

# ***SALGSOPPGAVE***

**Rommen – 8,7 mål tomt regulert til bebyggelse og anlegg**

**Trondheimsveien 582, 0964 Oslo**

*Verditakst kr 9.000.000*



Advokat  
**Fredrik Sollie**  
MNA

Adresse:  
Nydalsveien 15  
0484 Oslo  
Org nr. 981744225MVA MVA

Telefon: 22 60 24 00  
fs@advokatenes.no  
www.advokatenes.no

***SALGSOPPGAVE***  
***Trondheimsveien 582, 0964 Oslo***  
***GNR. 97 BNR. 34 i Oslo***

***Beskrivelse av eiendommen og beliggenhet:***

8738 m2 tomt, jfr vedlagte arealbekreftelse.

Eiendommen ligger i et etablert område langs Trondheimsveien, med kort avstand til både grønne områder og sentrale faciliteter. Området er preget av en blanding av boligeiendommer og næringseiendommer, med god tilgang til kollektivtransport. Trondheimsveien er en av hovedfartsårene som forbinder sentrale deler av Oslo med nordlige deler av byen og omkringliggende områder, noe som gir god tilgjengelighet med bil og buss. Nærmeste holdeplass for kollektivtransport ligger i gangavstand fra eiendommen, og det er hyppige bussavganger som gir enkel adkomst til Oslo sentrum.

Det er nærhet til dagligvarebutikker, skoler, barnehager og rekreasjonsområder. I tillegg gir nærliggende grøntområder og turområder gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon.

Eiendommen er skrånende mot sørøst. Terrenget er variert, med både fjell i dagen og områder som ligger under marin grense.

Store deler av eiendommen ligger innenfor et svært viktig friluftsområde, i henhold til kommunens kart over registrerte friluftsområder. Den nordre delen av eiendommen er registrert med naturmangfold, i henhold til temakart T4, hvilket kan indikere verdifulle økologiske områder som bør hensyntas ved eventuelle utbygginger.

Ambitas områdeanalyse datert 03.10.2024 viser at ca halvparten av eiendommen ligger i rød støysone, mens den resterende delen befinner seg i gul støysone. Dette kan påvirke bruken av tomten, spesielt med tanke på støyfølsomme funksjoner som boligbygging. Samtidig gir skråningen gode utsiktsforhold.

Det er oppført ett bolighus og garasjehus annekst til bolig. Bygningene er av eldre dato og kondemnabile. Bygningene synes å ha vært benyttet av hjemløse. I 2023 sendte kommunen brev til eier og minnet om plikten til å sikre hus og eiendom, og om kommunens adgang til å gi pålegg om sikring.

### ***Adkomstvei***

Eiendommen har i henhold til kart-, oppmålings- og skylddelingsforretning tinglyst 20.02.1931, jfr vedlegg, bruksrett til innkjørsel fra Trondheimsveien over gnr 97 bnr 4, i en bredde av 4 meter. Eiendommen har videre i henhold til avtale tinglyst 25.07.1941, jfr vedlegg, rett til en 4 meter bred vei vest for grensen mellom gnr 97 bnr 4 og gnr 97 bnr 5.

I forbindelse med planer om utbygging av eiendommen med 10 nye boenheter, søkte eier i 2016 Statens vegvesen om tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel til Rv4, Trondheimsveien. Statens vegvesen ga avslag på søknaden, jfr vedlegg, og gjorde gjeldende at fremtidig veiløsning må knyttes til kommunal vei.

### ***Regulering:***

Reguleringskart og reguleringsbestemmelser, se vedlegg.

Eiendommen er regulert til hovedformål bebyggelse og anlegg, utviklingsområde i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030. Eiendommen er omfattet av hensynssone H-810-2 med krav om felles planlegging. Temakart T4 viser naturmangfold i nordre del av eiendommen. Eiendommen ligger også innenfor et område i Temakart T7 med angitt krysningspunkt som krever tiltak. Videre viser temakart T1 at eiendommen ligger i gul og rød støysone.

Eiendommen er regulert til underformål bolig ved S-2864, «Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone» vedtatt 14. mai 1986, samt byggegrense mot vei S-1644.

Plan- og bygningsetaten avga den 15.11.2019 en foreløpig vurdering av reguleringsrisiko for området.

Kommunens hovedkonklusjon var som følger:

*Plan- og bygningsetaten kan anbefale at det igangsettes planarbeid for området, men planarbeidet vil innebære høy reguleringsrisiko.*

Det vises til vedlagte brev fra kommunen av 15.11.2019 og vedlagte referat fra forhåndskonferanse datert 30.08.2016

### ***Hjemmelshaver:***

Romslia AS

### ***Verditakst:***

Utført av: BNAnalyse AS

Befaringsdato: 10.09.2024, rapportdato: 17.12.2024

Takst følger vedlagt. Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i dokumentet.

### ***Tinglyste forpliktelser i eiendommen:***

Gnr 97 bnr 5 har i henhold til avtale tinglyst 25.07.1941, jfr vedlegg, rett til å benytte den tidligere nevnte vei vest for grensen mellom gnr 97 bnr 4 og gnr 97 bnr 5 som skogsvei. Bnr 5 har videre rett til videre skogsvei over bnr 34 langs østgrensen av bnr 34 frem til skogen under bnr 5 på nordsiden av bnr 34.

Oslo kommune har i henhold til avtale tinglyst 16.10.2014 rett til å legge og ha liggende hovedledning for vann gjennom eiendommen, jfr vedlegg. Avtalen har også bestemmelser bl a om avstand fra vannledningen og til konstruksjon / byggverk.

I henhold til avtale mellom gnr 97 bnr 34, Statens vegvesen, og forpakter av gnr 97 bnr 5, tinglyst 18.07.1995, jfr vedlegg, har Statens vegvesen opparbeidet felles borebrønn for bnr 5 og bnr 34. Brønnen skal befinne seg på bnr 34, og i henhold til avtalen skulle hovedstrømforsyning etableres fra bnr 34. I henhold til avtalen gis forpakteren av bnr 5 rett til å legge, ha liggende, og senere vedlikeholde vannledning over bnr 34 frem til borebrønn og å tilknytte seg denne. Megler er ikke kjent med hvorledes denne avtalen er utøvet, og heller ikke hvor brønnen er etablert.

På hovedeiendommen som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

### ***Vann og avløp:***

Eiendommen er ikke tilknyttet kommunalt ledningsnett.

Som nevnt ovenfor, skal det befinne seg en brønn på eiendommen, som også gnr 97 bnr 5 er tilkoblet og har rett til å benytte.

### ***Takst/pris:***

- Salgsverdi: kr. 9.000.000
- Prisantydning: kr. 9.000.000

Utover kjøpesummen betaler kjøper:

- |  |    |         |
|--|----|---------|
| - Dokumentavgift (2,5% av kjøpesum)                            | kr | 225.000 |
| - Tinglysningsgebyr skjøte                                     | kr | 500     |
| - Tinglysningsgebyr av hvert pantedokument                     | kr | 500     |
| - Eventuelt konsesjonsgebyr (se avsnitt om konsesjon nedenfor) | kr | 5000    |

Det tas forbehold om reguleringer av offentlige avgifter og gebyrer.

### ***Totalpris ved salg til prisantydning inkl. Andel fellesgjeld, gebyrer, avgifter og øvrige kostnader pr. dato 16.12.2024:***

- Kjøpesum kr. 9.000.000
- Dokumentavgift kr. 225.000
- Tinglysningsgebyr skjøte kr. 500

- Gebyr for tinglysning pr. pantedokument kr. 500
- Eventuelt konsesjonsgebyr kr. 5.000
- Samlet: Kr. 9.231.000
- 

I regnestykket over er det lagt til grunn tinglysning av ett pantedokument.

### ***Eiendomsskatt 2024:***

Kr. 0

Satsen for eiendomsskatt blir årlig fastsatt av kommunale myndigheter. Eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år.

### ***Kommunale avgifter 2024:***

Kr. 272

### ***Formuesverdi 2024:***

Formuesverdi som tomt kr 1.710.000

### ***Besiktigelse:***

Som annonsert på Finn.no, eller på egenhånd..

### ***Forkjøpsrett:***

Ingen forkjøpsrett

### ***Overtagelse:***

Ca. 3 måneder etter avsluttet budgivning.

### ***Konsesjon:***

Ifølge Statens landbruksforvaltning kreves i utgangspunktet bare egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp av eiendommen fordi den er bebygget. Dersom Oslo kommune skulle komme til at eiendommen anses som ubebygget tomt, grunnet bygningenes tilstand, må kjøper søke om konsesjon for sitt erverv. I forbindelse med kommunens behandling av konsesjonssøknaden påløper et konsesjonsgebyr, for tiden på kr 5.000. Dette må kjøper betale. Kjøper har konsesjonsrisikoen. Det betyr at kjøper må betale kjøpesummen selv om han ikke får konsesjon, og må selge eiendommen videre til en som kan få konsesjon.

Eiendommen er ifølge Statens landbruksforvaltning ikke underlagt priskontroll. Det innebærer at det ikke har vært nødvendig å innhente konsesjonsmyndighetens standpunkt til hva som er høyeste pris ved salg av eiendommen.

### ***Tvangssalg:***

Lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke for tvangssalg.

Salget av eiendommen er et tvangssalg, hvor retten har oppnevnt megler som medhjelper. Det vises til ”Orientering til kjøpsinteresserte om tvangssalg ved medhjelper”, samt til tvangsfullbyrdelseslovens kap. 11. Det vises spesielt til at kjøperen har begrenset adgang til å påberope mangler, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven §§ 11-39 til 11-41. Eventuelle mangler ved kjøpsobjektet gir ikke grunnlag for heving, men kjøper kan på visse vilkår kreve prisavslag eller erstatning. Etter loven skal ethvert bud som hovedregel stå ved makt i minst 6 – seks – uker fra det er avgitt. Se nærmere opplysninger i budskjema om hvor lenge budgiver er bundet av bud på denne eiendommen. Det vil ikke bli utstedt kjøpekontrakt ved kjøp av bolig på tvangssalg.

Tingretten kan når som helst oppheve sin beslutning om tvangssalg, og trekke tilbake oppdraget. Partene har én måneds ankefrist fra tingretten stadfester budet. Først når ankefristen er utløpt, og eventuell rett til å utøve forkjøpsrett er utløpt, vil det være klart om handelen kommer i stand.

### ***Budgivning/spesielle bestemmelser:***

Bud inngis skriftlig på vedlagte budskjema til megler, med angivelse av finansiering, egenkapital etc. Det tas forbehold om å kreve sikkerhet for budet, normalt 10 % av kjøpesummen. Bud må inngis uten forbehold.

### ***Innbetaling av kjøpesummen:***

Kjøpesummen skal innbetales til Fredrik Sollie, konto nr. 1503.20.86834

Kjøpesummen skal betales innen tre måneder etter at megler har forelagt budet for rettighetshaverne og tingretten. Betalingsplikt inntreffer allikevel ikke før to uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, men dersom dette tidspunkt er senere enn oppgjørsdagen, løper en rente på 6 % i det mellomliggende tidsrom.

### ***Hvitvasking:***

Megler er i henhold til Lov om hvitvasking og terrorfinansiering forpliktet til kontrolltiltak ovenfor kunder. Megler skal bekrefte kundens identitet ved kontroll av fremvist, gyldig legitimasjon. Videre skal megler få bekreftet eventuelle reelle rettighetshaveres identitet, og innhente opplysninger om formålet ved kundeforholdet. Kjøpers innbetaling skal foretas samlet fra norsk bank/finansinstitusjon. Selgers oppgjør vil skje til selgers konto i norsk bank/finansinstitusjon.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsregelverket, og denne mistanken ikke lar seg avkrefte, plikter megler å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. I enkelte tilfeller kan megler ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

### ***Forbehold om salgsoppgavens innhold:***

Opplysninger i salgsoppgaven er utarbeidet av megler på bakgrunn av innhentede opplysninger. Det tas forbehold om mulige feil eller mangelfulle opplysninger.

Salgsoppgaven bygger på et begrenset informasjonsgrunnlag, nemlig meglers besiktigelse, gjennomgang av takst og tilstandsrapport., og informasjon fra eventuell forretningsfører og fra offentlige registre og databaser. Eier har ikke utarbeidet egenerklæring med informasjon om kjøpers kjennskap til eiendommen.

### ***Oppfordring om befarings av eiendommen:***

Interessenter oppfordres til å befare eiendommen for øvrig nøye og gjerne sammen med fagkyndig person.

### ***Meglernes godtgjørelse:***

Godtgjørelse til megler fastsettes i samsvar med forskrift av 4.12.1992 om tvangssalg og dekkes av kjøpesummen i henhold til medhjelperforskriften § 3-3 og eventuelt § 3-6.

### ***Megler:***

Advokat Fredrik Sollie, telefon 22 60 24 00, mobiltelefon 97 15 93 45.

Oslo, 19. desember 2024

### ***Bilag:***

1. Takst utarbeidet av BNAnalyse AS av 17.12.2024.
2. Reguleringsbestemmelser og reguleringskart med arealbekreftelse.
3. Elektronisk grunnboksutskrift av 03.10.2024 for eiendommen.
4. Kart-, oppmålings- og skylddelingsforretning tinglyst 20.02.1931
5. Avtale tinglyst 25.07.1941
6. Avtale tinglyst 18.07.1995
7. Avtale tinglyst 16.10.2014
8. Brev fra Statens vegvesen 31.10.2016
9. Brev fra Plan- og bygningsetaten 30.08.2016

10. Brev fra Plan- og bygningsetaten av 15.11.2019
11. Orientering til kjøpsinteresserte om tvangssalg ved medhjelper
12. Forskrift om tvangssalg ved medhjelper kap. 3
13. Budskjema



# Verditakst Tomt

📍 Trondheimsveien 582, 0964 OSLO

📖 OSLO kommune

# gnr. 97, bnr. 34

**Markedsverdi**

**9 000 000**

Tomteareal 8 733,40 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.09.2024

Rapportdato: 17.12.2024

Oppdragsnr.: 15064-1125

Referansenummer: VD5599

Autorisert foretak: BNAlyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Gunnar Olsen

Vår ref: Tom Gunnar Olsen



# BNA

Gyldig rapport  
17.12.2024

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

## Norsk takst

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



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

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

## BNAnalyse AS

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

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavståelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdanning.



Rapportansvarlig

Tom Gunnar Olsen

Uavhengig Takstingeniør

tom@bnanalyse.no

920 34 476



# Konklusjon og markedsvurdering

## Markedsverdi

**Kr9 000 000**

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunktet.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi uten fradrag

**9 000 000**

## Konklusjon markedsverdi

**= 9 000 000**

### Markedsvurdering

Markedsvurderingen av eiendommen tar utgangspunkt i beregninger basert på tomteprisbelastningsmetoden med gjeldende reguleringsbestemmelser basert på en byggeklar tomt, hvor tomtens verdi er beregnet som differansen mellom forventet markedspris for eiendommen med ferdig bygg og byggekostnader. Basert på usikkerheten på kostnad og tidsaspekt for opparbeidelse av offentlig vei og krav om felles planlegging, samt usikkerheten rundt bebyggelsesmuligheter grunner andre forhold som nevnt i rapporten, er tomtens markedsverdi skjønnsmessig anslått til 40% av beregnet verdi. Eiendommen ansees ikke som byggeklar.

