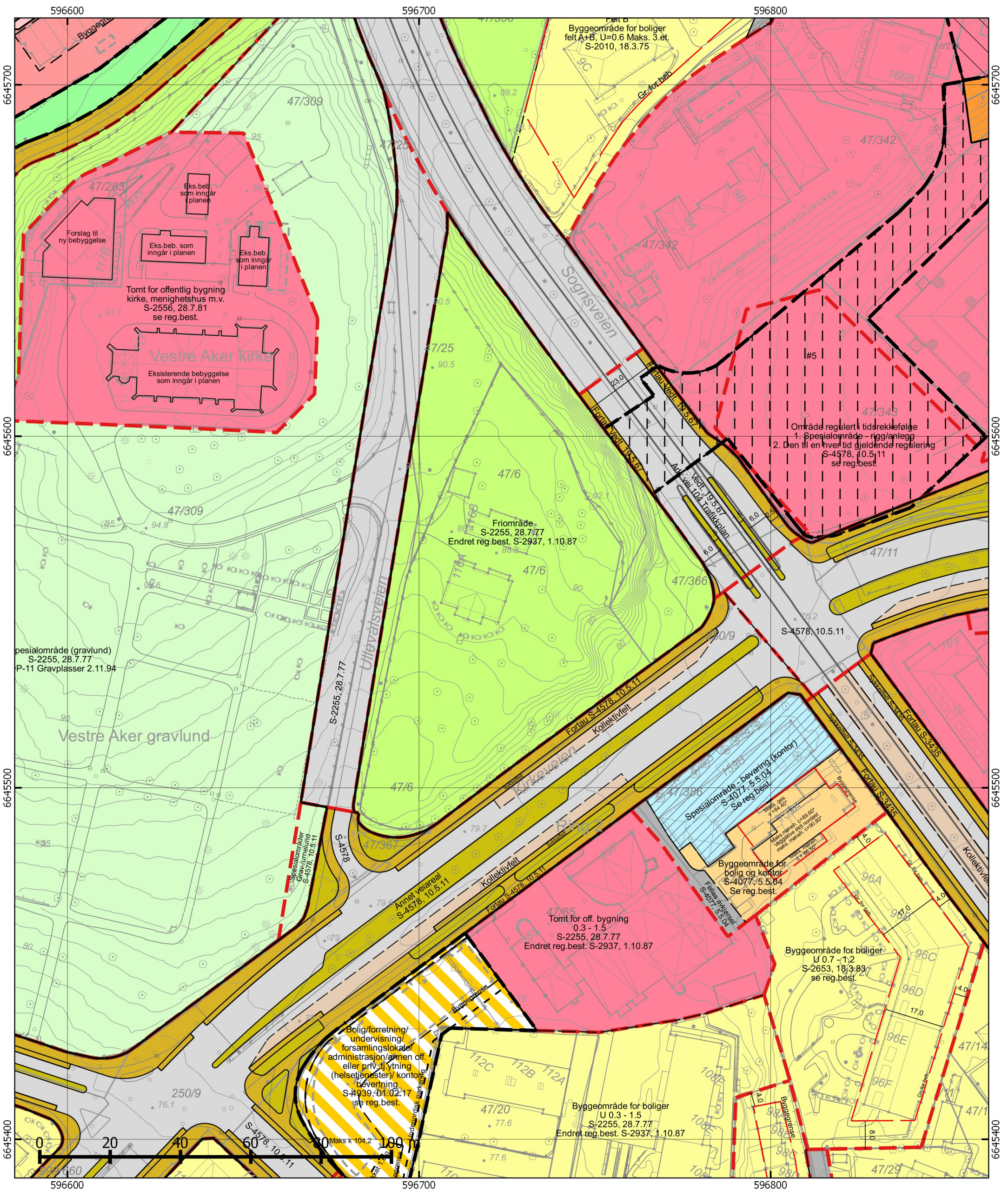
Plan- og bygningssetaten


Dato: 18.05.2020
 Bruker: noas
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanse:
 Reguleringsplan: Se reg.best.
 Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

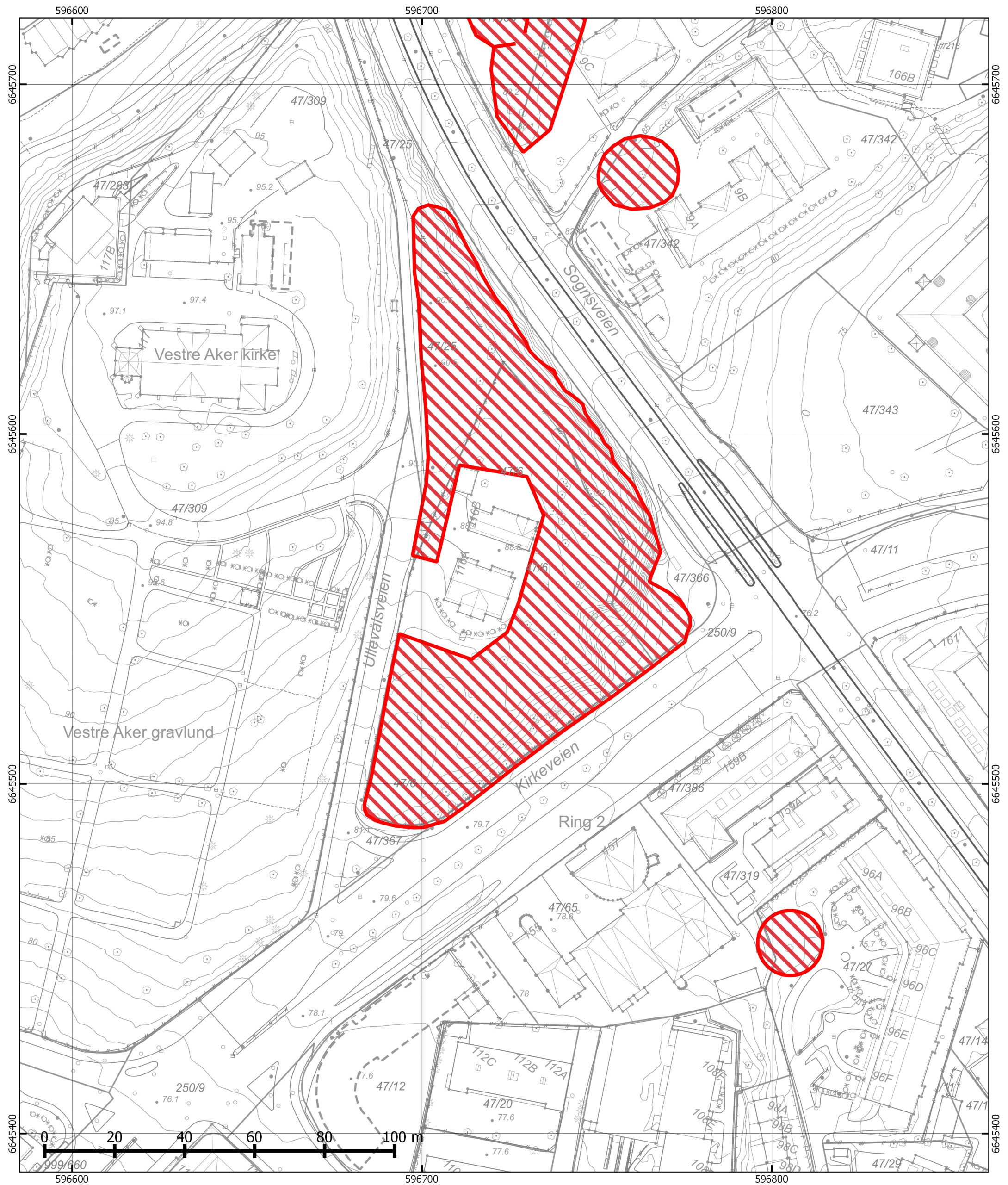


Adresse: ULLEVÅLSVEIEN 116A
 Gnr/Bnr: 47/6
 Kartet er sammenstilt for:
 Eiendomsomsetning
 Kan ikke brukes til byggesak
 Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1. I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2

*=Kotehøyde med OLH som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til regulert kotehøyde.
 PlottID/Best.nr: 133070 / 86404071
 Deres ref.: 19595 / RENEV
 Kommentar:
 Gjeldende kommunedelplaner:
 KDP-17
 Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
 Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene som eksisterte da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsplankart for å prosjektere i tråd med reguleringsplanens krav.
 © Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune
 Se tegnforklaring på eget ark



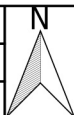
 Plan- og bygningssetaten	Adresse: ULLEVÅLSVEIEN 116A		*=Kotehøyde med OLH som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til regulert kotehøyde.	
	Dato: 18.05.2020 Bruker: noas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32	Gnr/Bnr: 47/6 Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning Kan ikke brukes til byggesak	PlottID/Best.nr: 133070 / 86404071 Deres ref.: 19595 / RENEV	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene som eksisterte da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsplankart for å prosjektere i tråd med reguleringsplanens krav.
Høydereferanse: Reguleringsplan: Se reg.best. Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2. I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1	Kommentar: Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.	© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune Se tegnforklaring på eget ark	



Plan- og bygningssetaten

Adresse: ULLEVÅLSVEIEN 116A

Dato: 18.05.2020
 Bruker: noas
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanse:
 Reguleringsplan: Se reg.best.
 Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3





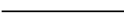

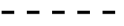

Gnr/Bnr: 47/6
 Kartet er sammenstilt for:
 Eiendomsomsetning
 Kan ikke brukes til byggesak

PlottID/Best.nr: 133070 / 86404071
 Deres ref.: 19595 / RENEV
 Kommentar:
 Gjeldende kommunedelplaner:
 KDP-17
 Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort)

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene som eksisterte da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsplankart for å prosjektere i tråd med reguleringsplanens krav.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Grense for bebyggelse
	70 - Felles avkjørsel		Byggegrense
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Bygningens avgrensning i beb. plan
	143 - Kontor/bolig		Byggegrense
	149 - Offentlig/allmennyttig		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		
	163 - Kirke m.tilh.anlegg		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	614 - Grav- og urnelund		
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.		
	1161 - Barnehage		
	1541 - Vannforsyningsanlegg		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	2082 - Parkeringsplasser		
	3031 - Turveg		
	3040 - Friområde		
	662 - Spesialområde bevaring kontor		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	315 - Kollektivfelt - kollektivgate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		





Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Advokatfirmaet SGB Stor&kken AS

Dato: 18.05.2020

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86404071
19595 / RENEV

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.47 BNR. 6

Vi viser til bestilling av 20200518 for ULLEV&LSVEIEN 116A.

GNR. 47 BNR. 6

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 03.12.1886.

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

5892 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

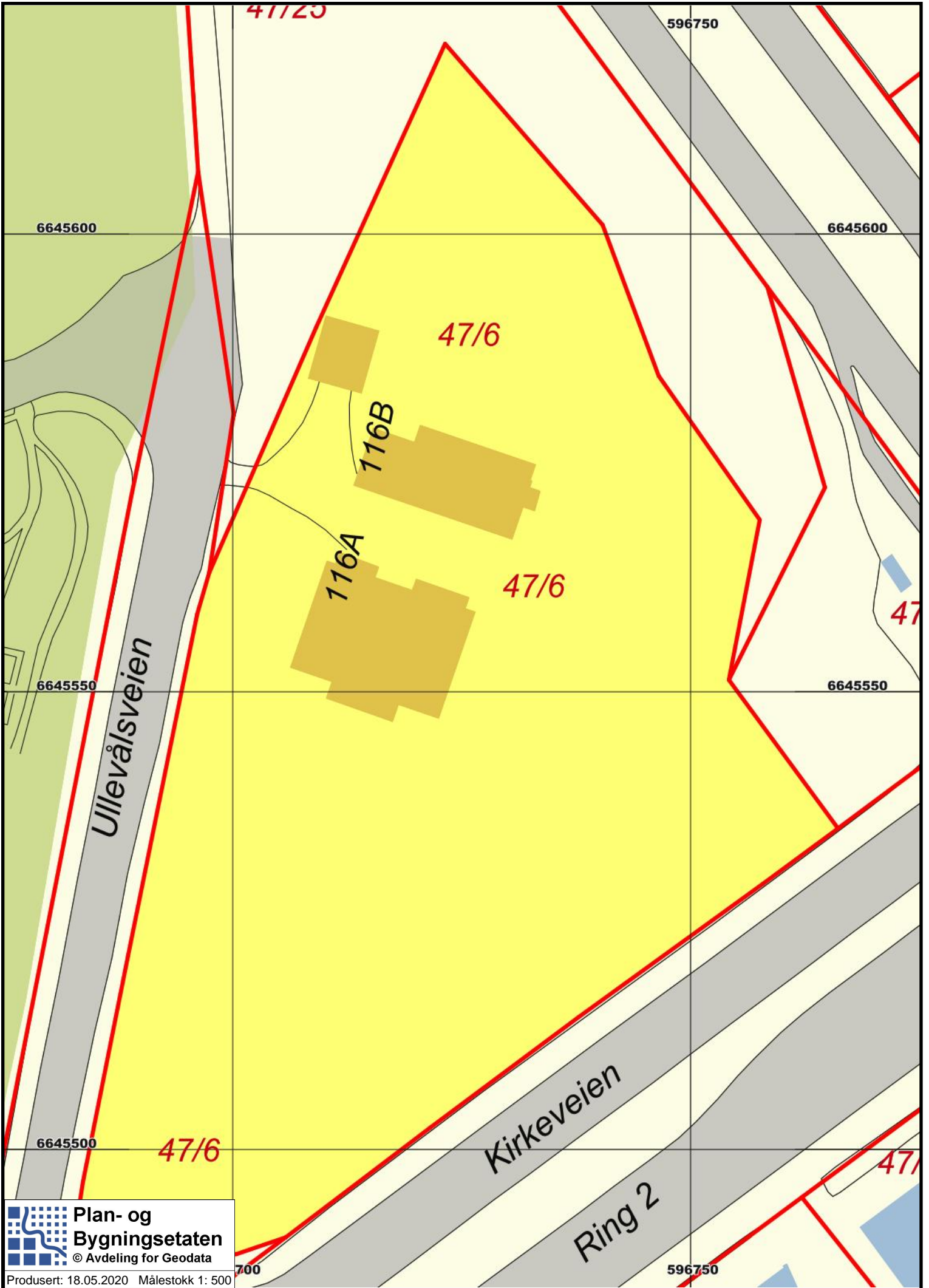


Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



ambita

Registreringsenhet: STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN
 Registerenhet: 301-47-6-0-0

Oppdatert per: 18/05-2020 11:34

Hjemmelsopplysninger

Grunndata:

1886/900083-1/105 **Fradelingsdokument**
 03/12-1886
 DENNE EIENDOMMEN ER FRADELTT FRA GNR 47 BNR 8
 HOVEDBRUKET ER UTGÅTT

Rettighetshavere til eiendomsrett:

2011/439640-1/200 **Hjemmel til eiendomsrett**
 08/06-2011
 Vederlag: NOK 0
 Omsetningstype: Skifteoppgjør
 Godal-Hadeln Eivind Lorentz IDEELL: 7/54
 Fnr: 121054 30777
 Godal Anna IDEELL: 7/54
 Fnr: 260150 34865
 Godal Arne IDEELL: 7/54
 Fnr: 170946 37392

2012/985940-1/200 **Hjemmel til eiendomsrett**
 21/11-2012
 Vederlag: NOK 0
 Omsetningstype: Uskifte
 Godal Ragnhild IDEELL: 1/3
 Fnr: 260822 34852

2017/727633-1/200 **Hjemmel til eiendomsrett**
 05/07-2017 21:00
 Vederlag: NOK 0
 Omsetningstype: Skifteoppgjør
 Gabler Marianne IDEELL: 5/36
 Fnr: 190150 34044
 Gabler Jon IDEELL: 5/36
 Fnr: 090346 28766

Påtegning til hjemmel:

2020/2008277-1/200 **Tvangssalg besluttet**
 21/01-2020 21:00
 Gjelder: Hjemmel til eiendomsrett 2011/439640-1/200
 Gjelder andel:Godal-Hadeln Eivind Lorentz IDEELL: 7/54
 Fnr: 121054 30777
 Gjelder: Hjemmel til eiendomsrett 2011/439640-1/200
 Gjelder andel:Godal Anna IDEELL: 7/54
 Fnr: 260150 34865
 Gjelder: Hjemmel til eiendomsrett 2011/439640-1/200
 Gjelder andel:Godal Arne IDEELL: 7/54
 Fnr: 170946 37392
 Gjelder: Hjemmel til eiendomsrett 2012/985940-1/200
 Gjelder andel:Godal Ragnhild IDEELL: 1/3
 Fnr: 260822 34852
 Tingrett: Oslo byfogdembete
 Saksnr: 19-139394TVA-OBYF/2

Data uthentet: 18.05.2020 kl. 11:34

Registreringsenhet: STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN
Registerenhet: 301-47-6-0-0

Oppdatert per: 18/05-2020 11:34

Heftelser

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1887/900179-1/105 07/01-1887	Bestemmelse om gjerde Bestemmelse om vannrett
1887/900180-1/105 21/10-1887	Bestemmelse om vannledn.
1893/900246-1/105 05/05-1893	Erklæring/avtale Bestemmelse om kloakkledning
1893/900247-1/105 02/06-1893	Erklæring/avtale Bestemmelse om kloakkledning
1921/900875-1/105 07/01-1921	Bestemmelse om veg Bestemmelse om gjerde
1949/3356-1/105 26/03-1949	Bestemmelse om veg Bestemmelse om gjerde Bestemmelse om kloakkledning
1951/2461-1/105 28/02-1951	Erklæring/avtale VEDR. TUNNELANLEGG Med flere bestemmelser
1962/1270-1/105 31/01-1962	Erklæring/avtale Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
1965/8039-1/105 15/06-1965	Best om garasje/parkering Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Data uthentet: 18.05.2020 kl. 11:34



Skatteetaten

Dato
26.05.2020

Uoff. offl. § 13, sktfvl § 3-1

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 47 Bnr 6 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Ullevålsveien 116, 0359 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2018:

Som primærbolig:	kr 3 152 162
Som sekundærbolig:	kr 11 347 783

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

GnrBnr	Eiendom	Taksttype	Fritaks- type	Takst	Fritak	Bunnfradrag	Beregnings- grunnlag	Promille	Eiendomsskatt
47.4.0.6	Ullevålsalléen 6 A	Formuesgrunnlag		4 433 195	0	-4 000 000	433 195	3,00	1 299
47.4.0.7	Ullevålsalléen 6 A	Formuesgrunnlag		4 209 280	0	-4 000 000	209 280	3,00	627
47.4.0.8	Ullevålsalléen 6 A	Formuesgrunnlag		3 826 530	0	-3 826 530	0	3,00	0
47.4.0.9	Ullevålsalléen 6 A	Formuesgrunnlag		5 188 431	0	-4 000 000	1 188 431	3,00	3 565
47.4.0.10	Ullevålsalléen 6 A	Formuesgrunnlag		5 258 320	0	-4 000 000	1 258 320	3,00	3 774
47.6.0.0	Ullevålsveien 116 B	Formuesgrunnlag		8 826 054	0	-4 000 000	4 826 054	3,00	14 478
47.7.0.0	Kirkeveien 166	Næring	§5g	5 524 246 264	-5 514 446 080	0	9 800 184	3,00	29 400
47.12.0.0	Gnr: 47, Bnr: 12 (Ullevålsveien 114)	Næring		907 800	0	0	907 800	3,00	2 723
47.20.0.1	Ullevålsveien 112 A	Formuesgrunnlag		3 455 211	0	-3 455 211	0	3,00	0
47.20.0.2	Ullevålsveien 112 A	Formuesgrunnlag		2 988 737	0	-2 988 737	0	3,00	0
47.20.0.3	Ullevålsveien 112 A	Formuesgrunnlag		2 988 737	0	-2 988 737	0	3,00	0
47.20.0.4	Ullevålsveien 112 A	Formuesgrunnlag		1 184 874	0	-1 184 874	0	3,00	0
47.20.0.5	Ullevålsveien 112 A	Formuesgrunnlag		2 768 287	0	-2 768 287	0	3,00	0
47.20.0.6	Ullevålsveien 112 A	Formuesgrunnlag		3 413 740	0	-3 413 740	0	3,00	0
47.20.0.7	Ullevålsveien 112 A	Formuesgrunnlag		3 413 740	0	-3 413 740	0	3,00	0
47.20.0.8	Ullevålsveien 112 A	Formuesgrunnlag		2 988 737	0	-2 988 737	0	3,00	0
47.20.0.9	Ullevålsveien 112 A	Formuesgrunnlag		2 988 737	0	-2 988 737	0	3,00	0
47.20.0.10	Ullevålsveien 112 A	Formuesgrunnlag		2 988 737	0	-2 988 737	0	3,00	0
47.20.0.11	Ullevålsveien 112 A	Formuesgrunnlag		2 402 128	0	-2 402 128	0	3,00	0
47.20.0.12	Ullevålsveien 112 A	Formuesgrunnlag		1 575 000	0	-1 575 000	0	3,00	0
47.20.0.13	Ullevålsveien 112 A	Formuesgrunnlag		3 413 740	0	-3 413 740	0	3,00	0
47.20.0.14	Ullevålsveien 112 A	Formuesgrunnlag		2 526 785	0	-2 526 785	0	3,00	0
47.20.0.15	Ullevålsveien 112 A	Formuesgrunnlag		2 945 110	0	-2 945 110	0	3,00	0
47.20.0.16	Ullevålsveien 112 A	Formuesgrunnlag		2 988 737	0	-2 988 737	0	3,00	0
47.20.0.17	Ullevålsveien 112 A	Formuesgrunnlag		3 032 146	0	-3 032 146	0	3,00	0
47.20.0.18	Ullevålsveien 112 A	Formuesgrunnlag		3 413 740	0	-3 413 740	0	3,00	0
47.24.0.1	Ullevålsveien 106	Formuesgrunnlag		19 761 143	0	-11 407 094	8 354 049	3,00	25 062
47.24.0.2	Ullevålsveien 100	Formuesgrunnlag		5 656 028	0	-4 000 000	1 656 028	3,00	4 968
47.26.0.0	Ullevålsveien 108 A	Formuesgrunnlag		217 289 044	0	-209 200 912	8 088 132	3,00	24 264
47.27.0.1	Ullevålsveien 102 B	Formuesgrunnlag		4 489 646	0	-4 000 000	489 646	3,00	1 468
47.27.0.2	Ullevålsveien 102 B	Formuesgrunnlag		4 015 562	0	-4 000 000	15 562	3,00	0
47.27.0.3	Ullevålsveien 102 B	Formuesgrunnlag		4 643 801	0	-4 000 000	643 801	3,00	1 931
47.27.0.4	Ullevålsveien 96 A	Formuesgrunnlag		4 643 801	0	-4 000 000	643 801	3,00	1 931
47.27.0.5	Ullevålsveien 102 B	Formuesgrunnlag		4 489 646	0	-4 000 000	489 646	3,00	1 468
47.27.0.6	Ullevålsveien 102 B	Formuesgrunnlag		4 720 215	0	-4 000 000	720 215	3,00	2 160
47.27.0.7	Ullevålsveien 102 B	Formuesgrunnlag		3 563 253	0	-3 563 253	0	3,00	0
47.27.0.8	Ullevålsveien 102 B	Formuesgrunnlag		4 643 801	0	-4 000 000	643 801	3,00	1 931
47.27.0.9	Ullevålsveien 102 B	Formuesgrunnlag		4 796 203	0	-4 000 000	796 203	3,00	2 388
47.27.0.10	Ullevålsveien 102 B	Formuesgrunnlag		5 606 830	0	-4 000 000	1 606 830	3,00	4 820
47.27.0.11	Ullevålsveien 102 B	Formuesgrunnlag		5 390 010	0	-4 000 000	1 390 010	3,00	4 170
47.27.0.12	Ullevålsveien 102 B	Formuesgrunnlag		4 294 326	0	-4 000 000	294 326	3,00	882
47.27.0.13	Ullevålsveien 102 B	Formuesgrunnlag		4 605 431	0	-4 000 000	605 431	3,00	1 816

28 FEB 1951

OVERENSKOMSTVedrørende Sivilforsvarets alarmplass under eiendommen "Fjeldet" Ullevålsveien 116.

Mellom Staten v/Oslo Sivilforsvar og eieren av eiendommen "Fjeldet", gnr. 47, bnr. 6, Ullevålsveien 116, Oslo er inngått følgende overenskomst:

1. Oslo Sivilforsvar foretar utsprenngning av tunnelanlegg under Ullevålsveien 116.
2. Anlegget innredes i samsvar med planer som er godkjent av Sivilforsvaret.
3. For bruken av det utsprenngte rom i fjellet betaler Oslo Sivilforsvar til eieren en engangserstatning som i mangel av minnelig overenskomst blir å fastsette ved skjønn. Jfr.L.1/6-1917 nr.1, kap. 1.
4. Anleggets anvendelse begrenses til de tiltak som anses nødvendig av hensyn til Sivilforsvaret.
5. Oslo Sivilforsvar skal etter vanlige rettsregler ha ansvaret for skade og ulemper som måtte voldes ved arbeidet med utsprenngningen av anlegget og driften og bruken av dette. Det påhviler Sivilforsvaret å sørge for vedlikehold av anlegget og holde adkomsten til anlegget stengt i den tid dette ikke er i bruk. For arbeidet med anlegget settes i gang, skal eiendommen - Ullevålsveien 116 - med påstående hus kontrolleres av eieren og/eller en sakkyndig representant og av en sakkyndig representant for Oslo Sivilforsvar i fellesskap. Etter utført kontroll settes der opp en nøyaktig beskrivelse av eiendommens og bygningenes tilstand. Beskrivelsen undertegnes av eieren og/eller representanten og av Oslo Sivilforsvars representant.
6. I forbindelse med anlegget skal Sivilforsvaret ha rett til å installere ventilasjons- og varslingsystem på høvelig sted på eiendommen. Sivilforsvaret skal så vidt mulig unngå å føre ventilasjonskanaler opp i haven.
7. Overenskomsten gjelder så lenge Sivilforsvaret har bruk for eiendommen, dog ikke utover 99 år. Etter 99 år skal Sivilforsvaret ha rett til fornyelse.
8. Mulig tvist om forståelse av overenskomsten avgjøres ved voldgift. Jfr. Tvistemålslovens kap. 32.
9. Overenskomsten er betinget av at den blir godkjent av Det Kongelige Justis- og Politidepartement, Sjefen for Sivilforsvaret.
10. Når godkjennelsen som i pkt. 9 nevnt foreligger, sørger Oslo Sivilforsvar for tinglysning av overenskomsten.

For eierne

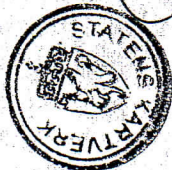
Arne Godal, Julie Godal, Ruth Godal
sign. sign. sign.

Oslo Sivilforsvar, 22/9-1950.