Basert på reguleringsplanen og de generelle forholdene knyttet til eiendommen og området, er det en mulighet for at noen interessenter kan oppfatte en potensiell oppside og dermed anse markedsprisen som høyere. Det er viktig også å påpeke at verdien kan endre seg betydelig og bli langt høyere hvis det spesielt på grunn av politiske føringer som gjør at man åpner for fortetting i henhold til kommuneplanen. Alle interessenter anbefales å sette seg inn i eiendommens og områdets kommune- og reguleringsplan.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Tilstede	
10.9.2024	Tom Gunnar Olsen	Takstingeniør
	Fredrik Sollie Advokat	Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	97	34		0	8733.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Trondheimsveien 582

### Hjemmelshaver

Romslia AS

### Felles formue

Kr.

### Felles gjeld:

Kr.

## Eiendomsopplysninger

## Områdebeskrivelse.

Eiendommen ligger i et etablert område langs Trondheimsveien, med kort avstand til både grønne områder og sentrale fasiliteter. Området er preget av en blanding av boligeiendommer og næringseiendommer, med god tilgang til kollektivtransport. Trondheimsveien er en av hovedfartsårene som forbinder Oslo med nordlige deler av byen og omkringliggende områder, noe som gir god tilgjengelighet med bil og buss. Nærmeste holdeplass for kollektivtransport ligger i gangavstand fra eiendommen, og det er hyppige bussavganger som gir enkel adkomst til Oslo sentrum.

Det er nærhet til dagligvarebutikker, skoler, barnehager og rekreasjonsområder. I tillegg gir nærliggende grøntområder og turområder gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon.

## Beskrivelse av tomten

Eiendommen er skrånende mot sørøst. Terrenget er variert, med både fjell i dagen og områder som ligger under marin grense.

Store deler av tomten ligger innenfor et svært viktig friluftsområde, i henhold til kommunens kart over registrerte friluftsområder. Den nordre delen av eiendommen er registrert med naturmangfold, i henhold til Temakart T4, hvilket kan indikere verdifulle økologiske områder som bør tas hensyn til ved eventuelle utbygginger.

Ambita sin områdeanalyse datert 03.10.2024 viser at ca. halvparten av eiendommen ligger i rød støysone, mens den resterende delen befinner seg i gul støysone. Dette kan påvirke bruken av tomten, spesielt med tanke på støyfølsomme funksjoner som boligbygging. Samtidig gir skråningen gode utsiktsforhold.

## Adkomstvei

Adkomst til eiendommen fra Trondheimsveien.

Det ble i 2016 søkt om utvidet bruk av avkjørsel til RV 4. Det ble gitt avslag på søknaden og opplyst at eiendommen må ha avkjørsel fra kommunal veg. Videre så settes følgende vilkår fra SVV i brev datert 31.10.2016 for å akseptere at kommunen dispenserer fra en helhetlig plan:

- Fremtidig veiløsning/felles adkomstvei må vises i et juridisk bindende utomhusplan, og denne må knyttes til kommunal veg
- Dagens avkjøring til RV 4 må saneres
- Det må utredes støy- og luftforurensning, i henhold til T-1442 planretningslinjer for støy og T-1520 planretningslinje for luftkvalitet."

Oslo kommune har opplyst at Trondheimsveien har en årsdøgntrafikk på 18 827. Fra Oslo kommunes planinnsyn og kart for årsdøgntrafikk (ÅDT) refereres. "I plansaker er ÅDT-statistikk nyttig da det gir mulighet til å se på trafikkutviklingen over tid, samt vurdere støy, luftforurensning og arealbruk langs veiene. ÅDT brukes som grunnlag når det skal settes prognoser for fremtidig trafikkmengde og når det skal utføres modellberegninger av kapasitet i veinett og kryss.

I byggesaker vil ÅDT være med på å påvirke plassering av avkjørsler og adkomster og utforming som gir trafiksikkerhet for gående og syklende."

## Tilknytning vann

Ikke tilknyttet offentlig vann.

Borrebrønn med nedsenket dypvannspumpe beliggende på eiendommen. Fra tinglyst avtale datert 5.9.1994 refereres:

"Forpakter av 97 bnr 5 har rett til å legge, ha liggende og senere vedlikeholde vannledning over gnr 97 bnr 34 frem til borebrønn og være tilknyttet denne."

Det ligger en hovedledning over eiendommen. For ytterligere opplysninger se vedlagt hovedledningskart datert 11.10.2024.

## Tilknytning avløp

Ikke tilknyttet offentlig avløp.

For opplysninger om avløp se vedlagt kart fra Oslo kommune Vann- og avløpsetaten

## Reguleringsmessige forhold

S-2864

Saken gjelder

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Sakstype

Eldre reguleringsplan

Vedtaksdato

1986-05-14

Vedtatt/behandlet av

Bystyret, egengodkjenning

Lovverk

PBL 1985

Høydereferanse

Oslo lokal

Vertikalnivå

På bakkenivå

Merknader

For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.

## Kommuneplan

Oslo mot 2030 – Smart, trygg og grønn

## Bygninger på eiendommen

Det er oppført 1 bolighus og garasjehus annekst til bolig. Bygningene er av eldre dato og er kondemnabile.

## Risiko for flom

Ligger eiendommen i et område som i gjeldende kommuneplan er merket med hensyn-/faresone for flom?

*Nei*

## Risiko for skred

Ligger eiendommen i et område som i gjeldende kommuneplan er merket med hensyn-/faresone for ras/skred?

*Nei*

## Topografi

Eiendommen er skrånende mot sørøst. Eiendommen ligger med angitt helning på mellom 6-45 grader i følge Hellningskart fra NVE. Fra Oslo kommune sitt kart refereres: "Nasjonalt bratthetskart fra NVE til vurdering av skredfare i bratt terreng.

Steinsprang og steinskred skal vurderes i og under skråninger brattere enn 45 grader

Snøskred skal vurderes i og under skråninger brattere enn 25 grader

Jordskred/løsmasseskred skal vurderes i og under skråninger brattere enn 20 grader

Flomskred skal vurderes i forsengkninger og bekkeløp brattere enn 15 grader

Sørpeskred skal vurderes der det er forsengkninger eller bekkeløp som kan samle opp vann i snødekket"

Eiendommen har potensielle løsne- og utløpsområder for steinsprang i skråninger høyere enn 5 meter i følge kommunal helningsanalyse med 5 meter filter.

## Grunnforhold og fundamentering

Deler av eiendommen har fjell i dagen og deler av eiendommen ligger under maringrense i følge kart fra Pbe i Oslo kommune. Fra oslo kommune sitt kart refereres:

"Under den marine grensen kan det finnes kvikkleire. Kvikkleire er marin leire der saltet som binder leiren sammen, over tid har blitt vasket bort. Dermed blir strukturen ustabil, og økte belastninger, som for eksempel gravearbeider, fyllinger eller kraftige vibrasjoner, kan utløse skred. Du finner mer informasjon om kvikkleire i vårt faktaark.

Dersom du skal bygge innenfor dette området, må du sørge for at det vurderes om det er nødvendig med geotekniske undersøkelser av grunnen. For reguleringsplaner må det foretas geotekniske prøveboringer, for å fastslå om det finnes kvikkleire eller ikke. Det kan være nødvendig med spesiell ansvarsbelegging i en byggesak. Det er gjort et stort antall grunnboringer i Oslo, og i noen tilfeller vil det være mulig å gjenbruke eksisterende data. Ta kontakt med kommunen på e-post dig.kart@pbe.oslo.kommune.no eller telefon 23 49 10 00 for å finne ut hvilken informasjon som finnes om din tomt."

I følge Ambita sin områdeanalyse datert 03.10.2024 så ligger en liten del av eiendommen mot sørøst i aktsomhetsområde for kvikkleire.

## Miljø, forurensning og radon

I følge Ambita sin områdeanalyse datert 03.10.2024 så ligger eiendommen i et område med middels til lav aktsomhetsgrad for radon.

## Andre forhold, arkeologiske forekomster

Store deler av eiendommen ligger i svært viktig friluftsområde i følge kommunens kart for registrerte friluftsområder.

Temakart T4 viser naturmangfold i nordre del av eiendommen. Fra feltsjekk datert 15.12.2015 er naturtyper på eiendommen klassifisert som type B. Fra faktaark utarbeidet av Oslo kommune refereres:

"....

Verdikklassifisering

I faktaarkene er naturtyper klassifisert etter verdi/viktighet. Oslo kommune bruker graderingen A-, B- og C-lokaliteter, se note nederst på siden.

Registreringer foretatt av statlig instans, kan være klassifisert på annen måte. Miljødirektoratet har siden 2015 innført et nytt system for klassifisering av natur som beskriver lokalitetens økologiske kvalitet. Klassifiseringene er benevnt kartlegging av Natur i Norge (NiN) etter Miljødirektoratets instruks. Denne er delt inn i fem kategorier, fra svært høy kvalitet til svært lav kvalitet samt ikke kvalitetsvurdert. Dette systemet er så langt i liten grad benyttet i Oslo.

.....

Note

Utdrag fra kommuneplanens bestemmelser (2015):

I områder hvor det er registrert naturverdier med nasjonal verdi (A-områder) tillates ikke tiltak som kan forringe naturverdiene.

I områder hvor det er registrert naturverdier med regional verdi (B-områder) skal det foreligge særlige grunner for å tillate tiltak som kan forringe naturverdiene.

I områder hvor det er registrert naturverdier med lokal verdi (C-områder) skal tiltak som kan forringe naturverdiene søkes unngått."

På kart for vann, bekker og elver så er det inntegnet kanal og grøft på eiendommen

Det er tinglyst følgende erklæringer/avtaler på eiendommen som ikke gjelder utleggsforretninger, urådighet eller pant:

"25.07.1941 ERKLÆRING/AVTALE

Grensegangssak

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

18.07.1995 ERKLÆRING/AVTALE

STATENS VEGVESEN OPPARBEIDER NY BRØNN SOM BLIR

FELLES FOR

GNR. 97 BNR. 34 OG 5. BRØNNEN OPPARBEIDES I

TILKNYTNING TIL

EKSISTERENDE BRØNN PÅ GNR.97 BNR. 35."

16.10.2014 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE

ORG.NR: 958 935 420

Bestemmelse om hovedledning for vann."

## Støy

I følge støykart i kommuneplan for Oslo kommune ligger deler av eiendommen i rød støysone og deler i gul støysone. I følge Ambita sin områdeanalyse datert 03.10.2024 så ligger ca halvparten av eiendommen i rød støysone og resten av eiendommen i gul støysone.

## Utbyggingspotensiale

Fra kommunens brev datert 15.11.2019, Tronheimsveien 583, Forløpig vurdering av reguleringsrisiko refereres:

"Plan-og bygningsetaten anbefaler at det igangsettes planarbeid for området, men planarbeidet vil innebære høy reguleringsrisiko.

.....

- muligheten for å utvikle område med småhustypologi som mangler og som det er behov for i denne delen av Groruddalen

....."

Tiltak på eiendommen krever i følge Kommuneplanens §17. pkt 4 krav om felles planlegging. I referat fra forhåndskonferanse - Trondheimsveien 582 datert 30.08.2016 refereres fra side 2 4. avsnitt.:

"Gjeldende reguleringsplan S-2864

Tomten er er bratt og har flere utfordringer knyttet til blant annet uteoppholdsareal, støy og adkomst fra riksveg."

Fra kommuneplanen §11.2 Ytre by: utviklingsområder, kollektivknutepunkter og stasjonsnære områder (jf. pbl § 11-9 nr.5) refereres:

"1. I utviklingsområder i ytre by angitt på plankart 1–2 skal

følgende sikres gjennom felles planlegging:

a. Avsetting av nødvendig areal til teknisk, sosial (skole, barnehage, sykehjem mv.), blågrønn og kulturell infrastruktur, samt idrettshaller/-anlegg.

b. Bymessig utforming av området, gjennom høy tetthet og arkitektonisk kvalitet, finmasket gate- og byromsstruktur, variert arealbruk, utadrettede funksjoner i 1. etasje i sentrale gater/byrom, gode solfylte byrom og integrering av viktige eksisterende stedskvaliteter.

c. Stasjonsområde for skinnegående trafikk skal gis en sentral rolle som sted, med offentlige byrom og sosiale/ kulturelle og andre publikumsrettede funksjoner.

d. God tilgjengelighet, med prioritering av gang- og sykkeltrafikk, sammenhengende grønnstruktur og gateog byromsstruktur, både internt og til tilstøtende områder

skal sikres.

e. God gang- og sykkeltilgjengelighet til kollektivmidler og effektive bytter mellom kollektivmidler skal sikres.

f. Vei- og gatesystemet skal prioritere lokalsamfunnet fremfor gjennomgangstrafikk.

g. Tilfredsstillende skjerming mot støy- og luftforurensning gjennom lokalisering og utforming av bebyggelse skal inngå.

2. Områder ved kollektivknutepunkter skal vurderes utviklet med høy tetthet, og sikres høy bymessig/arkitektonisk kvalitet og gode gate- og byrom.

3. For andre stasjonsnære områder skal det vurderes økt tetthet, med god bymessig/arkitektonisk kvalitet og gode gate- og byrom.

4. Pkt. 1 a-g skal være retningsgivende for områder ved kollektivknutepunkter og stasjonsnære områder som vurderes egnet for bymessig utvikling.

Basert på ovenforstående synes utbyggingspotensiale for eiendommen å være høyst usikker. Det er i den videre vurderingen lagt til grunn en høy risiko i utregningene. Det er forventet betydelige kostnader og lang tidshorisont til planarbeidet

## Påregnelig utnyttelse

Fra reguleringsbestemmelsen S-2864 Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone refereres: "...§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

.....

3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:

a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.

b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35.

Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.

Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).

Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.

Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.

I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

....

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med området (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.

Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter."

Eiendommen ligger i Kommuneplanens hensynsområde H810\_2 - Krav om felles planlegging.

Fra kommuneplanen §11.2 Ytre by: utviklingsområder, kollektivknutepunkter og stasjonsnære områder (jf. pbl § 11-9 nr.5) refereres: "Retningslinjer:

- For utviklingsområder i ytre by uten kollektivknutepunkt bør det være en samlet områdeutnyttelse på 100 prosent.

- For utviklingsområder i ytre by med kollektivknutepunkt bør det være en samlet områdeutnyttelse på 125 prosent, med høyest utnyttelse rundt kollektivknutepunktet.