OSLO SIVILFORSVAR (stempel)

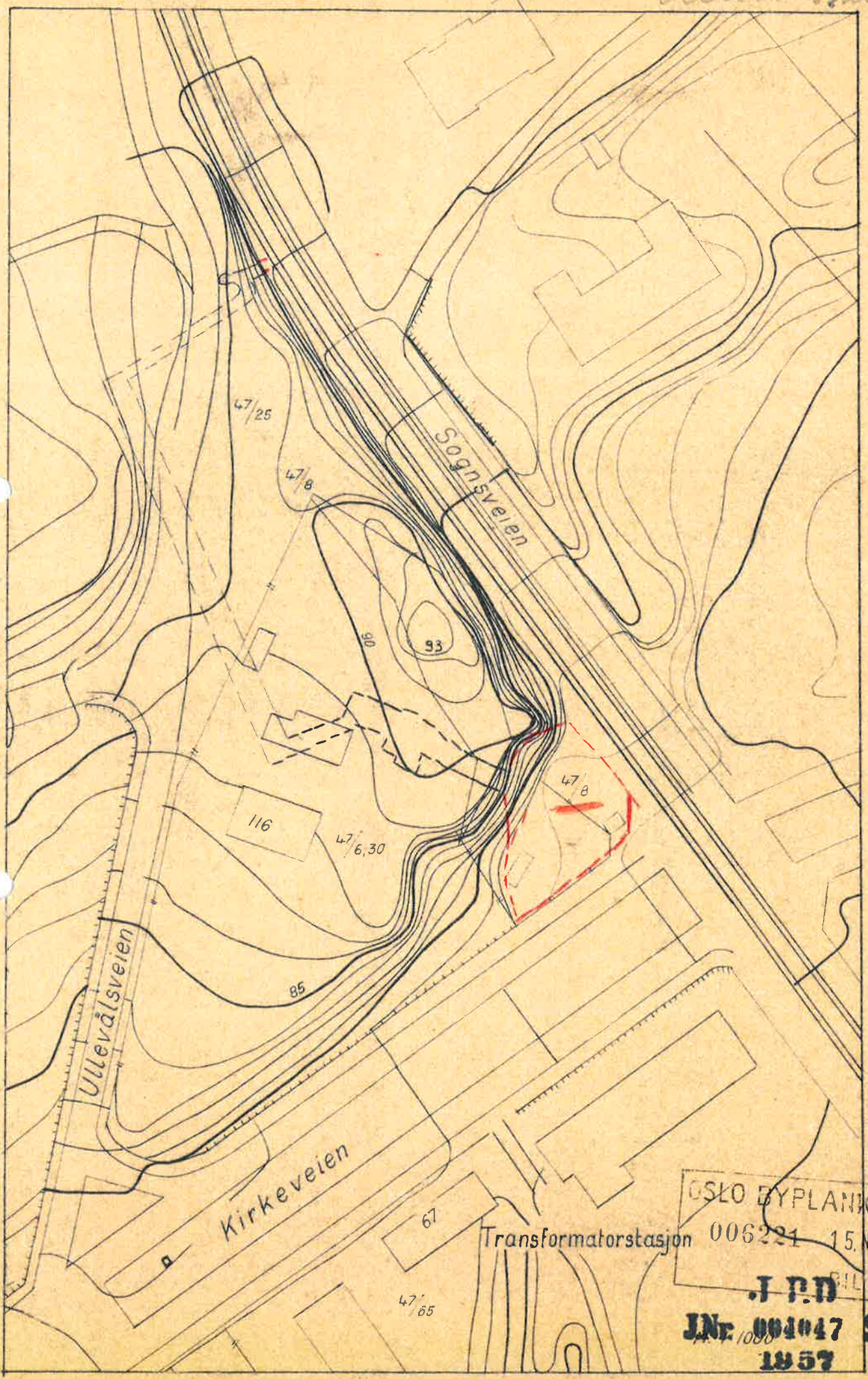
E. Höllund
sign.

Kopi bekrefte

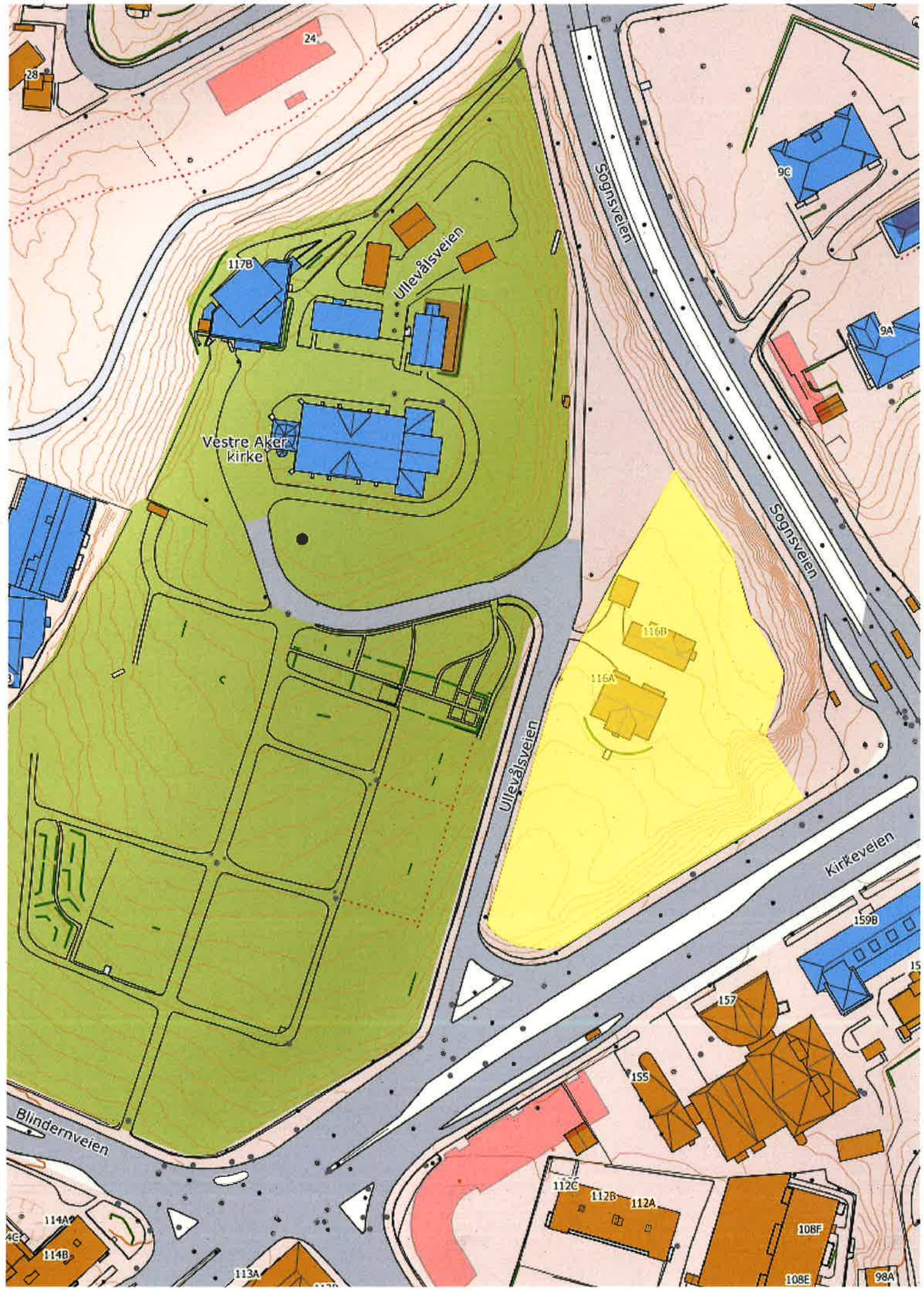


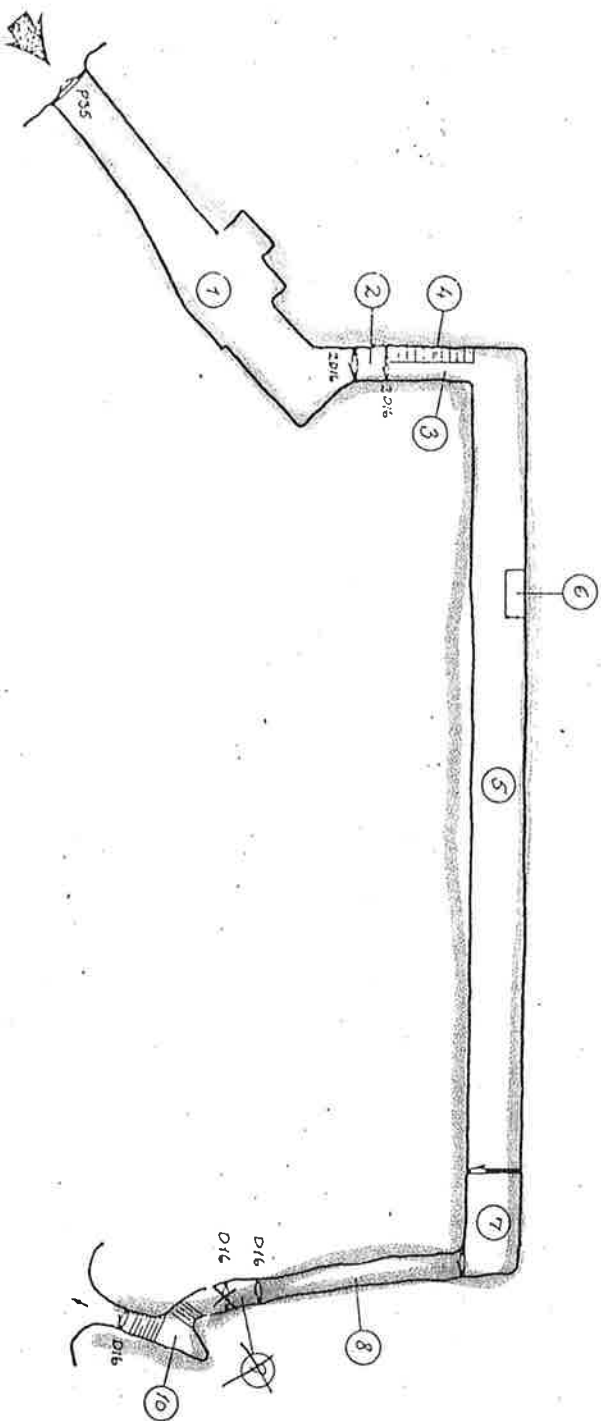
70 A.S.

Ullevålsveien 116



OSLO BYPLANKONTOR
 006221 15. NOV 56
 J.P.D. BILNR. 19/120
 JNr. 004047 Sf.
 1857





0 10 20 30 [m]

DIREKTORATET FOR SIVILT BEREDSKAP	
G. nr. 47	B. nr. 8
As-Sognsvn - Kirkevn.	Komm. OSLO
Dire. S.F.O.	Kreat OSLO
F. nr. OSLO	
Anl. nr. 03 01 77	Plan nr. 1
Rev. 8/6-77	Rev. 2
Navn: FUELLET	etg. H.: 1
19	Sign: Flo

1.	Garasje	164 m ²
2.	Sluse	8 " V
3.	Korridor	8 "
4.	Toiletter	12 "
5.	Forlegning	332 " V
6.	Al. pl.	6 "
7.	Sluse	43 "
8.	Korridor	37 "
9.	Sluse	"
10.	Kautionar	20 " V
		635 m ²

195,-
 10,-18,2
 16,-
 4,8
 38,5
 42,-
 671,5

V

Ajour pr. 2/14/1979 ANLEGGSOVERSIKT FOR BESKYTTENDE ANLEGG

EIENDOMSDATA:

*: Fylles ut av DSB

*

01 Anleggets identitet			02 Anleggets plassering											
01 Anl. nr	02 Anl. type Kode 1	03 Anleggets navn	01 Sivilforsvarskrets		02 Sfdistr.		03 Kommunnavn							
			Navn	Nr	Navn	Nr								
030111	3	Fjellet	Oslo		SFØ		Oslo							
03 Eiendoms- og administrative forhold (fortsettes)														
01 Eierforhold Kode 2	02 Gnr/bnr/ Matr. nr	03 Eierens navn	04 Eierens adresse			05 Eiers adr. -poststed								
						Navn	Nr							
4	47/8	Oslo komm.	Oslo komm. leiegårder			Oslo	1							
03 Eiendoms- og administrative forhold (fortsatt)					04 Anleggets utforming og størrelse									
06 Tomteareal m ²	07 Tomtens innkj. pris 1000 kr	08 Byggets grunnfl. m ²	09 Byggesum 1000 kr	10 Sum innkj. og bygge- bygg omk. 1000 kr	11 Bygge- år	* 12 Storting. Prp. Nr År	02 Antall rom			03 Gulvfl. i m ²			* 04 Anl. standard Kode 4	
							1 etg.	2 etg.	3 etg.	1 Ikke gasssikret	2 Gasssikret	3 Sum		
0	0	672	244	244	55		7	9	0	0	265	407	672	2
Merknader:														
03.01: heieavtale av 24. sept. 1956														
SF eier selve anlegget														

BRUKSDATA:

05 STØRR./KAPASITETER			06 FORTIFIKATORISKE DATA				07 DIV. DATA		
	Enh.	Sum	01 Overdekning	02 Utv. vegg tykkelse	03 Type port	04 Type dør/luke	01 Kjøkken	02 Klimaforh.	03 Samband
			m	cm	Kode 5	Kode 6	Kode 14	Kode 15	Kode 16
01 Arbeidsrom	m ²	9							
02 Forlegningsrom	"	0							
03 Sanitærrom	"	10							
04 Spise/opph. rom	"	332							
05 Kjøkken	"	0	7	50	1	3	0	3	4
06 Proviantrom	"	0							
07 Fryse-kjøle rom	"	0							
08 Tekniske rom	"	0							
09 Magasin	"	0							
10 Diverse rom	"	56							
Sum gasssikre rom	"	407							
30 Garasje	"	195	3	1	1	1			
31 Andre ikke gasssikre rom	"	70							
Sum ikke gasssikre rom	"	265							
51 Tilført normalluft	m ³	2700							
52 Tilført filterluft	"								
61 Strøm fra El.verk	KVA	65							
62 Nødstrøm	"								
71 Varmt vann	ltr.								
72 Dusjbad	Stk.	3							
73 WC og TC	"	9	1	0	0	3			
81 Forl. for ant. pers.	"	194							
Merknader:									
07.03: Antenne - radio kan monteres ved beredskap									

LEIEKONTRAKT

for

kommunale tomter.

§ 1. Undertegnede på Oslo kommunes vegne erkjenner herved å ha bortleid til

Oslo sivilforvarer v/ kretssjefen uten vederlag

av kommunens eiendom som er nevnt i vedheftede spesifikasjon og kart

følgende: grunn til alarmglasser samt områder og rettigheter omkring disse som nevnt i vedheftede spesifikasjon og avmerket på vedheftede

§ 2. Den årlige leie kr. betales med kr. forskudds kart

vis uten løpedager hver

Hvis ikke leien erlegges ukrevet i rett tid er leieren på eierens forlangende forpliktet til uten oppsigelse straks å rydde tomten, og leieren skal kunne kastes ut uten søksmål og varsel. Det samme gjelder for øvrig om kontrakten på noe punkt misligholdes. Leieren plikter i sådanne tilfelle å betale de med ryddiggjøringen forbundne omkostninger og å erlegge full leie for den resterende del av leietiden, hvilken leie straks anses forfalt til betaling i sin helhet. Motkrav kan ikke gjøres gjeldende mot eieren før forfalte leieterminer er betalt eller deponert, selv om motkravet begrunnes i forhold som direkte henhører under leiekontrakten. Av forfalt ubetalt leie svares høyeste lovlig rente, for tiden % p. a.

§ 3. Leien begynner 1. januar 1957 og fortsetter til 1. januar 1962. Spørsmålet om fornyelse av leieavtalen tas opp av inntil videre med måneders gjensidig oppsigelse. Leieren innen ½ år før leietiden

Hvis leieren ikke flytter og stiller tomten til disposisjon når leietiden er ute, i tilfelle etterutgang, lovlig oppsigelse, skal eieren kunne kaste leieren ut uten søksmål og varsel.

§ 4. Leieren forplikter seg til å overholde de regler og bestemmelser for orden og renslighet på tomten som påbys av Oslo kommunale leiegårder, politiet og helserådet, og for overtredelse av disse regler bærer leieren ethvert ansvar.

§ 5. Framleie, framlån eller bortleie av noen del av tomten kan bare skje med eierens uttrykkelige skriftlige tillatelse.

Framleie- eller framleielåntakeren og prisen skal godkjennes av eieren, og framleie- eller framlåntakere skal påføre leiekontrakten at han vedtar dennes samtlige bestemmelser som bindende for seg, og at han stiller seg som selvskyldner for leiesummen. Forbryter leieren seg mot § 5 i nærværende kontrakt, blir det å anse som vesentlig kontraktsbrudd, og eieren kan anse leietiden for ute og oppsagt med den følge at leieren kan kastes ut uten søksmål med én ukes varsel.

§ 6. Eieren eller vedkommende bestyrer har uhindret adgang til tomten ved besiktigelse og takster over eiendommen. Etterat oppsigelse er gitt, plikter leieren å framvise tomten hver formiddag kl. 10—1 og 5—6 om ettermiddagen.

§ 7. Tomten må brukes bare i det øyemed som er forutsatt ved kontraktens inngåelse. Leieren har ikke rett til å bebygge tomten uten på forhånd å ha vedkommende kommunale myndighets tillatelse. Graving på tomten er forbudt, likeså bortføring av stein, jord eller sand uten eierens samtykke. Bemaling eller anbringelse av skilter på gjerder m. v. er ikke tillatt uten samtykke av kommunens vedkommende.

J.P.D

JNr 004047 Sf.
1957

Tomten må ikke benyttes således at der oppstår ubehageligheter eller gene for omgivelse eller naboene, og heller ikke på sådan måte at eiendommens omdømme nedsettes, bl. a. er ikke dyrehold tillatt uten leiegårdsbestyrerens skriftlige tillatelse. Leieren må ikke foreta noe på tomten som betinger forhøyelse eller nye faste utgifter. Transport av varer etc. fra og til den leide tomt må foregå på en forsiktig måte, og enhver skade som eventuelt måtte foranlediges fra leieren eller hans folks side, er kömmunen uvedkommende. *Leieren plikter ved fratredelsen å tilbakelevere tomten i vel rengjort stand.*

§ 8. For skjulte feil har eieren intet ansvar, heller ikke for skade ved ledninger så som vann-, kloakk-, gass- eller elektriske ledninger, og heller ikke for andre leieboeres handlinger eller forhold. For øvrig overtar kömmunen som eier intet ansvar som ikke etter lov måtte påhvile den.