- Innenfor områder der det er registrert særlig viktig kulturminneverdier, naturverdier eller andre funksjoner viktige for områdetets identitet bør disse bevares og videreutvikles som kvaliteter for fremtidig byutvikling.

- Det bør vurderes hvordan behovet for en større byområdepark kan ivaretas innenfor utviklingsområdene."

## Metode for verdivurdering

Vurderingene er basert på fremlagt kalkyle, referansetall samt egne erfaringer med markedet og eiendomsbransjen generelt. I beregningene er byggekostnader for bolig oppgitt med mva.

**TOMTEPRISBELASTNINGSMETODEN** En vurdering av tomtens verdi som differansen mellom markedsprisen som forventes oppnådd for eiendommen med ferdig oppført bygg fratrukket byggekostnader og prosjektgevinst. Forventet markedspris vurderes ut fra erfaringstall og tilgjengelig statistikk på sammenliknbare eiendommer i området. I beregningene benyttes byggekostnader normalt ut fra tilgjengelig statistikk og erfaringspriser, hensyntatt standard, størrelse, tomteforhold, utforming med mer. Gevinst/risiko settes skjønnsmessig basert på en vurdering av prosjekt- og reguleringsstatus på vurderingstidspunktet.

**SAMMENLIGNBARE PRISER** Vurdering av markedspris sammenlignet med omsetninger av lignende eiendommer i området. Markedsverdien på eiendommer vurderes opp mot andre tilsvarende eiendommer justert for en flere faktorer som påvirker tomtens markedsverdi. Først og fremst påvirkes eiendommens verdi av beliggenhet, adkomstforhold, tomtens beskaffenhet, bygningers plassering på tomten, utnyttelsesgrad og byggehøyde. Andre verdidøkende eller verdireduserende forhold kan være muligheter for fradeling av tomt, positive eller negative naboforhold, reguleringsmessige forhold, planlagte utbygginger i nabolaget, infrastruktur, demografi, rekkefølgebestemmelser, utbyggingsavtaler m.m.



## Salgspriser bolig

Gjennomsnittspriser for boliger som er omsatt i området de siste 12 månedene er:

Eneboliger

Lagt ut for salg 5

Solgt 2

Til salgs nå 2

Gjennomsnittspris 7 775 000

m<sup>2</sup> pris BOA/P-rom 51 038

Dette er basert på databasen til Eiendomsverdi, som er en database som følger og registrerer aktiviteten i det norske boligmarkedet daglig. Databaser omfatter alle landets eiendommer, og har til enhver tid et sanntidsbilde av prisene i alle landets boligmarkeder. Det er høyere priser for mindre boliger og lavere priser for store boliger.

Det er ingen nye boliger for salg i området.

Prisene som er oppnådd i markedet indikerer en gjennomsnitts salgspris for prosjektet på kr. 60.000 pr kvm SBRA.

## Byggepriser bolig

Sum byggekostnader består av postene:

- finanskostnader/prosjektledelse/gebyrer,

- infrastruktur internt på eiendommen

- byggekostnader nøkkelferdig bygg.

Andre faktorer som har innvirkning på byggekostnadene er blant annet riggforhold og grunnforhold. Det legges til grunn at det oppføres bebyggelse med normal til høy standard.

Norsk prisbok har angitt byggekostnad for tomannsbolig uten kjeller med BTA på 300 kvm å koste kr. 10 955 503. Dette gir en pris/kvm BTA på kr 36 518.

Norsk prisbok har angitt byggekostnad for enebolig med høy standard med BTA på 250 kvm å koste kr. 11 136 789. Dette gir en pris/kvm BTA på kr 44 547.

Basert på Norsk prisbok og egne vurderinger er byggekostnad satt til kr 42 000 pr kvm SBRA for bolig

## Risiko gevinstfordeling

Enhver utbygger/investor vil gjennomføre en selvstendig vurdering av prosjektets risiko, tidspunkt for igangsettelse, og prosjektets størrelse og omfang. Denne risikovurderingen vil samtidig måtte hensynta eventuelle økte byggekostnader, reduserte salgspriser, samt reguleringsrisiko. Vår erfaring viser at denne risikoen normalt utgjør i nivå 25-65 % av brutto tomtebelastning.

Det er forventning om at prisstigning for materialer vil flate ut. Det er forventet at arbeidsledigheten vil øke noe inn i 2024. Videre er det en forventning om at rentetoppen er nådd og et rentekutt vil kunne skje i 2024/25. Vi har vurdert markedsrisiko for moderat/høy, men med en usikkerhet for hvordan markedet tåler det nye rentenivået i 2024.

Eiendommen er omfattet av revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen) er omfattet av midlertidig bygge og deleforbud. Det er vurdert at det er risiko i forhold til forsinkelser og usikkerhet for når revidert reguleringsplan vil foreligge.

Med utgangspunkt i overnevnte analyse har vi derfor skjønsmessig lagt til grunn en risiko 35 % i vårt verdigrunnlag. I denne risikovurderingen er det ikke hensyntatt usikkerheten om eiendommen kan bebygges på grunn av rasfare og de praktiske utfordringene med adkomst.

## Verdivurdering av tomten

Tomteprisbelastningsmeoden:

+ 60 000 Salgspris pr kvm BRA-S

- 750 Salgskostnad pr kvm BRA-S

= 59 250 Nto Salgspris pr kvm BRA-S

+ 42 000 byggekostnad bolig pr kvm BRA-S

= 42 000 Sum byggekostnader pr kvm BRA-S

= 17 250 Brto tomteprisbelastning pr kvm BRA-S

- 7 763 Risiko gevint utbygger 35% pr kvm BRA-S

= 9 488 Nto tomteprisbelastning pr kvm BRA-S

Det er stor usikkerhet om og når eiendommen kan bebygges. Basert på eiendommens teoretiske utnyttelsesgrad er det lagt til grunn en husstørrelse på inntil 240 kvm BRA-S enebolig inkl sekundærbolig. Dette indikerer en pris på kr. 2 277 000 pr bolig etter tomteprisbelastningsmetoden før utviklingsrisiko og veiopparbeidelse er hensyntas. Det kreves en felles planlegging for eiendommene i området.

## Sammenlignbare priser - Tomter

Tomtepriser i Oslo viser betydelig variasjon avhengig av beliggenhet, reguleringsstatus og andre relevante faktorer som støy og naturmangfold. For eiendommer i områder nærliggende Trondheimsveien, ligger typiske salgspriser for eneboligtomter på +/- 3,5 millioner kroner

Tomter som ligger i rød og gul støysone, som deler av denne eiendommen, kan oppleve redusert etterspørsel, noe som kan påvirke prisene negativt. I tillegg kan tomtens plassering innenfor et område med naturmangfold og friluftsinnteresser gi både verdifull rekreasjonsverdi og potensielle restriksjoner for utbygging, noe som også kan påvirke markedsværdien.

Det må også bemerkes at eiendommen mangler opparbeidet adkomstvei, noe som vil/kan medføre ekstra kostnader for utbygger eller kjøper. Dette er en viktig faktor som vil kunne påvirke tomteverdien negativt, da opparbeidelse av vei er en betydelig investering som må tas i betraktning ved verdifastsettelsen.

## Siste hjemmelsovergang

<b>Kjøpesum</b>	<b>År</b>
7 000 000	2017

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Grunnbokutskrift	03.10.2024		Gjennomgått		Nei
Overnskomst	15.07.2014		Gjennomgått		Nei
Reguleringsbestemmelser	14.05.1986	S2864	Gjennomgått		Nei
Reguleringskart	04.10.2024		Gjennomgått		Nei
Naturmangfoldskart	04.10.2024		Gjennomgått		Nei
Kommuneplan 2015-2030	04.10.2024		Gjennomgått		Nei
Naturtyperegistrering	15.12.2015		Gjennomgått		Nei
Ambita - områdeanalyse	03.10.2024		Gjennomgått		Ja
Matrikelkart og -rapport	03.10.2024		Gjennomgått		Nei
Avtale	05.09.1994		Gjennomgått		Nei
PBE - brev	06.07.2023	Eier plikter å sikre hus og eiendom	Gjennomgått		Nei
SVV	31.10.2016	Avslag - søknad om tillatelse til ny avkjørsel	Ikke gjennomgått		Nei
PBE-reguleringsrisiko	15.11.2019		Gjennomgått		Nei
Hovedledningskart	11.10.2024		Gjennomgått		Ja
Romslia - mulighet for utvikling		Alliance architecture studio	Gjennomgått		Ja
Takstdokument - forhåndstakst	09.05.2022	TEK-Norge As	Gjennomgått		Ja

# Avgrensninger for Verditakst Tomt

## Forutsetning

### Generelt

Takstingeniøren baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var ved befaringen. I en verditakst for tomt vurderer takstingeniøren lett tilgjengelig terreng og eventuelt kart og flyfoto.

Hvis ikke annet er nevnt i rapporten, har takstingeniøren ikke utført noen form for inngrep i eller målinger av eiendommen. Takstingeniøren har ikke kontrollert grunnforhold eller foretatt undersøkelser av om det foreligger forurensning i grunnen.

Dersom annet ikke er opplyst, legger takstingeniøren til grunn opplysninger i grunnboksbladet. Det er i forbindelse med rapporten ikke utført dokumentkontroll eller undersøkelser i kommunens arkiver.

Arealplan og regulering for eiendommen gjennomgås og kommenteres ved behov.

Hvilket formål eiendommen kan benyttes til (kontor, lager, forretning, bolig osv.), vil avgjøre eiendommens markedsleie eller markedsverdi.

Takstingeniøren legger til grunn at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt, og at det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servitutter eller lignende, som kan påvirke eiendommens verdi. Eiendommen vurderes som om den var heftelsesfri.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstingeniøren for ny befaring og oppdatering. Takstingeniøren forholder seg til Norsk takst sine instruksjer og regelverk, og det mandat og de forutsetninger som kunden gir ved inngåelse av oppdraget.

### Særlig om forhåndstakst

Ved forhåndstakst av eiendom, hvor eiendommen ikke har nødvendige tillatelser eller det legges til grunn andre forutsetninger, foretar ikke takstingeniøren undersøkelser av eller tar stilling til om forutsetningene vil inntre. Takstingeniøren fastsetter hva verdien er hvis slike forutsetninger foreligger. Takstingeniøren har ikke ansvar eller risikoen for at forutsetningene for taksten kan eller vil inntre.

### Egne forutsetninger

Oppdraget er et tvangssalg og eierinformasjon er derfor begrenset.

### Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for eiendommen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte eiendommer i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når eiendommen er solgt.

### Personvern

iVerdi AS, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## Takstingeniørens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no)

## Reklamasjonsnemnda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstingeniørens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon.

## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 0301-97/34, Trondheimsveien 582, 0964 OSLO



### Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



### Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	23.09.2024	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	23.09.2024	Vær oppmerksom
Støysoner	23.09.2024	Vær oppmerksom



### Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	1.4 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	138.9 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	1.2 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	1.3 km
Flomfaresoner	23.09.2024	Ikke funnet	0.32 km
Forurenset grunn	23.09.2024	Ikke funnet	0.12 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	23.09.2024	Ikke funnet	0.04 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	23.09.2024	Ikke funnet	0.01 km
Skredfaresoner	23.09.2024	Ikke funnet	71.4 km
Stormflo	04.07.2024	Ikke funnet	10.8 km

**VIKTIG:** Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

## Kvikkleire

Sist sjekket:	23.09.2024			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



### Tegnforklaring

	Ingen risiko for skred		Lav risiko for skred		Middels risiko for skred		Høy risiko for skred		Aktsomhetsområde
--	------------------------	--	----------------------	--	--------------------------	--	----------------------	--	------------------

### Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løснеområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løśnieområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)





## Radonutsatt område

Sist sjekket: 23.09.2024

<b>Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen</b>	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
---	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



### Tegnforklaring

 Usikker aktsomhet	 Middels til lav aktsomhet	 Høy aktsomhet	 Særlig høy aktsomhet
---	---	---	--

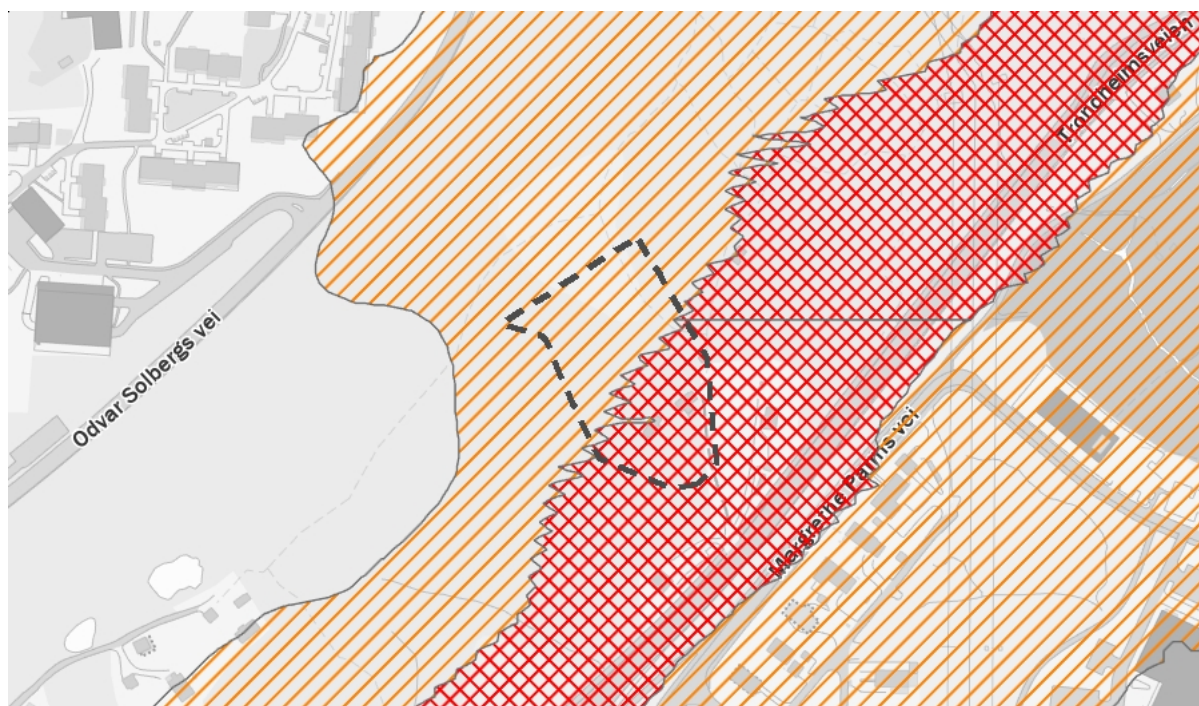
### Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