§ 9. Nærværende kontrakt er gjeldende for begge parter i alle dens punkter inntil skriftlig forandring skjer. Selv om leien f. eks. er betalt i andre terminer enn kontrakten tilsier, kan eieren alltid forlange denne kontrakts betalingsvilkår oppfylt, likegyldig hvor langt det måtte være betalt på annen måte så lenge annen skriftlig vedtagelse ikke foreligger.

§ 10. Oppstår søksmål angående leieforholdet, gjelder Oslo forlikråd og byrett som begge parters rette forum. Forkynnelse skjer i eiendommen for gårdens portner eller bestyrer. Varselets lengde er som for innenbysboende bestemt.

§ 11. Leieren bekoster stemplet papir til nærværende kontrakt så fremt sådant er påbudt, og har ansvaret for at lovens bestemmelser herom overholdes.

..... § 12. Arbeider på toppen av anleggene må forelegges Sivildforsvaret på forhånd.....

..... § 13. Sivildforsvaret har ansvaret for at nødvendige sikrings-tiltak blir truffet i forbindelse med anleggene for å hindre....ulykker o.l.....

..... § 14. Ansvaret for snørydding, strøing og eventuell inngjerdning påligger Sivildforsvaret.....

Oslo, den 24. september. 1956.

På eierens vegne:

**OSLO KOMMUNALE
LEIEGÅRDER**

[Handwritten signature]



Som leier:
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

12 1956
1956 00472
1956

Vedheftes leiekontrakt mellom Oslo kommune og Oslo sivilforsvar angående leie av grunn til alarmplasser m.v.

Ovennevnte leiekontrakt omfatter følgende alarmplasser og grunn og rettigheter omkring disse slik som følger:

1. Brannfjellet: Påvist lite areal mellom Europaveien og inngangene.
2. Svartdalsveien: Påvist areal, ca. 1.2 mål langs foten av fjellet forbi inngangen til anlegget og frem til Svartdalsveien på begge sider.
3. Langerud: Påvist areal mellom Europaveien og inngangene, (gjennomsnittlig 5 - 10 m. bredde, 80 m. lengde).
4. Smalvollen: Påvist areal langs foten av fjellet forbi begge innganger (utgangspunkt: fra veien 10 m syd for kummen til veien et punkt 5 m. nord for nødutgangen).
5. Økernveien, Kampen park: Påvist areal ca. 50 m. lengde ved Økernveien langs fjellets fot.
6. Ola Narr: Påvist areal, utgangspunkt, fra 10 m. syd for nødutgang til 10 m. nord for hovedutgang, ut fra fjellets fot i 10 m. bredde.
7. Grefsenkollveien: Påvist areal, utgangspunkt fra senterlinjen på hovedporten 50 m. sydover i rett vinkel mot fjellet, langs fjellets fot tilbake til hovedporten, samt rett til vei ut fra nødutgangen til Grefsenkollveien.
8. Myrer: Rett til vei til begge inngangene.
9. Havnajordet: Rett til vei fra forlengelsen av Tåsen terrasse frem til hovedinngangen 8 m. bredde med svingplass foran hovedinngangen og med rett til gangvei frem til nødinngangen.
10. Bakkehaugen: Påvist areal, ca. 2 $\frac{1}{2}$ mål, fra nordre ende av anlegget, frem til Godals vei, begrenset av tennisbanen på østsiden, på vestsiden begrenset av den nye, slake veien frem til alléen.
- 11)
12. Blåsen, Stensparken: Rett til vei til begge innganger fra Filestredet.
13. St.Hanshaugen: Rett til vei til begge innganger.
14. Diakonissehuset: Rett til vei til begge innganger.
15. Frognerparken (Gratishaugen). Rett til vei til inngangen.
16. Bygdby: Rett til vei til begge innganger og rett til vei frem til Strømsborgveien.
- 11) Ullevålsveien 116, "Fjellet": Påvist areal, ca. 1 mål (rektangel foran hovedinngangen, omfattende vei og snuplass, idag avgrenset av gjerdet).

17. Montebello: Rett til vei frem til inngang (på skolens grunn).
18. Smestad I: Rett til vei frem til hovedinngangen.

For arealene omkring alarmplassene Smalvollen, Ola Nær, myrer og St.Hanshaugen, utover det som før er nevnt, forutsettes det opprettet leieavtale senere hvis sivilforsvaret finner at de trenger grunnen.

Oslo, den

Oslo kommune:

Oslo kommunes leiegirder

Arvid Kollum

Asbj. Fossum

Oslo sivilforsvar:



Asbj. Fossum

Anna Godal
Østegårdsveien 115
4915 Vestre Sandøya

Oslo, 29. august 2017

Naturverdier i Ullevålsveien 116

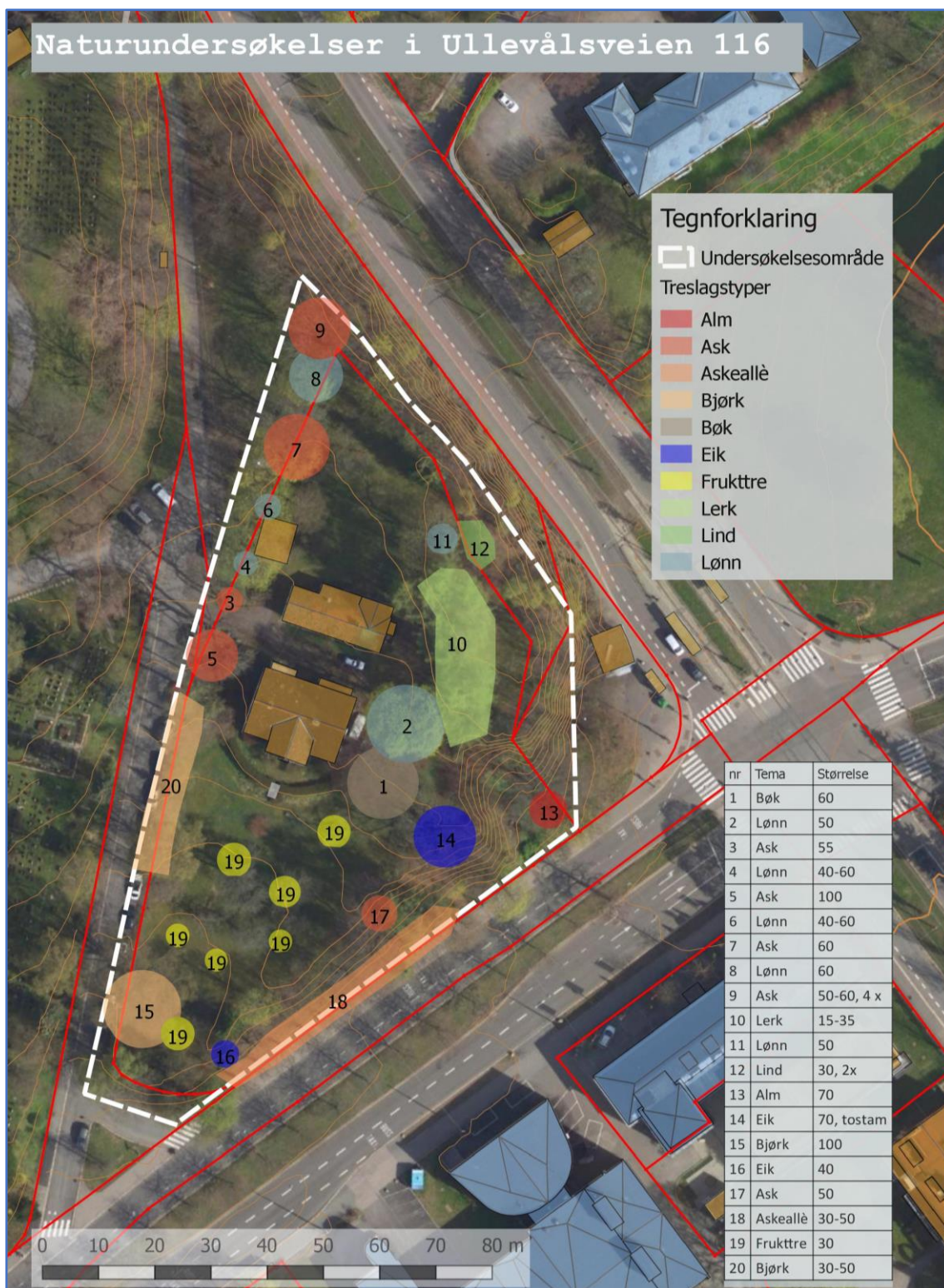
BioFokus har mandag 28. august gjennomført en enkel undersøkelse av Ullevålsveien 116 på oppdrag fra grunneier. Tomten vurderes brukt til boligformål og siden det er registrert en naturtypelokalitet på eiendommen ble BioFokus forespurt av arkitekt Halgeir Kaarstein om å kvalitetssikre grenser og verdier knyttet til denne eksisterende lokaliteten (<http://faktaark.naturbase.no/naturtype?id=BN00064048>). Naturtypelokaliteten er i Naturbase angitt som Parklandskap med lokal verdi (C verdi). Det er kun skrevet en kort generell tekst om viktigheten av store gamle trær og lite konkret om faktiske verdier innenfor avgrensningen som dekker hele eiendommen. Generelt er det en del naturtypelokaliteter i Naturbase som har en funksjon som «føre var» avgrensninger som bør undersøkes bedre dersom det vurderes å gjennomføre tiltak i tilknytning til dem som kan forringe mulig viktige naturverdier.

Befaringen avslørte at naturverdiene i dag i hovedsak er knyttet til tresjiktet. Ask, alm, eik, lønn, bøk, lind, bjørk, frukttrær (eple og kirsebær, andre?) og lerk finnes med ulikt antall og dimensjoner spredt rundt på eiendommen. Kartfiguren (Figur 1) på neste side viser fordelingen av trærne hvor størrelsen på ringene til en viss grad angir kroneomfanget på trærne, men dette er langt fra noen helt nøyaktig oppmåling. Trærnes dimensjon varierer fra 30 cm i diameter i brysthøyde til 100 cm i diameter. De største trærne har grovere bark, enkelte dødved partier og større andel med lav og moser. Flere av frukttrærne (nr. 19 i Figur 1) har hulheter med tørr vedmuld. Dette er egenskaper hos trær som kan være viktige for flere sjeldne og truede insekter. Askealleén (nr. 18 i Figur 1) har også flere trær med hulheter. Eik har i dag en spesiell juridisk status i norsk lovverk ved å være en utvalgt naturtype. Eiketrær over 200 cm i diameter i kulturlandskapet er i utgangspunktet utvalgt og skal ivaretas. Det er et eiketre på eiendommen (nr. 14 i Figur 1) som tilfredsstiller kravene for å være en utvalgt naturtype. Treet er tostammet med en grov basis og to grener på drøyt 50 cm i diameter. Treet har grov sprekkebark med 3-5 cm i diameter på deler av stammen og enkelte døde greier, elementer som er viktige for mange av de artene som er knyttet til eiketrær. I tillegg til dette ene eiketreet finnes et mindre eiketre i den sydvendte skråninga (nr. 16 i Figur 1).

Det ble ikke kartlagt spesielle kvaliteter knyttet til marksjiktet. Hele eiendommen ligger på rik kalkberggrunn, men hele arealet bærer preg av å være opparbeidet plen. Mindre partier er imidlertid noe mer grunnlendte hvor det bl. a. vokser en del markjordbær, tveskjeggveronika, legeveronika, hvitkløver og korsknapp. Hagen hevdes imidlertid godt med klipping av plen så det er få av disse artene som får tid til å blomstre. Det ble også registrert en del fremmede arter, svartelistearter, som er vanlige i de fleste lignende hager i hele Oslo. Det vokser syrin spredt, gravbergknapp finnes i beddet foran hovedhuset og det er følgelig en lang rekke andre busker og urter som det er viktig at ikke spres til steder hvor de kan fortrenge stedegne arter.

Dagens kvaliteter slik de er avgrenset har opplagt lokale verdier i en storbykontekst slik alle grønne lunger har. Det er imidlertid ikke påvist noen helt spesielle kvaliteter ved området i forbindelse med den befaringen som er foretatt og potensialet for at eiendommen har en viktig funksjon for truede og sårbare arter er ikke veldig stort, men enkelte sjeldne insektarter kan være knyttet til de eldste trærne og hule trær. En fremtidig utnyttelse av arealene til boligformål vil kunne ta vare på en del av de eksisterende kvalitetene samtidig som det vil være mulig å øke verdien for biologisk mangfold på enkelte arealer som det er lite aktuelt å bygge ned. Den sørvendte siden ned mot Ring 2 inneholder styvede asketrær som bør styves med jevne mellomrom. I denne skråningen kan man rydde kratt og få frem en sørvendt blomstereng som i kombinasjon med hule trær kan utgjøre et viktig habitat for en del arter. Utnyttelsesgraden av eiendommen vil i stor grad bestemme hvor mange av de eksisterende trærne som må fjernes for å få gjennomført et prosjekt. Det bør derfor settes et mål for hvordan eiendommen ønskes utnyttet før man konkret starter planleggingen med tegning av hus og infrastruktur.

Dette skrivet er ikke ment å gi noen konkret verdivurdering av ulike typer arealer på eiendommen, men utdype eksisterende informasjon ved å beskrive mer i detalj hva slags type natur det er snakk om. I tillegg til tekste over vises det til Figur 1. og noen bildeeksempler nedenfor. Ytterligere forvaltning av biologiske verdier på eiendommen bør inngå som en del av den videre planprosessen der ulike areal typer må defineres.



Figur 1. Kartet viser eiendommen avgrenset med tynne røde streker, området som er befart og inntegnede trær.



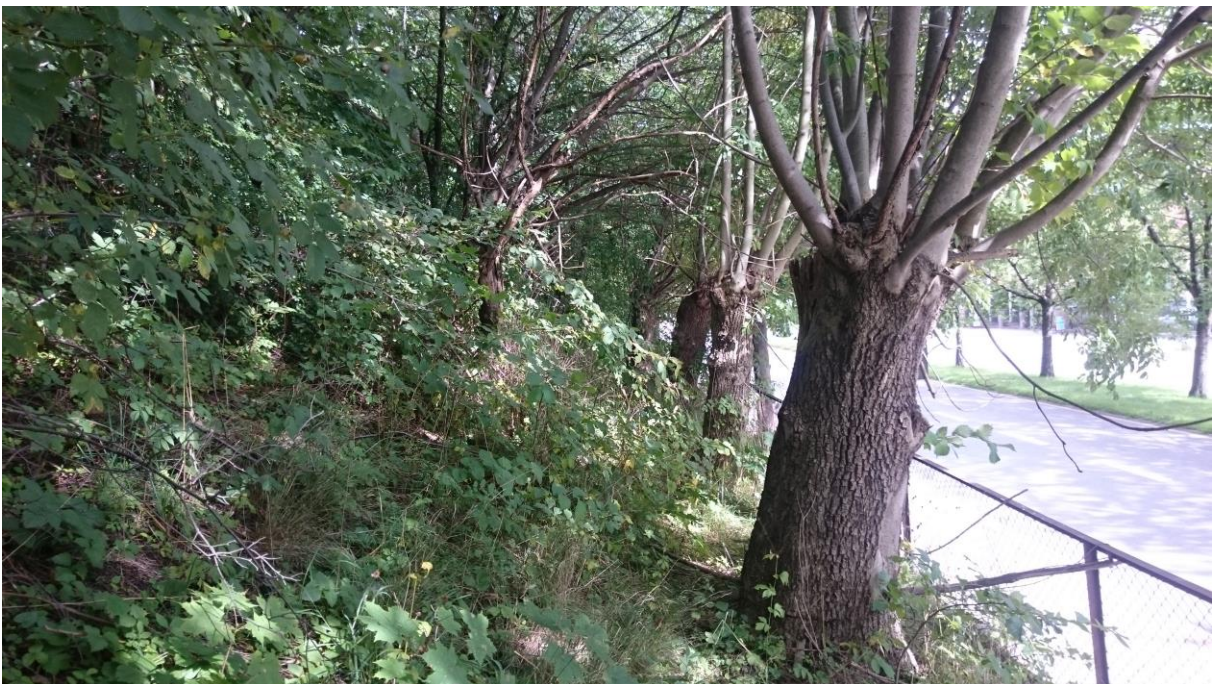
Figur 2. Nordre del av eiendommen har i all hovedsak åpen plen med få biomangfoldkvaliteter.



Figur 3. På østsiden av husene består det meste av arealet av en liten lerce «skog» hvor det bl. a. vokser lerceopp. Øst for denne igjen er det åpen plen. Rett øst for husene står det en vidkronet bøk og en lønn, men disse er ikke spesielt grove.



Figur 4. Sørlig del av eiendommen har en åpen frukthage med syv frukttrær.



Figur 5. Helt i sør ned mot Ring 2 står det ca. 10 styvingstrær av ask, samt noen litt eldre ordinære trær. I denne bakken bør det være gode muligheter for å få frem en blomsterrik eng med kalkvegetasjon.

Vennlig hilsen
BioFokus

Terje Blindheim

Adresse: Forskningsparken
 Gautstadalléen 21
 N-0349 OSLO

Bankgiro: 1280.07.08603
Org.no: 982 132 924 MVA

Mobil: 9955 0257

E-mail: terje@biofokus.no
Web: www.biofokus.no

Arbeidets art.
Garasje.

Arbeidssted
Ullevålsveien 116.

Matr. nr.
gnr. 47, bnr. 6+30.

637896

Byggherre

Ansvarshavende

Herr Hans Chr. Godal
Ullevålsveien 116

OSLO 3.

HB/NU.

Date
7. juli 1965.

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

Forbehold:

Midlertidig i henhold til avgitt tinglyst erklæring.


Bygningsinspektør

H. Braathen

J.-No. 445-1914

Bilag /

Ekspeditions-Dokument

angaaende *Indretningsforandringen i ældre Vaaningstræs*

Eier:

Sogneprest Godal

paa gr.-no. 47 br.-no. 6+30

Villa "Fjeldet"

Parcel no. til gate no.