## Støysoner

Sist sjekket:	23.09.2024		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



### Tegnforklaring



### Beskrivelse

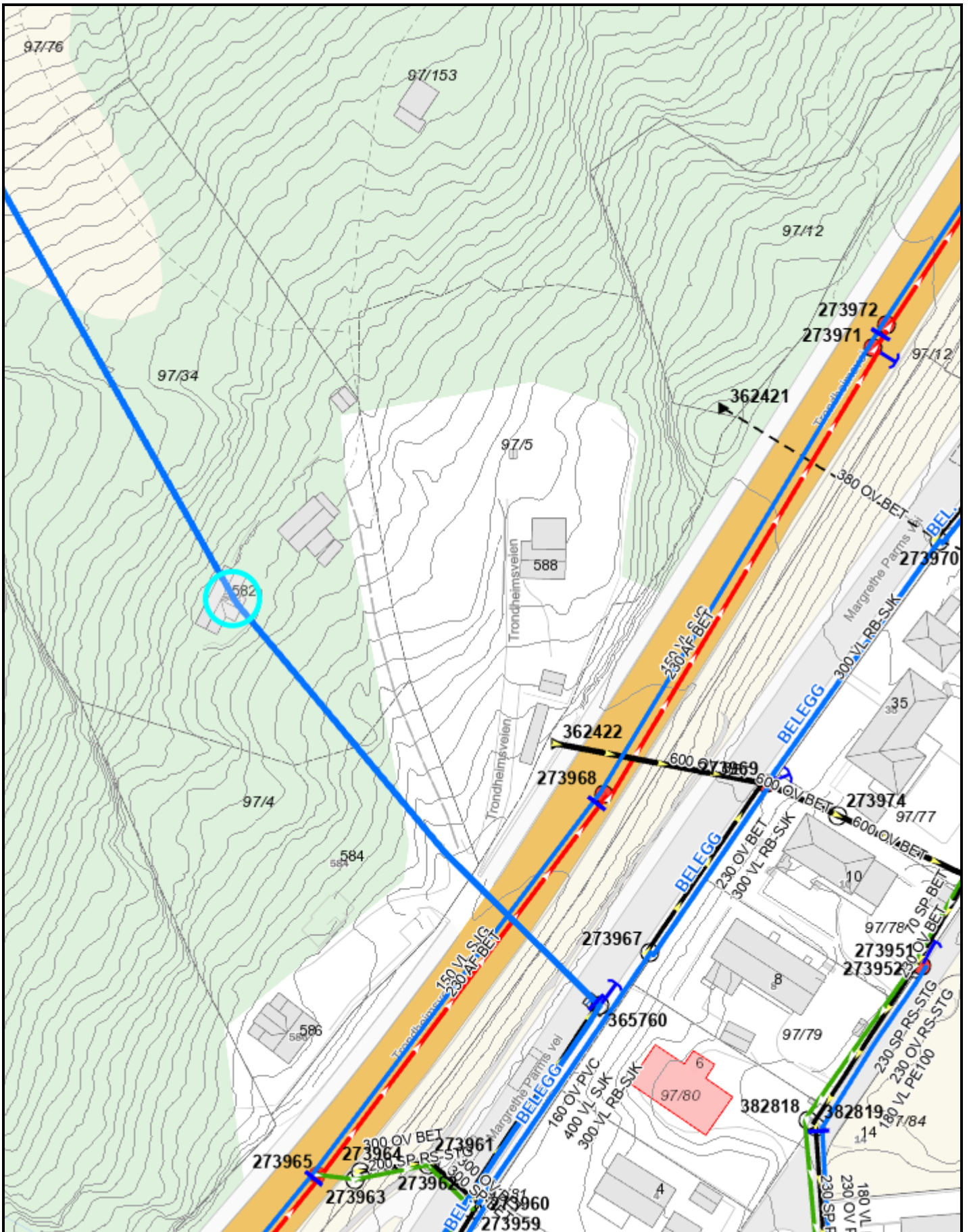
Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ( $L_{den} > 65 \text{ dB}$ ) og gul ( $L_{den} > 55 \text{ dB}$ ) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnetrafikk (ADT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser. Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ( $L_{den} > 68 \text{ dB}$ ) og gul ( $L_{den} > 58 \text{ dB}$ ) støysone.


Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg




**Oslo**  
 Dato: 11.10.2024  
 Sign:

Oslo Kommune  
 Vann- og avløpsetaten  
 Tel: 21802180  
 Tegnforklaring på neste side

N  
  
 Målestokk  
 1: 1000

Byggverk må ikke plasseres nærmere hovedledning enn 2.0 meter. Andre arbeider over eller nær hovedledning må meldes til VAV.  
 Beliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende. Det er ikke alltid ledningene går rettlinjert mellom kummene.  
 Påvisning i marken utføres ved henvendelse til VAV.



## Vann

- Vannledning kommunal
- Vannledning privat
- Stikkledning vann

## Vann påkoblingspunkt

- Anboring
- Gren
- Sprinkelanlegg
- Brakkerigg
- Annen type

## Avløpsledninger

- Spillvann
- Avløp felles
- Overvann
- Drens
- Stikkledning spillvann
- Stikkledning avløpfelles
- Stikkledning overvann

## Ledningsutstyr

- × Trykkmåler
- / Tilbakeslagsventil
- | Stengeventil
- / Reduksjonsventil
- ⊕ Pumpe
- × Mengdemåler
- ⬇ Trykkavlastningsventil
- ⊙ Ledningslokk
- ⊙ Mengdemåler, målerenne
- ⊙ Stakeluke
- Annet ledningsutstyr

## Avløp påkoblingspunkt

- Stikk avløp
- Stikk overvann
- Gren
- Brakkerigg
- Annen type

## Punktutstyr

- ⊕ Spyleventil
- ⊕ Utv. m/blindeflens
- ⊕ Utv. m/slusevent.
- ♦ Vannpost
- × Lufteventil
- × Utv. m/spjeldvent.
- ⊕ Utv. m/stv.og flens
- × Utv. m/kuleventil
- Lokk
- ♦ Ledningslokk
- ⊕ Stoppekran
- 

## Punkt

- + Grenpunkt
- ⊕ Fontene
- ♦ Hydrant
- ∧ Bekkeinntak
- ∞ Bekkeinntak m/rist
- ∧ Inntak
- Gategutt
- Kum
- ⊙ Bremsekum
- Stake -/markeringskum
- Målekum vann
- ▮ Reduksjonskum
- ⊙ Ventilpunkt
- ⊕ Sandfangskum
- Slamavskiller, septiktank
- ⊕ Påslippskum
- ⊕ Påslippspunkt (tunneler etc.)
- Fordelingskum
- ▮ Sluk
- ▮ Overløp
- \* Utslipp
- ⊕ Sluk m/sandfang
- Basseng
- Fordrøyningsbasseng
- Hydrofor
- ⊕ Pumpekum
- ▮ Pumpestasjon (V)
- ⊕ Pumpestasjon (OV)
- ⊕ Pumpestasjon (SP)
- ▮ Renseanlegg (SP)
- ▲ Div. ledningspkt

## ROMSLIA MULIGHETER FOR UTVIKLING

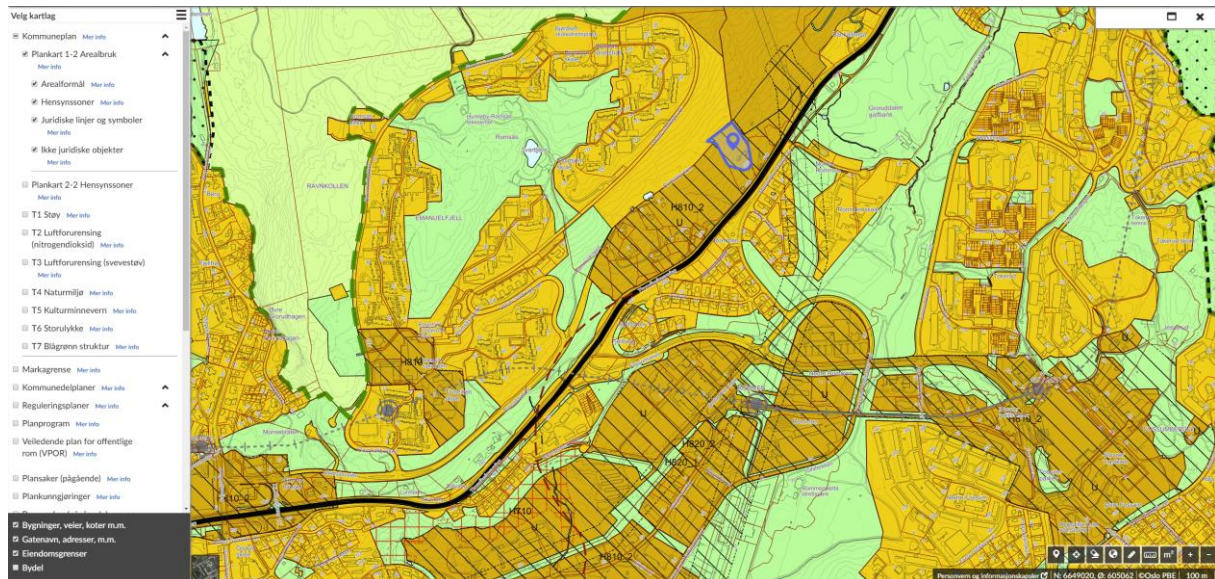
### STEDSKVALITETER OG UTFORDRINGER

Området ligger sørøstvendt og har utsikt og gode solforhold. Det er bratt terreng, noe som vil ha konsekvenser for arronderingen av området, både med tanke på bygg og infrastruktur. Området er relativt isolert fra tiliggende byområder i dag, noe som må løses gjennom planlegging. Ved byutvikling vil det være stort behov for å knytte området bedre sammen med omgivelsene. Det er støy fra Trondheimsveien, men mye kan løses ved å skjerme med bygningskroppene. Trondheimsveien er en sterk barriere, og det blir et viktig tema i planleggingen hvordan veien skal krysses, men også muligvis hvordan veistrekningen kan «mykes» opp og gjøres mer vennlig for fotgjengere og syklist, f.eks. ved å bygge med tydelig henvendelse mot veien.

Kommunen har definert området som utviklingsområde, og har et tydelig ønske om at området skal utvikles – med stor andel boliger.



## OVERORDNEDE PLANER



Kommuneplan 2015 – plankart 1-2 arealbruk

Eiendommen 97/34 er omfattet av et større utviklingsområde i ytre by i kommuneplan 2015 og ligger innenfor hensynssonen med krav om felles planlegging for lia mellom Romsås og Trondheimsveien.

Om utviklingsområder i kommuneplanen:

### 4.2.2 (...)

*Det er i plankartet lagt hensynssone felles planlegging på utviklingsområder i ytre by. Dette er områder som i dag i stor grad er lavt utnyttet og dominert av eldre næringsbebyggelse, men som ligger langs eksisterende eller foreslått jernbane, t-bane eller trikk i ytre by. God kollektivtilgjengelighet, i dag eller i fremtiden, innebærer at det ønskes en mer bymessig utvikling av områdene med blant annet høyere utnyttelse, finmasket gate- og byromsstruktur, variert funksjonssammensetning, og sammenhengende grønnstruktur. Mange av områdene er aktuelt å utvikle med stort innslag av boliger og næringsandelen bør i større grad bestå av arbeidsplassintensiv næring. Eksisterende gate- og tomtestrukturer kan i varierende grad benyttes som grunnlag for en utvikling av områdene i ønsket retning. I mange av områdene er det behov for å avklare på overordnet nivå gjennomgående arealbruk for gateroms-, byroms- og bebyggelsesstruktur, samt teknisk, grønn og sosial infrastruktur og annet innhold som er viktig for en god utvikling. Dette er forhold som ikke kan sikres innenfor enkeltprosjekters avgrensning. En god utvikling av områdene vil være svært vanskelig å få til gjennom bitvis detaljregulering uten at de overordnede føringene er på plass. Ofte vil man også kunne oppnå en bedre, mer situasjonstilpasset og høyere arealutnyttelse hvis flere eiendommer planlegges i sammenheng. Krav om at flere eiendommer skal undergis felles planlegging, innebærer et vilkår om en samlet planlegging og plangrep for å kunne ta deler av et slikt utbyggingsområde i bruk. Hensynssonen gir en felles ramme for planlegging, gjennomføring og virkemiddelbruk. Planlegging i slike områder vil kunne innebære samarbeid om plangrep og gjennomføring av felles utbygging, infrastruktur, tiltak og drift for flere eiendommer sett under ett. Bestemmelsene til utviklingsområdene gir overordnede føringer for områdene og hvilke forhold som avklares gjennom felles planlegging, samt unntaksmuligheter for enkelte tiltak og fra krav om felles reguleringsplan.*

Kommuneplanens bestemmelser:

§ 11.2 Ytre by: utviklingsområder, kollektivknutepunkter og stasjonsnære områder (jf. pbl § 11-9 nr.5)

1. I utviklingsområder i ytre by angitt på plankart 1–2 skal følgende sikres gjennom felles planlegging:
  - a. Avsetting av nødvendig areal til teknisk, sosial (skole, barnehage, sykehjem mv.), blågrønn og kulturell infrastruktur, samt idrettshaller/-anlegg.
  - b. Bymessig utforming av området, gjennom høy tetthet og arkitektonisk kvalitet, finmasket gate- og byromsstruktur, variert arealbruk, utadrettede funksjoner i 1. etasje i sentrale gater/byrom, gode solfylte byrom og integrering av viktige eksisterende steds kvaliteter.
  - c. Stasjonsområde for skinnegående trafikk skal gis en sentral rolle som sted, med offentlige byrom og sosiale/ kulturelle og andre publikumsrettede funksjoner.
  - d. God tilgjengelighet, med prioritering av gang- og sykkeltrafikk, sammenhengende grønnstruktur og gate- og byromsstruktur, både internt og til tilstøtende områder skal sikres.
  - e. God gang- og sykkeltilgjengelighet til kollektivmidler og effektive bytter mellom kollektivmidler skal sikres.
  - f. Vei- og gatesystemet skal prioritere lokalsamfunnet fremfor gjennomgangstrafikk.
  - g. Tilfredsstillende skjerming mot støy- og luftforurensning gjennom lokalisering og utforming av bebyggelse skal inngå.
2. Områder ved kollektivknutepunkter skal vurderes utviklet med høy tetthet, og sikres høy bymessig/arkitektonisk kvalitet og gode gate- og byrom.
3. For andre stasjonsnære områder skal det vurderes økt tetthet, med god bymessig/arkitektonisk kvalitet og gode gate- og byrom.
4. Pkt. 1 a-g skal være retningsgivende for områder ved kollektivknutepunkter og stasjonsnære områder som vurderes egnet for bymessig utvikling.

Retningslinjer:

- For utviklingsområder i ytre by uten kollektivknutepunkt bør det være en samlet områdeutnyttelse på 100 prosent.
- For utviklingsområder i ytre by med kollektivknutepunkt bør det være en samlet områdeutnyttelse på 125 prosent, med høyest utnyttelse rundt kollektivknutepunktet.
- Innenfor områder der det er registrert særlig viktig kulturminneverdier, naturverdier eller andre funksjoner viktige for områdets identitet bør disse bevares og videreutvikles som kvaliteter for fremtidig byutvikling.
- Det bør vurderes hvordan behovet for en større byområdepark kan ivaretas innenfor utviklingsområdene.