9 Vester Akers Kirke

Indlevert

21 juli 1914

Attestert

22. 7/3-16

Oversendes hrr. overingeniøren med anmodning om at oplyse om hvorvidt der er noget at bemerke med hensyn til grundens nummer, grændser og naboforhold, reguleringsbestemmelser, paahvilende servituter o. s. v.

Akers bygningsvæsen den

21 juli 1914
*Ommandes det andre helsevæsen**21^{de} juli 1914**Styrets M. Kierloff**156/1914**Ordførernes afgjørelse.**Helsevædet kan gå med på approba-
tion af andragendet.**Akers helsevædet 23/7 14 Kierloff*
et

Arbeidsart
Forandring av 2 leiligheter til en leilighet.

Arbeidssted
Ullevålsveien 116.

Matr.nr.
gnr. 47, bnr. 6 + 30

Lnr.
61/3418

Byggherre

Ansvarshavende

**Dr. Hans Chr. Godal
Freidigveien 14**

**Tømmormester T. Haugen
Kittel Nielsensvei 65**

Nordstrandshøgda.

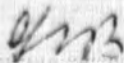
Nordstrandshøgda.

HB/NU.

Date

12. februar 1965.

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


Bygningsinspektør
H. Braathen

V. D. J. No. 215.91.
Hermes L. Bilag.



Bygningsanmeldelse

angaaende Opførelse af 2 Tilbygninger
for Matr.-No. 45 i Aker (Parcel af Lille Ullevold)
Indleveret 29. August 1891. Attesteret 16. A. 91.

Overseendes Hø. Statskonduktøren. Da Afstanden mellem Hoved og Udkørsbygninger er mere end 7.5 M, og Udkørsen ved den anmeldte Tilbygning ikke kan være til at indtage det for Frakkebygningen fastsatte Maximumareal, indstilles Anmeldelsen til Approbation.

Kristiania den 29 August 1891.
Lenn. Linnthor

Approberes.
Kristiania den 31^{te} August 1891.
For Statskonduktøren.
Lenn. Linnthor

TV 62 H. T. Jensen 86 1222-1245.
86.

Til bygningskommissionen.

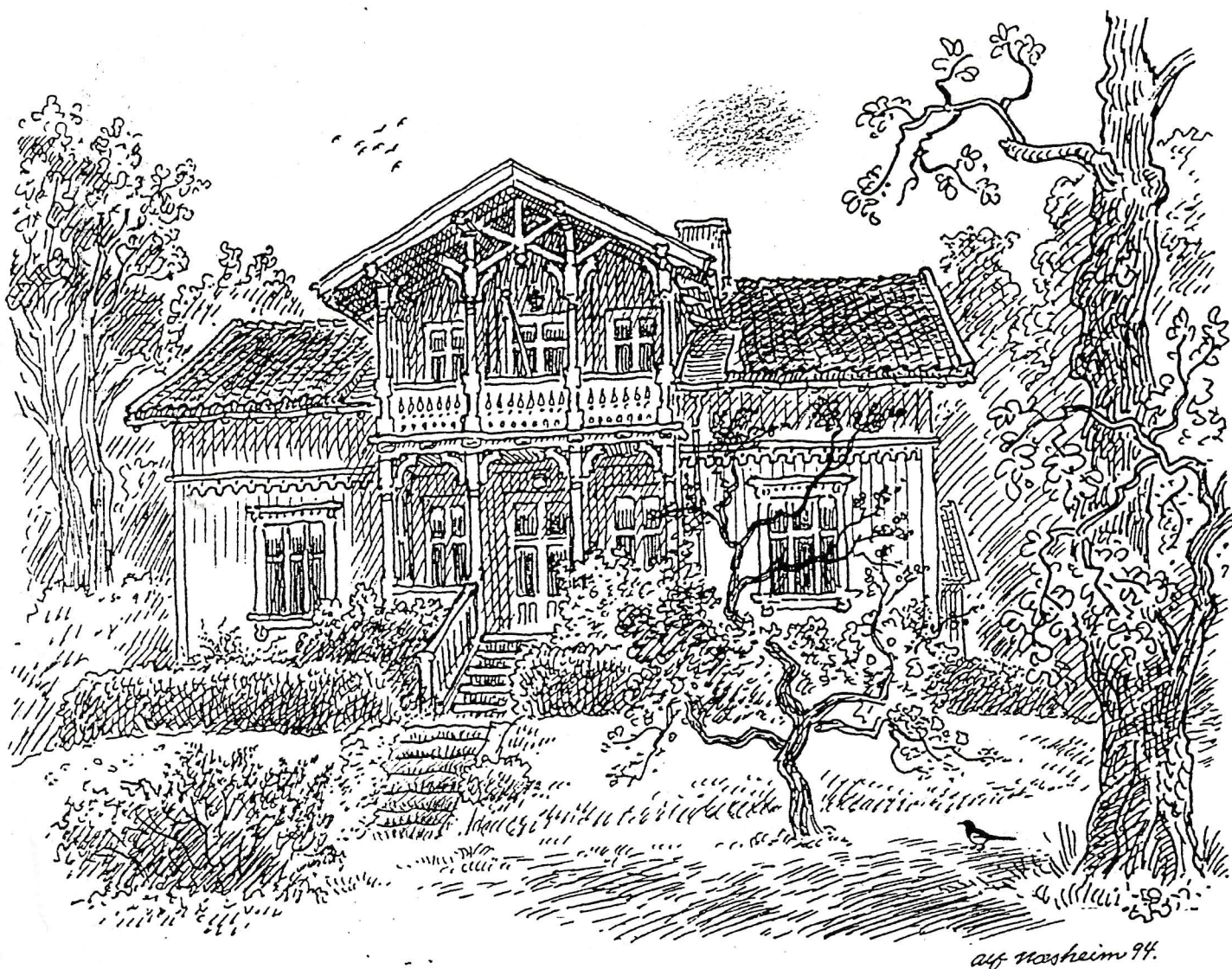
For en parcel af nedre Ullevold, tilhørende for. præst Godal ønskes opført et værningshus samt udhus efter vedlagte tegning. Værningshuset agtes opført af træ (reiserark) med grundmuret bjelder. Taget tækkes med graa tagsten paa bordtag. Husets \square indhold er ca 450 \square alen. Udhuset agtes opført af bindingsværk med $\frac{1}{2}$ stens fagmur omkring det paa tegningen viste værelse og kjøkken og om stalden med paneling paa begge sider, Det øvrige (om rognskuret og privetet) af stolper og bordkladning. Taget tækkes med graa tagsten paa bordtag. Under stalden (den bage del) lægges bølge, i privetet brænde, samt opføres en træluftspibe i privetet, som fører over tagfladen, Udhusets \square indhold er ca. 222 \square alen. Begge bygninger kommer til at staa paa fjeld; et situationsplan medfølger.

Hertil søges tilladelse.

Christiania 8^{de} Novembris 1886

Indsendt

H. T. Jensen



«Fjeldet» i Ullevålsveien

Like vis-à-vis Vestre Aker kirke ligger en eldre, hvitmalt villa i trivelig sveitserstil inne i en stor, frodig have. Det er Ullevålsveien 116, kalt «Fjeldet», som er oppført omkring 1885. Byggherre var fabrikkeier Hans Christian Gregersen, I sin bygård i Vognmandsgaden 8 hadde han fra 1849 drevet lysfabrikk, senere såpefabrikk. Etter familietradisjonen skal han ha bodd i annen etasje på Løkken i Ullevålsveien, men sannsynligvis bygget han huset for sin datter Paula Elvira Christine og svigersønnen Thore Godal, som på denne tiden ble personellkapellan hos sogneprest Christen Nygaard i Vestre Aker. Fra 1886 står nemlig Godal oppført som eier. Han var født i Høgsfjord i

Rogaland, ble cand. theol. i 1880, og virket de følgende år som lærer ved Sogndal folkehøiskole og deretter som amtsskolebestyrer i Larvik fogderi.

Med sin bakgrunn i bondestanden var han glad i arbeidet med jorden, og han opparbeidet snart eiendommen til en mønsterhave, plantet frukttrær og bærbusker, samt de trærne som i dag står som store kjemper og vitner om hans flittige haveinnsats. Ellers hadde han i uthuset hest, ku og høns. Som en kuriositet kan nevnes at tomten før hans tid fungerte som potetåker for Lille Ullevold gård. I 1901 ble han konstituert sogneprest, og fra 1906 sogneprest i Vestre Aker. Han flyttet nå til Nedre Blindern prestegård, men fa-

miliemedlemmer fortsatte å bo på løkkeeiendommen. Godal var en prest av den gamle skole, som også la vekt på tradisjonen med sognebud. Stadig var han på farten med hest og trille eller karjol, om vinteren med slede. Vestre Aker strakte seg den gang fra Østre Aker i øst til Lysakerfjorden i vest, og mot nord helt opp til Nordmarken. Han var en godslig og omgjengelig prest som var godt likt av menigheten, og havefestene han arrangerte i prestegården om sommeren, var meget populære. I hele 43 år fikk han tjene sin menighet. Med små avbrekk har familien Godal bodd i Ullevålsveien 116 i godt over hundre år.

ALF NÆSHEIM