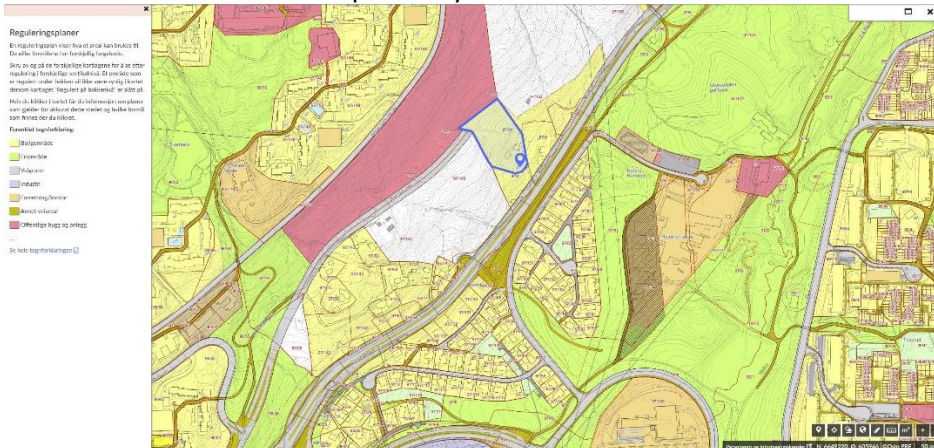
**Områdeutnyttelse** er en måte å grovt regne utnyttelsen av et større område, hvor hele planområdet regnes med (bebyggelse, infrastruktur, offentlige funksjoner, grøntarealer osv.)

En områdeutnyttelse på 100 % betyr at den aktuelle eiendommen 97/34 (ca. 8700 m<sup>2</sup>) kan gi rom for ca. 8700 m<sup>2</sup> BRA, og hele området med krav om felles planlegging (som er på ca. 110 000 m<sup>2</sup>), kan gi rom for ca. 110 000 m<sup>2</sup> BRA. Det er viktig å huske på at total utnyttelse og utnyttelsen av delområder innenfor en stor plan avhenger av mange faktorer. Områdeutnyttelsen er retningsgivende.

Andre utviklingsområder og felles-planleggingsområder i området er:

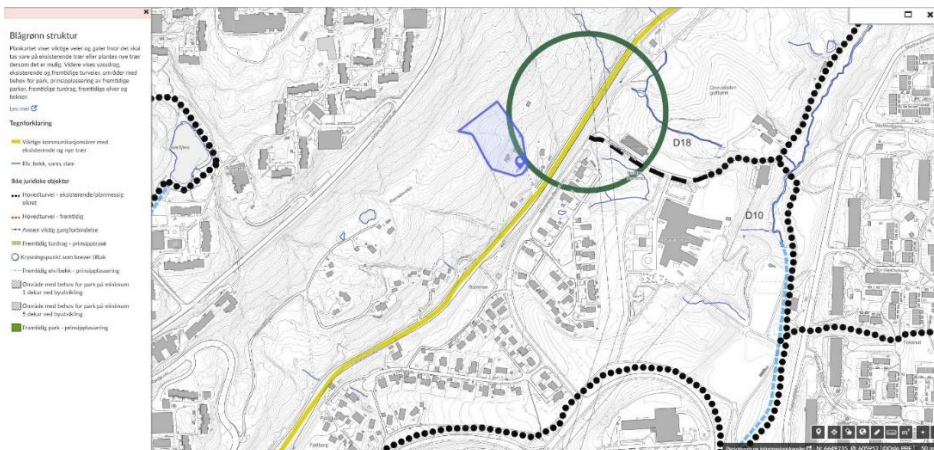
- Stovner/Rommen - kommunen har utarbeidet VPOR som er tatt til orientering i rådhuset.
- Grorud sentrum – reguleringsarbeid for områder rundt Grorud senter er startet opp
- Nedre Rommen – Planprogram med VPOR påbegynt (kommunal egenplanlegging)

Noen relevante temakart fra planinnsyn:



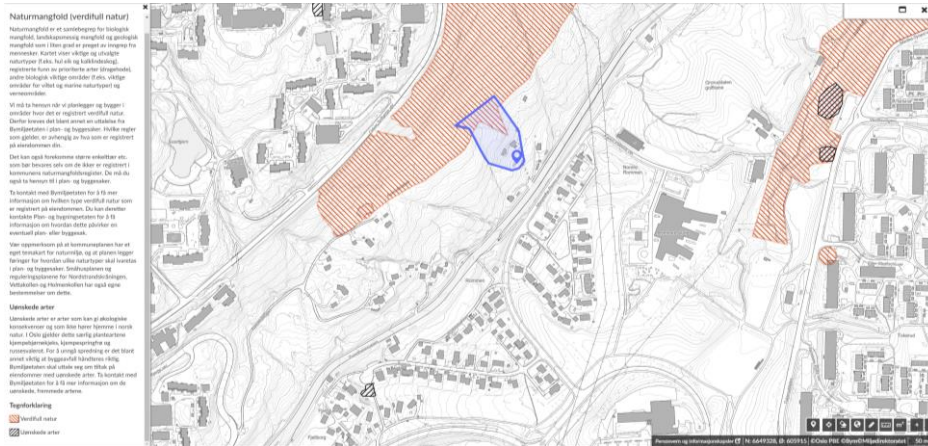
**Gjeldende regulering**

Området i nordvest (rødt) er regulert til helse- og sosialinstitusjon i en reguleringsplan fra 1968. Deler av utviklingsområdet er uregulert, deler er regulert til bolig. Romsåsveien er regulert videre østover fram til eiendommen 97/34.

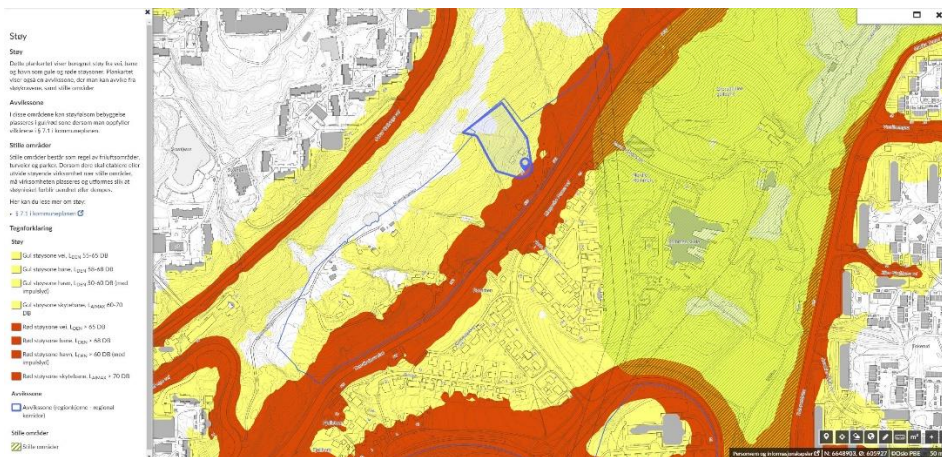


**KP 2015 temakart blågrønn struktur**

Hovedturvei D18 er tenkt forlenget opp til Trondheimsveien, og her er det markert et viktig kryssningspunkt med behov for tiltak.

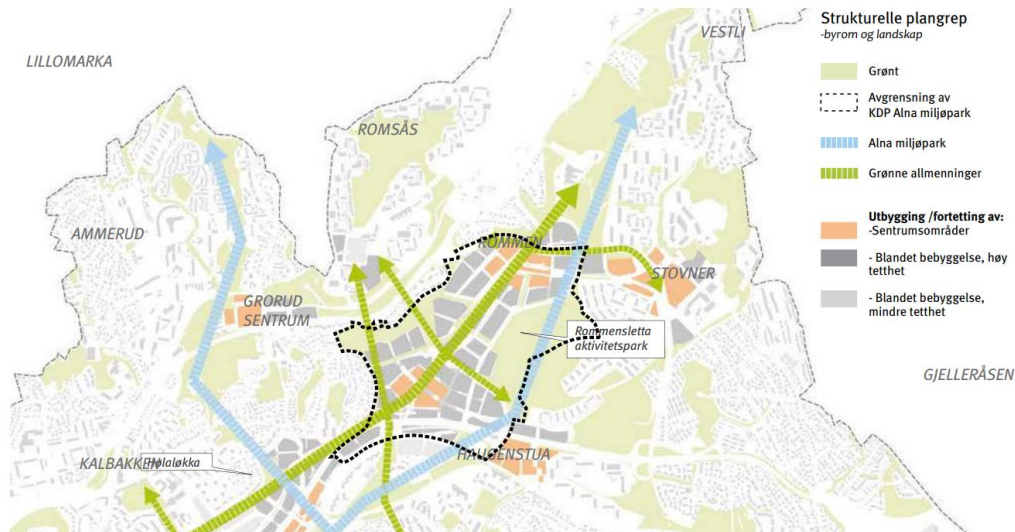


**KP 2015 temakart Naturmangfold**  
Øvre del av lia mot Romsås er registrert som verdifull natur



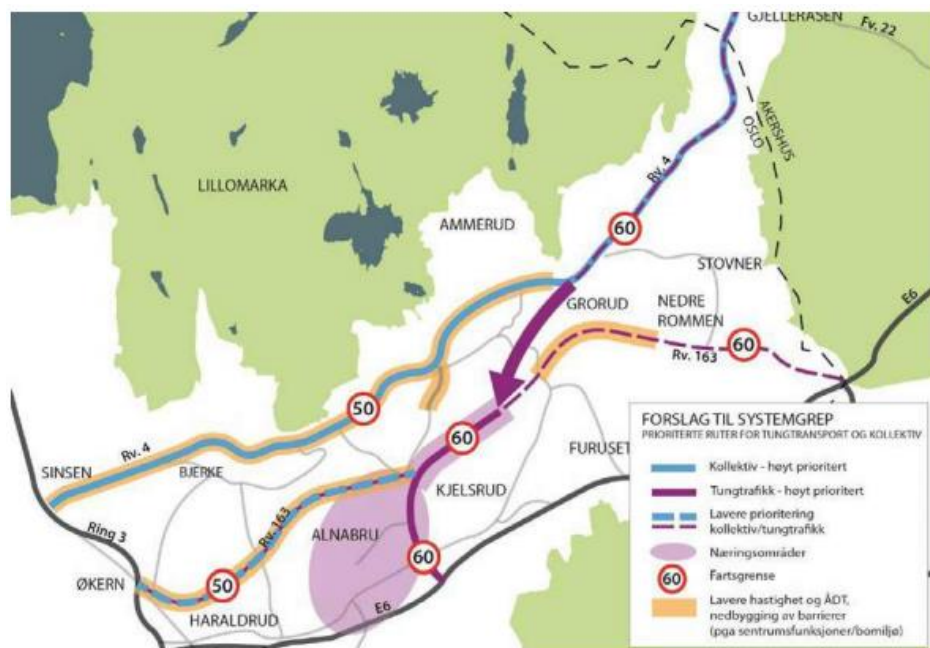
**KP 2015 temakart Støy**  
Det er rød støysone langs Trondheimsveien, og ellers stort sett gul støysone. Området ligger innenfor kommuneplanens avviksområder for støy, noe som gjør at kommunen lettere kan vurdere støyfølsomme formål i støyutsatte områder – forutsatt avbøtende tiltak

Referanser og analysekart fra øvre Groruddalen:



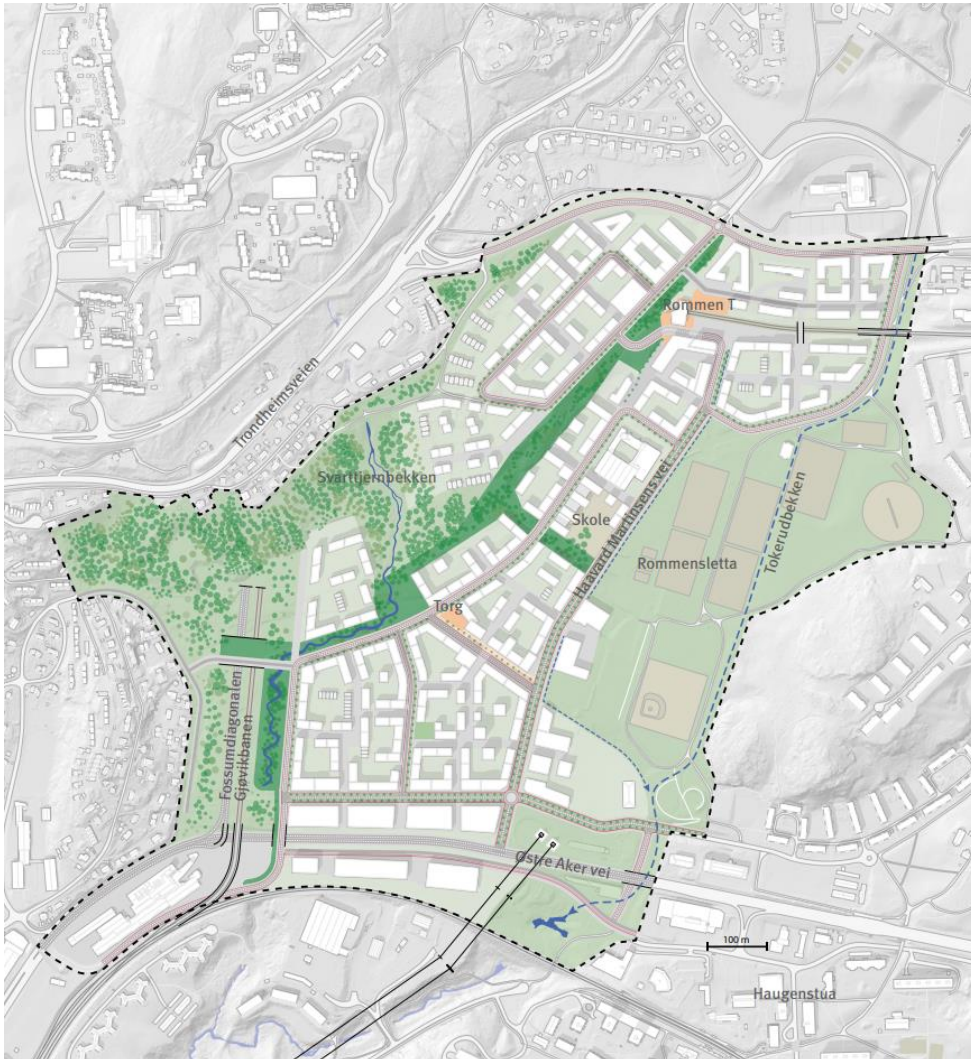
*Fra strukturanalyse Groruddalen*

Kartet viser viktige nye og videreutviklede bysentra, sammenhenger, allmenninger osv.



*Fra SVRØ sin systemanalyse Groruddalen.*

Kartet viser bla. ny diagonal (Fossumdiagonalen) fra Trondheimsveien til Østre Aker vei/E6 og nedgradering av Trondheimsveien vest for denne diagonalen.



*Illustrasjonsplan, alt.1, planprogram Nedre Rommen*

*Illustrasjonsplanen er tatt med for å vise hva slags utvikling PBE ser for seg i området.*





## MULIGHETER FOR PLANLEGGING OG UTVIKLING

Under har vi listet opp alternative måter å få utviklet eiendommen/området.

Krav om felles planlegging kan ivaretas ved å:

- Utarbeide **områderegulering** for hele området
  - Tidkrevende og omfattende. Som oftest må man detaljregulere i etterkant, men man kan unngå det ved høy nok detaljeringsgrad.
  - Juridisk bindende plan - slipper eventuelle innsigelser senere fordi de viktige temaene allerede er avklart. Altså høy grad av forutsigbarhet når planen er vedtatt.
  - Sannsynligvis nødvendig med en slik omfattende plan
  - Vil bli krav om konsekvensutredning
- Utarbeide **felles detaljregulering** for hele området
  - Sannsynligvis noe mer tidkrevende enn områderegulering, fordi detaljeringsnivået må være høyere. Kan gå rett på byggesak etter vedtatt plan.
  - Juridisk bindende plan - slipper eventuelle innsigelser senere fordi de viktige temaene allerede er avklart. Altså høy grad av forutsigbarhet når planen er vedtatt.
  - Sannsynligvis nødvendig med en slik omfattende plan
  - Vil bli krav om konsekvensutredning
- Utarbeide **planprogram** (med veiledende plan om offentlige rom) for hele området
  - Middels tidkrevende, men må detaljregulere i etterkant
  - Kommunen bruker dette verktøyet i sin egenplanlegging av utviklingsområder med krav om felles planlegging
  - Sannsynligvis ikke et tilstrekkelig omfattende verktøy fordi man må få på plass infrastruktur. I området er det omtrent ikke infrastruktur i dag.
  - Må detaljregulere i etterkant, men kan da detaljregulere enkelttomter
  - Et enkelt planprogram må utarbeides også ved områderegulering og detaljregulering fordi det vil bli krav om konsekvensutredning.
  - Innsigelser kan komme ved senere detaljregulering.
- Utarbeide **utvidet steds- og mulighetsanalyse** for hele området
  - Raskt, men må detaljregulere i etterkant
  - Usannsynlig at det er et tilstrekkelig omfattende verktøy, fordi man må få på plass infrastruktur. I området er det omtrent ikke infrastruktur i dag.
  - Felles planlegging skal bant annet sikre «*avsetting av nødvendig areal til teknisk, sosial (skole, barnehage, sykehjem mv.), blågrønn og kulturell infrastruktur, samt idrettshaller/-anlegg.*»
  - Liten grad av forutsigbarhet
- Få **unntak fra krav om felles planlegging**
  - Kan da gå rett på en detaljregulering for den aktuelle eiendommen
  - Usannsynlig at kommunen går med på det, PBE har tidligere sagt at det er uaktuelt

Normalt er det kommunen selv som planlegger slike store utviklingsområder, men de kan overlate det til private forslagsstillere – men da i tett samarbeid med kommunen. Bjerke er et eksempel på et utviklingsområde med krav om felles planlegging hvor private aktører skal utarbeide planprogram med VPOR integrert.

Vi tror **områderegulering** eller **felles detaljregulering** er den beste måten å planlegge området. Hovedsakelig fordi det er lite infrastruktur i området i dag, noe som må planlegges og sikres gjennom juridisk bindende planer. Vi har mye erfaring med reguleringsarbeid. Vi har vært i kontakt med PBE, og de foreslo at vi ber om en «**planforhåndskonferanse**» (et sonderingsmøte) for å få avklart spørsmålet om området kan planlegges gjennom et privat initiativ eller om PBE ønsker å ha regien og planlegge området selv når de har kapasitet til det. PBE kan også gi oss en overordnet tilbakemelding på f.eks. viktige temaer for planleggingen og om overordnet reguleringsrisiko. Møtet er gratis. PBE vil sannsynligvis stille med representanter fra avdeling fra områdeutvikling (innsendt plan) og fra Groruddalsenheten i avdeling for byutvikling.

Vi foreslår at vi ber om en planforhåndskonferanse. Før vi bestiller bør vi:

- skaffe en oversikt over grunneiere i området
- eventuelt forhøre oss litt om de er interessert i å være med
- diskutere litt oss i mellom om hva slags forventninger vi har til planleggingen
- forberede konkrete spørsmål til PBE
- vi trenger **ikke** utarbeide mulighetsstudie eller liknende - altså ikke behov for omfattende arbeid før møtet med PBE

For å bestille planforhåndskonferanse må vi sende inn et skjema blant annet med informasjon om hvem vi er, hva vi ønsker å gjøre og hvor (kartskisse) og med eventuelle konkrete spørsmål. Kommunen fører referat fra møtet. Vi kan forvente svar på bestillingen innen fire uker.

Matrikkel Gnr:97 Bnr:34 (snr: )  
Adresse: Trondheimsveien 582, 0964 OSLO

TEK-Norge AS Kommune: 3024 BÆRUM KOMMUNE  
Gamle Drammensveien 40 , 1369 STABEKK

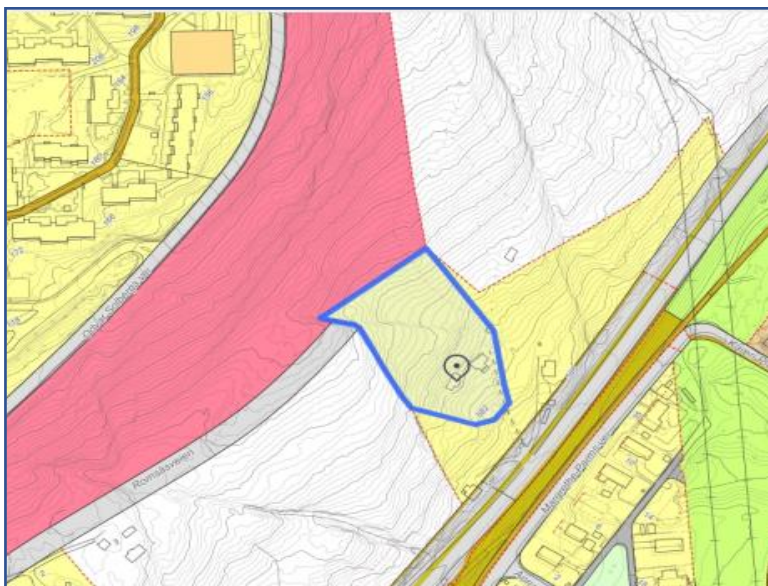


# TAKSTDOKUMENT

/tomt

**Trondheimsveien 582**  
**0964 OSLO**

Gnr:97 Bnr:34 (snr: )  
0301 OSLO KOMMUNE



## SERTIFISERT TAKSTMANN

Takstmann i TEK- Norge AS Thomas B. Vogt  
Kontrollør | Fuktmekanikk | Skade | Bygningsfysikk  
Telefon: 905 24 720  
E-post: [thomas.vogt@tek-norge.no](mailto:thomas.vogt@tek-norge.no)  
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK TEK-Norge AS Gamle  
Drammens veien 40, 1369 STABEKK

Telefon: 905 24 720

Organisasjonsnr: 919 304 413

Dato befaring: xx xxx xx  
Utskriftsdato: 09.05.2022

Oppdragsnr: 20997



## 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](http://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-norsktakst/personvernerklæring/> 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/b706968f-cda8-416c-8d8d-187786e20dec>

## Forutsetninger

Denne rapporten er utarbeidet av TEK-Norge AS i egen regi eller på oppdrag fra kunde. Kundens rettigheter til rapporten er regulert i oppdragsavtalen. Tredjepart har ikke rett til å anvende rapporten eller deler av denne uten TEK-Norge AS skriftlige samtykke. Denne takst er basert på de forutsetninger som er gitt i taksten. Takstmannen har ikke undersøkt hvorvidt disse forutsetninger vil inntre, eller sannsynligheten for at de vil inntre, med mindre dette klart fremgår. Takstmannen tar ikke ansvar eller risikoen for at forutsetningene for taksten kan eller vil inntre. Takstmannen har ikke innhentet dokumentasjon eller foretatt noen dokumentkontroll, med mindre annet uttrykkelig fremkommer. Eventuelle dokumenter som er gjennomgått og kontrollert er positivt angitt i rapporten.» Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktaginger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Rapporten må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto 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 forhåndstakst er ingen tilstandsrapport. Norsk takst anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en Boligsalgsrapport med verditakst. TEK-Norge AS har intet ansvar dersom rapporten eller deler av denne brukes til andre formål, på annen måte eller av andre enn det TEK-Norge AS skriftlig har avtalt eller samtykket til. Deler av rapportens innhold er i tillegg beskyttet av opphavsrett. Kopiering, distribusjon, endring, bearbeidelse eller annen bruk av

Matrikkel Gnr:97 Bnr:34 (snr: )  
Adresse: Trondheimsveien 582, 0964 OSLO

TEK-Norge AS Kommune: 3024 BÆRUM KOMMUNE  
Gamle Drammensveien 40 , 1369 STABEKK

rapporten kan ikke skje uten avtale med TEK-Norge. AS eller eventuell annen opphavsrettshaver. Oppdraget er å sette markedsverdier på tomten, som om den skulle være ferdig for salg i dagens marked. Beregninger og beskrivelser er foretatt ut ifra befaring på eiendommen. Verdiene er basert på byggeklar tomt. Alle bygg som kan plasseres på eiendommen vurderes ut ifra levetidsbetraktninger og forventet salgssum den dagen befaringen fant sted. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører. Måleverdige arealer: Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

#### Egne forutsetninger

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og bygningsloven  
Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Heftelsesmerknings er ikke vurdert med mindre det er angitt. Det gjøres oppmerksom på at panteattest og eiendommens dokumenter i kommunen ikke er kontrollert, og det er derfor ikke kjent om de inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Det gjøres oppmerksom på at det kan være forskjell på oppmålt primæreal i henhold til NS 3940 og det areal som er godkjent som boligareal i kommunen etter plan og bygningsloven. Opplysninger i taksten er utarbeidet av takstmannen på bakgrunn av gitte og innhentede opplysninger. Det tas forbehold om mulige feil eller mangelfulle opplysninger fra selger/offentlige myndigheter/forretningsfører. Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følge av at boligen var møblert. Takstmannen har ikke flyttet på møbler, innredning, løsøre o.l.

## Sammendrag | Markedsvurdering

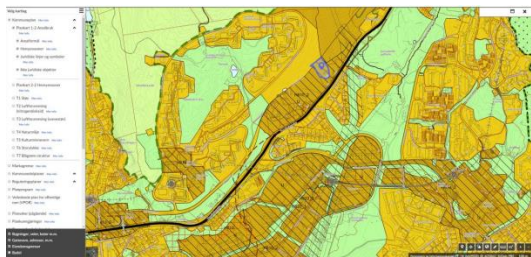
### Markedsvurdering

Markedsverdi (normal salgsverdi)	kr 48 000 000,-
Anbefalt låneverdi	kr 35 700 000,-

### Konklusjon

Ubebygget tomt beliggende i Groruddalen uten direkte adkomst til vei. Tomten grenser ned mot Trondheimsveien og ligger i rødt og gult støybelte.

Tomten er regulert etter S-2864  
Eiendommen 97/34 er omfattet av et større utviklingsområde i ytre by i kommuneplan 2015 og ligger innenfor hensynssone med krav om felles planlegging for lia mellom Romsås og Trondheimsveien.



Tomten er videre under kommuneplan, del av området er avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg.

Det kan være boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer og grav- og urnelunder.

Tomten ligger i område med alle tenkelige servicetilbud, offentligtransport og butikker.  
Det er i denne rapporten vektlagt at tomten er boligtomt med ett vist utviklingspotensialet.

Matrikkel Gnr:97 Bnr:34 (snr: )  
Adresse: Trondheimsveien 582, 0964 OSLO

TEK-Norge AS Kommune: 3024 BÆRUM KOMMUNE  
Gamle Drammensveien 40 , 1369 STABEKK

Tomten er i dag noe krevende å bygge med max. utnyttelse med tanke på blokkbebyggelse og det er enkelte rekkefølgebestemmelse på bla. infrastruktur.

Tomten er vurdert med tomtebelasting med inntil 8700 BRA-S og noe merverdi for utviklingspotensialet.

Det legges til grunn noe usikkerhet med tanke på faktisk utnyttelse og rekkefølgebestemmelser, adkomst og tiltak som f. eks støy, adkomst og andre tomteeiere.

### Befarings- og eiendomsopplysninger

Kunde: Bergmo Eiendom as

Takstmann: - Thomas B. Vogt. Takstmann & bygningsingeniør MNTF. Tlf. 905 24 720

Befaring/ tilstede: Oppdatert rapport

### Eiendomsopplysninger

Beliggenhet:	Ubebygget tomt beliggende i Groruddalen uten direkte adkomst til vei. Tomten grenser ned mot Trondheimsveien og ligger i rødt og gult støybelte.
Beskrivelse av eiendommen	Tomten er registret med 8733,4,- kvm i et skrånet terreng ned mot Trondheimsveien. Tomten er i all hovedsak naturtomt med gran, furu og noe blandtrær. Lav bonitet.
Hva slags verdi (markedsverdi etc)	Forhåndstakst basert på arkitekts beregninger på utnyttelse med fradrag for rekkefølgebestemmelser.  Områdeutnyttelse er en måte å grovt regne utnyttelsen av et større område, hvor hele planområdet regnes med (bebyggelse, infrastruktur, offentlige funksjoner, grøntarealer osv.) En områdeutnyttelse på 100 % betyr at den aktuelle eiendommen 97/34 (ca. 8700 m2) kan gi rom for ca. 8700 m2 BRA, og hele området med krav om felles planlegging (som er på ca. 110 000 m2), kan gi rom for ca. 110 000 m2 BRA
Unntakelser ved inspeksjon	Del av kjeller er inspisert. Tak er ikke inspisert.
Utnyttelse	§ 11.2 Ytre by: utviklingsområder, kollektivknutepunkter og stasjonsnære områder (jf. pbl § 11-9 nr.5) 1. I utviklingsområder i ytre by angitt på plankart 1–2 skal følgende sikres gjennom felles planlegging: a. Avsetting av nødvendig areal til teknisk, sosial (skole, barnehage, sykehjem mv.), blågrønn og kulturell infrastruktur, samt idrettshaller/-anlegg. b. Bymessig utforming av området, gjennom høy tetthet og arkitektonisk kvalitet, finmasket gate- og byromsstruktur, variert arealbruk, utadrettede funksjoner i 1. etasje i sentrale gater/byrom, gode solfylte byrom og integrering av viktige

Matrikkel Gnr:97 Bnr:34 (snr: )  
Adresse: Trondheimsveien 582, 0964 OSLO

TEK-Norge AS Kommune: 3024 BÆRUM KOMMUNE  
Gamle Drammensveien 40 , 1369 STABEKK

	eksisterende stedskvaliteter. c. Stasjonsområde for skinnegående trafikk skal gis en sentral rolle som sted, med offentlige byrom og sosiale/ kulturelle og andre publikumsrettede funksjoner. d. God tilgjengelighet, med prioritering av gang- og sykkeltrafikk, sammenhengende grønnstruktur og gate- og byromsstruktur, både internt og til tilstøtende områder skal sikres. e. God gang- og sykkeltilgjengelighet til kollektivmidler og effektive bytter mellom kollektivmidler skal sikres. f. Vei- og gatesystemet skal prioritere lokalsamfunnet fremfor gjennomgangstrafikk. g. Tilfredsstillende skjerming mot støy- og luftforurensning gjennom lokalisering og utforming av bebyggelse skal inngå.
--	---

### Matrikkeldata

Kommune: Oslo

Gnr:97 Bnr:34 Seksjon:

Eiet/festet: Eiet

Areal: 8733,4 m<sup>2</sup>

Arealkilde: Ambita

Hjemmelshaver: Romsli AS

Adresse: Trondheimsveien 582, 0964 OSLO

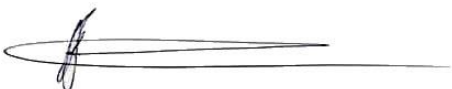
### Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Notat
Epost fra kunde med arkitekt begrunnelse for utnyttelse	03.05.2022	
Saksinnsyn Ambita	09.05.2022	

### Bygninger på eiendommen

Ingen eiendommer på tomten, ingen vei til tomten.

mandag 9. mai 2022



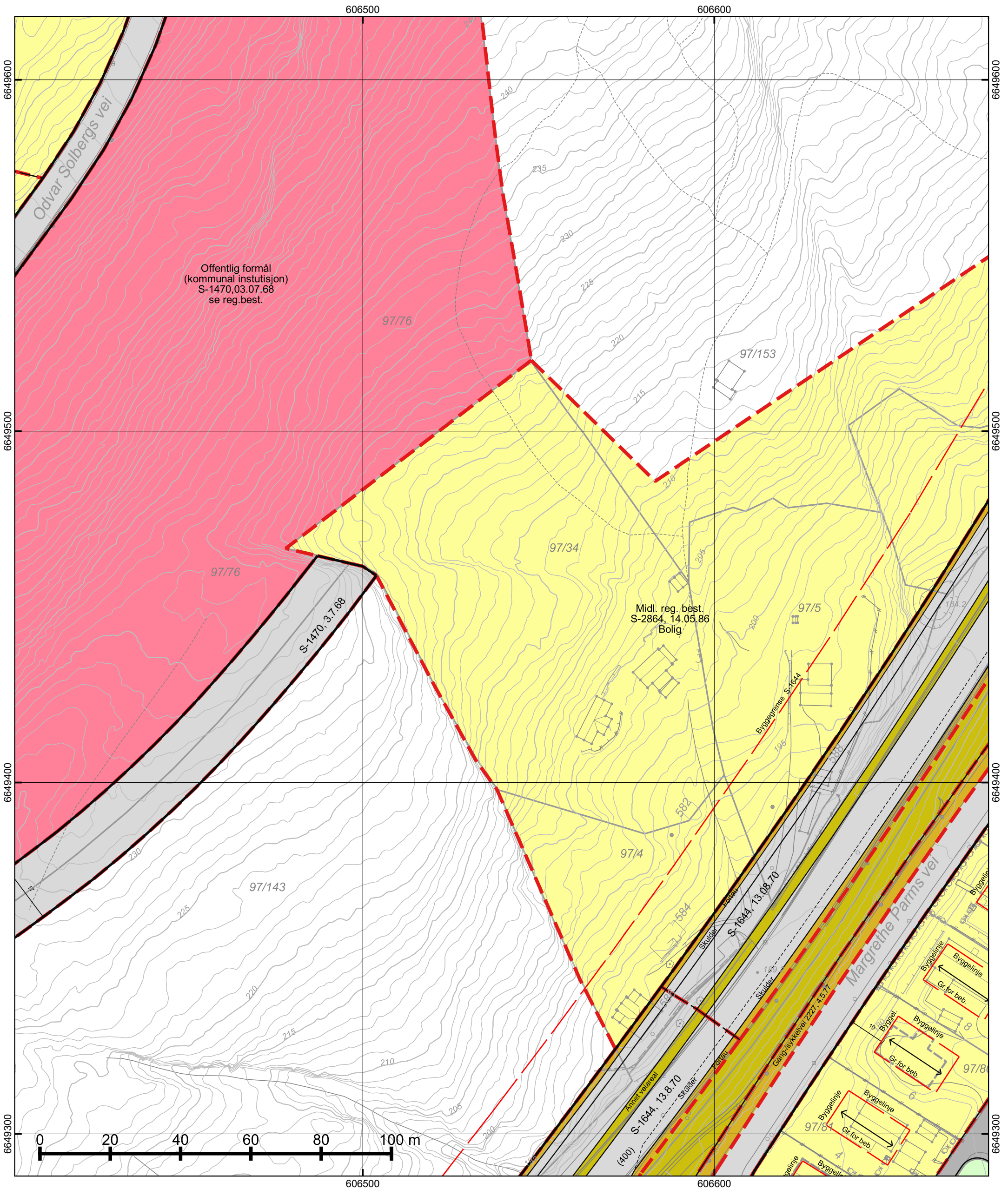


Matrikkel Gnr:97 Bnr:34 (snr: )  
Adresse: Trondheimsveien 582, 0964 OSLO

TEK-Norge AS Kommune: 3024 BÆRUM KOMMUNE  
Gamle Drammensveien 40 , 1369 STABEKK


Thomas Vogt MNT  
Takstmann og bygging



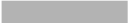
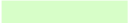


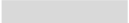


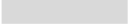






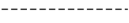

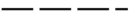




\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.


© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune


 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 04.10.2024          Bruker: FME          Målestokk 1:1000          Ekvidistanse 1m          Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser          - Reguleringsplan: Se reg.best.          - Bakgrunnskart: NN2000          Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). null          – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.          – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 135177/ 86499533</p>	<p>Deres ref.: 18442/ 18442INFOLAND</p>	<p>Kommentar:</p>
	<p>Adresse: TRONDHEIMSVEIEN 582</p>	<p>Gnr/Bnr: 97/34</p>	

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	161 - Helse- og sosialinstitusjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder/bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

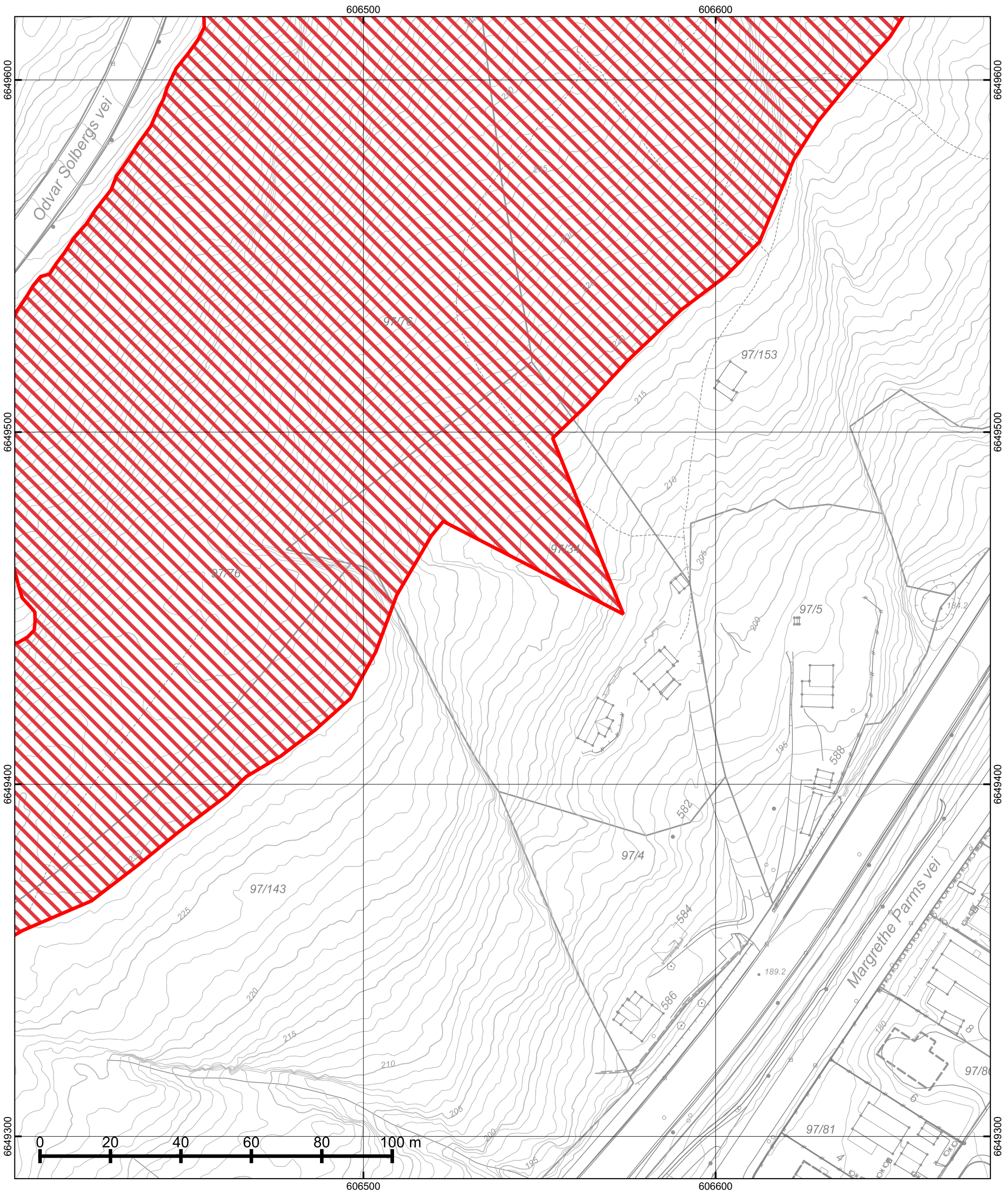
	70 - Felles avkjørsel
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	932 - Regulert kant kjørebane
	964 - Regulert u-gradgrense
	Formålgrense

 Plangrense (gammel lov)

 Grense for bebyggelse

 Byggegrense

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 04.10.2024  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
 Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3



### Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).  
 – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 135177/ 86499533

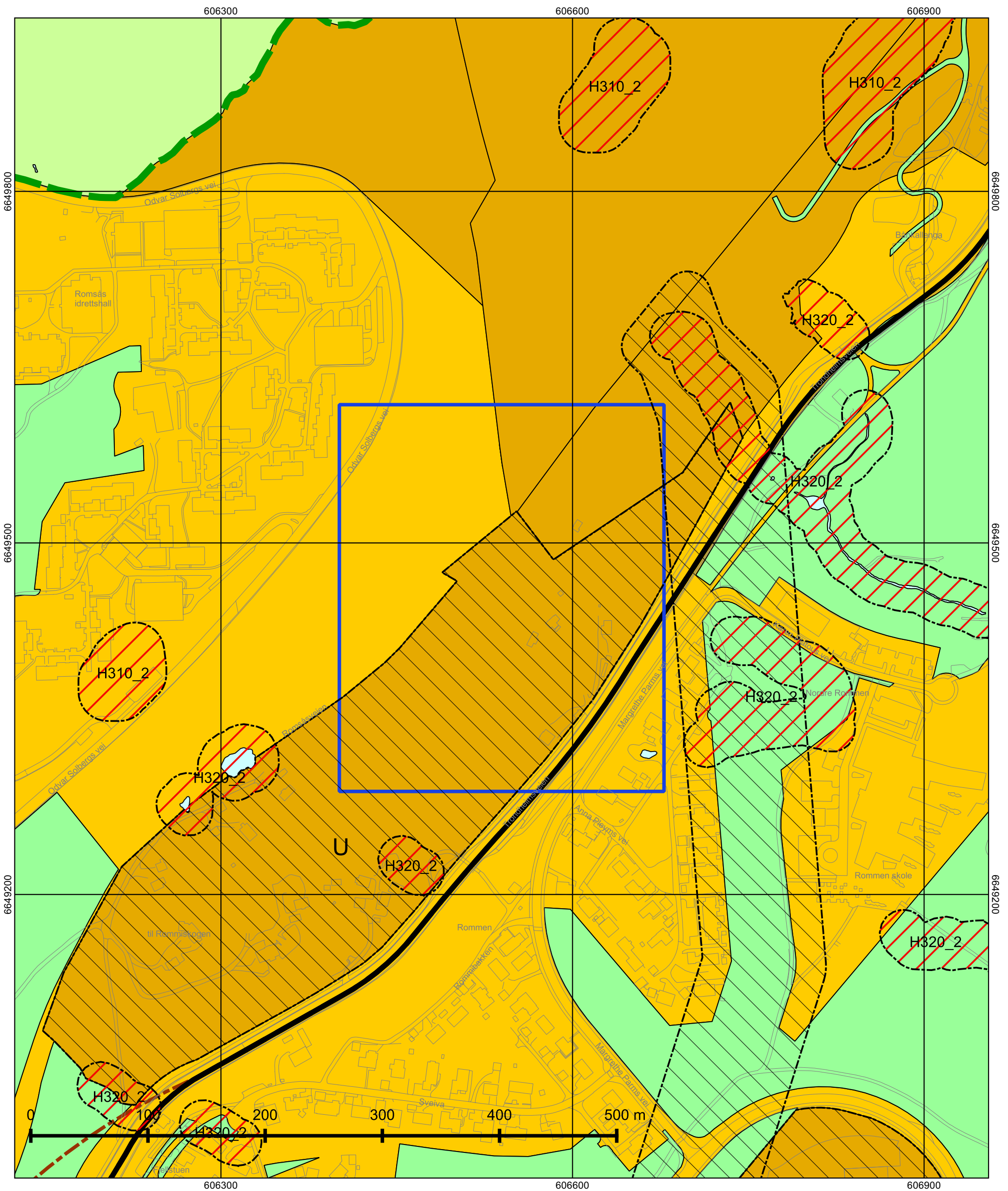
Adresse: TRONDHEIMSVEIEN 582

Gnr/Bnr: 97/34

Deres ref.: 18442/ 18442INFOLAND

Kommentar:

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



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 04.10.2024  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 135177/86499533  
 Deres ref.: 18442/ 18442INFOLAND

### Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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


Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



# Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

## S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

**Vedtaksdato:** 14.05.1986

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [198603663](#)

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:** For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.

**Knytning(er) mot andre planer:** V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



## MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.  
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

- § 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeføretagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.
- § 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.
- § 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
- åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
  - Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35. Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter. Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e). Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås. Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen. I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.
- § 4.
- I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende. På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for lek, idrett og sport.
  - I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger. Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.
- § 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med området (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk. Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.
- § 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone. De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.



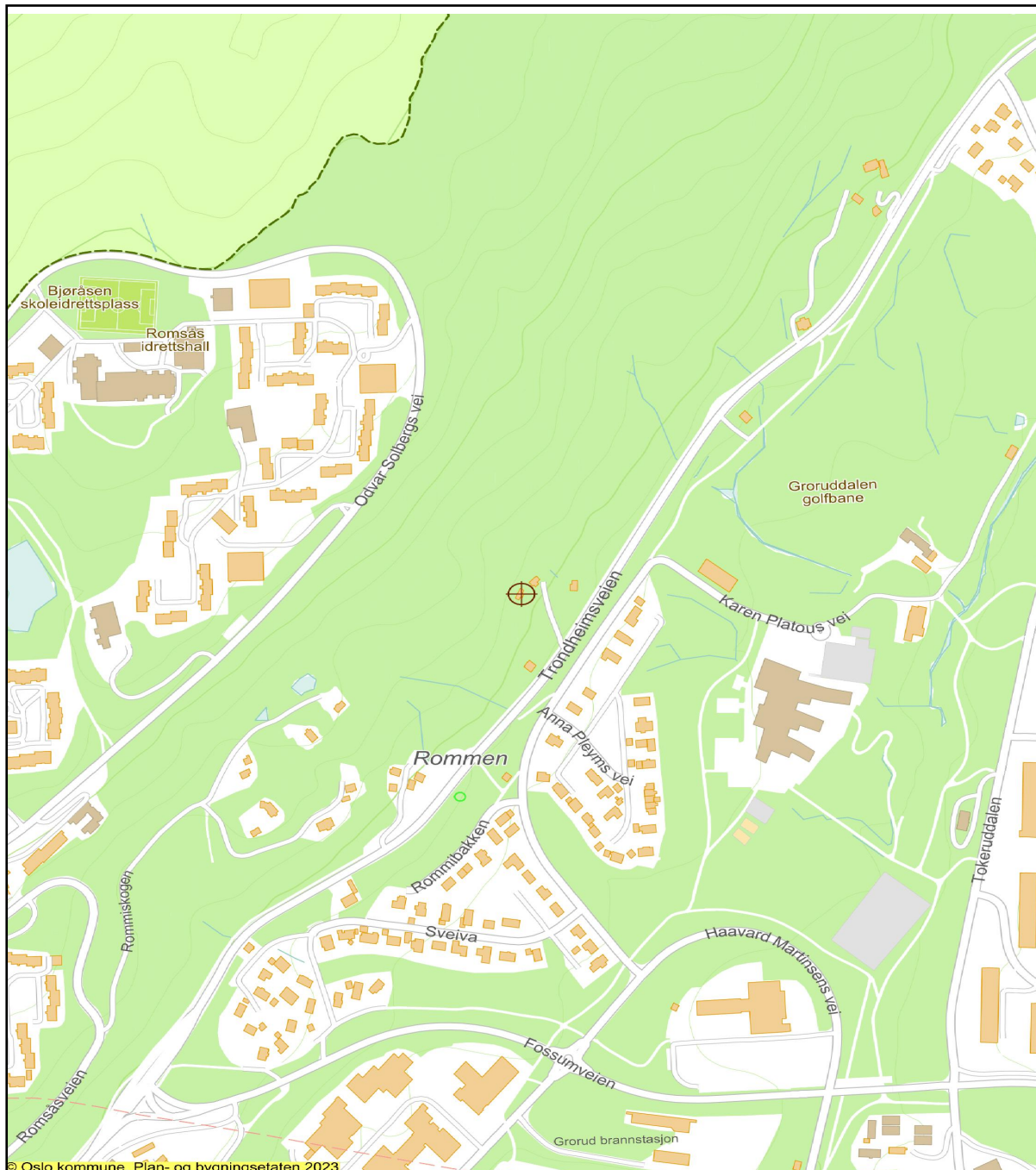
# Oversiktskart

Adr.: Trondheimsveien 582

Bydel : GRORUD

Gnr bnr : 97 / 34

Skolekrets (2020/2021): Rommen



Dato: 04.10.2024

Målestokk 1: 7 500 (A4)

— Jernbane

- - - Markagrense

■ Bolig

■ Off. friområde

— T-bane

— Vei

■ Andre bygg

⊕ Adresse/eiendom





# Oslo kommune

## Plan- og bygningsetaten

Advokat Fredrik Sollie  
TRONDHEIMSVEIEN 582

Dato: 04.10.2024

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86499533  
8092959

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

---

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.97 BNR. 34

---

Vi viser til bestilling av 20241003 for TRONDHEIMSVEIEN 582.

## GNR. 97 BNR. 34

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.02.1931.

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

## 8738 m<sup>2</sup>

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

## Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata  
Matrikkelenheten

Kristin Tveit  
Enhetsleder

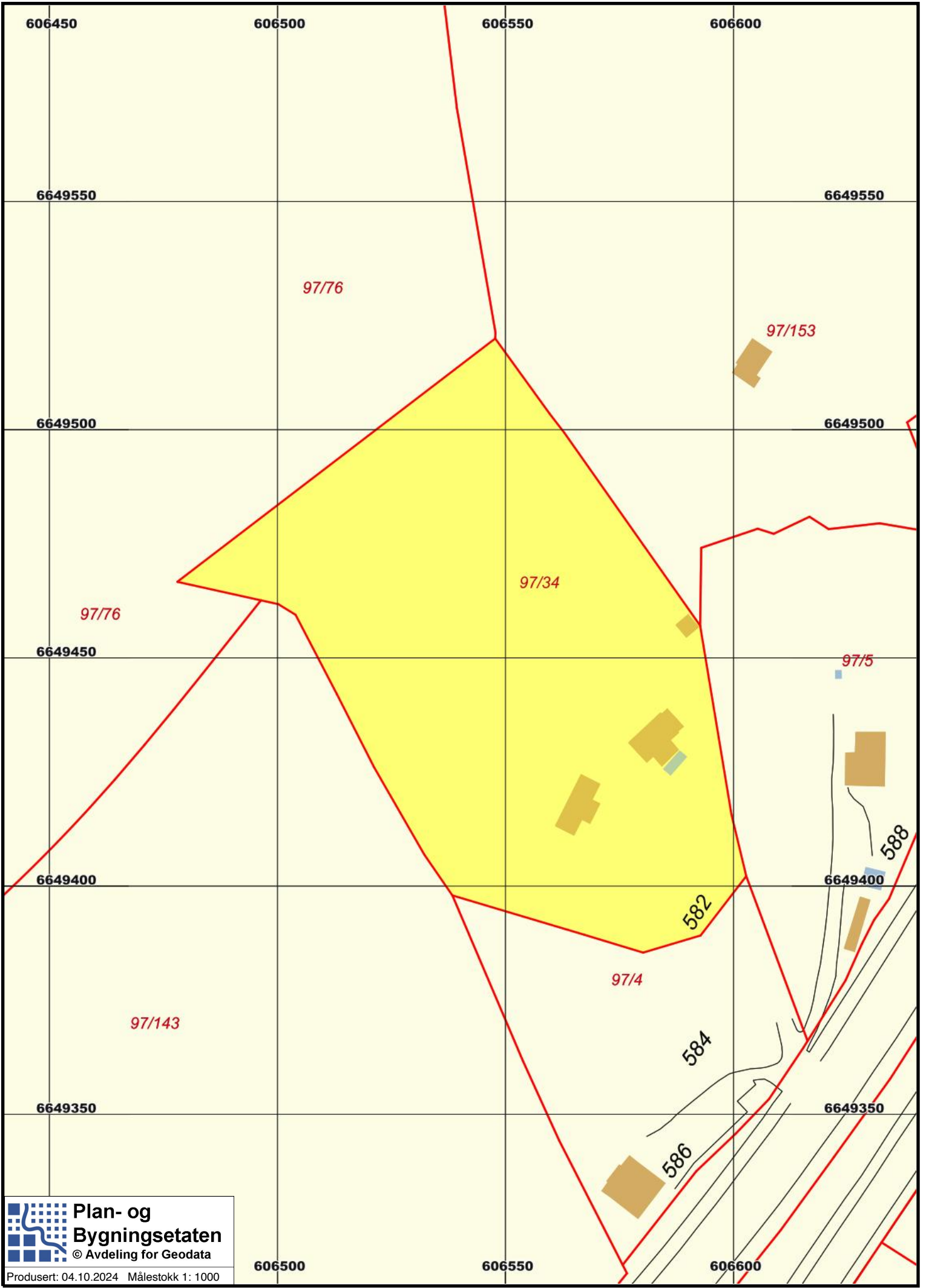


### Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180  
Kundesenteret: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Bankgiro: 6003.05.58920  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no) Org.nr.: 971 040 823 MVA



## Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 97, Bruksnummer 34 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

03.10.2024 kl. 19.23

Oppdatert per

03.10.2024 kl. 15.48

## HJEMMELSOPLYSNINGER

### Rettighetshavere til eiendomsrett

2017/205960-1/200 08.03.2017 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
VEDERLAG: NOK 7 000 000  
Omsetningstype: Fritt salg  
**ROMSLIA AS**  
ORG.NR: 917 404 615

### Påtegning til hjemmel:

2024/1139624-1/200 26.02.2024 **TVANGSSALG BESLUTTET**  
21:00

GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2017/205960-1/200  
GJELDER: **ROMSLIA AS**  
ORG.NR: 917 404 615  
TINGRETT: Oslo  
SAKSNR: 23-139280TVA-TOSL/08

### Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2017/206025-2/200 URÅDIGHET

## 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.

### Heftelser i eiendomsrett:

1941/7621-1/105 25.07.1941 **ERKLÆRING/AVTALE**  
Grensegangssak  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1995/38799-1/105 18.07.1995 **ERKLÆRING/AVTALE**  
STATENS VEGVESEN OPPARBEIDER NY BRØNN SOM BLIR  
FELLES FOR  
GNR. 97 BNR. 34 OG 5. BRØNNEN OPPARBEIDES I  
TILKNYTNING TIL  
EKSISTERENDE BRØNN PÅ GNR.97 BNR. 35.  
FORPAKTER AV GNR. 97 BNR. 5 GIS RETT Å HA LIGGENDE  
OG

VEDLIKEHOLDE VANLLEDNING OVER D.E.

- 2014/890295-1/200 16.10.2014 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**  
Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE  
ORG.NR: 958 935 420  
Bestemmelse om hovedledning for vann.
- 2017/206025-1/200 08.03.2017 **PANTEDOKUMENT**  
Beløp: NOK 11 000 000  
Panthaver: PARETO BANK ASA  
ORG.NR: 990 906 475
- 2017/206025-2/200 08.03.2017 **URÅDIGHET**  
Rettighetshaver: PARETO BANK ASA  
ORG.NR: 990 906 475  
Matrikkelenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
- 2020/2228893-1/200 13.03.2020 **PANTEDOKUMENT**  
21:00  
Beløp: NOK 5 000 000  
Panthaver: AURLIEN VORDAHL & CO ADVOKATFIRMA  
ORG.NR: 996 820 734
- 2021/1148253-2/200 16.09.2021 **\*\* TRANSPORT**  
21:00  
FRA: BREX ADVOKATFIRMA AS  
ORG.NR: 919 318 554  
TIL: AURLIEN VORDAHL & CO ADVOKATFIRMA  
ORG.NR: 996 820 734
- 2023/1402653-1/200 14.12.2023 **UTLEGGSFORRETNING**  
16:16  
Avholdt dato: 13.12.2023 kl.:09:15  
Beløp: NOK 13 934  
Prosessfullmektig: SKATTEETATEN SKATTEINNKREVING  
ORG.NR: 924 616 733  
Saksøker: SKATTEETATEN SKATTEINNKREVING  
ORG.NR: 924 616 733  
Saksøkt: ROMSLIA AS  
ORG.NR: 917 404 615  
ELEKTRONISK INNSENDT
- 2024/1549560-1/200 11.06.2024 **UTLEGGSFORRETNING**  
12:12  
Avholdt dato: 11.06.2024 kl.:08:00  
Beløp: NOK 65 044  
Prosessfullmektig: STATENS INNKREVINGSSENTRAL  
ORG.NR: 971 648 198  
Saksøker: REGISTERENHETEN I BRØNNØYSUND  
ORG.NR: 974 760 673  
Saksøkt: ROMSLIA AS  
ORG.NR: 917 404 615  
ELEKTRONISK INNSENDT

**GRUNNDATA**

- 1931/900079-1/105 20.02.1931 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 97  
BNR: 4

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



Tinglyst 20/2 31 ✓

404

J.nr.248-1930/31.

År 1930 den 17. december blev avholdt en lovlig kart- og opmålingsforretning samt skylddelingsforretning over en parsell av gårdsnr. 97, bruksnr. 4.

Forretningen administrertes av undertegnede i overvær av vidnerne: K.Bjelland og H. Aune.

Ved forretningen møtte for gnr. 97, bnr. 4 Reidar Jacobsen og som naboer for gnr. 97, bnr. 2 og 3 P.Braaten og for gnr. 97, bnr. 5 Karl Rommen. Parsellens grenser blev påvist av de møtende parter. Parsellen er godkjent på betingelse av at den får tinglest bruksrett til innkjørsel fra Trondhjemsvæien over hovedbøllet gnr. 97, bnr. 4. Denne innkjørsel må ha en fri bredde av minst 4 meter.-

Grensene måler i meter: Mot nord til gnr. 97, bnr. 2 og 3: 87,72, mot øst til gnr. 97, bnr. 5: 20,37 - 5,20 - 51,73 - 41,97 - 13,86, mot syd til gnr. 97, bnr. 4: 16,40 - 13,14 - 13,56 - 30,12, mot vest til gnr. 97, bnr. 2 og 3: 10,92 - 22,03 - 17,99 - 19,62 - 4,45 - 22,67 og er innholdet 8737,8 kvadratmeter.-

Nordlinjen avsattes efter oversiktskartet.-

Ved den av administrator med undertegnede kartvidner avholdte skylddeling er bruket gitt en skyld av 4 øre.- Hovedbrukets gjenværende skyld utgjør mark.-

Vi har utført skylddelingen overensstemmende med lovens krav.- Parsellen er bestemt til å anvendes til byggetomt.-

Forretningen sluttet.

Sigurd Christoffersen.

K.Bjelland. *Rem. 34.*

H.Aune.

At foranstaaende er overensstemmende med Opmålingsprotokollen bekræftes herved.



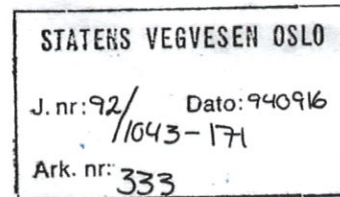
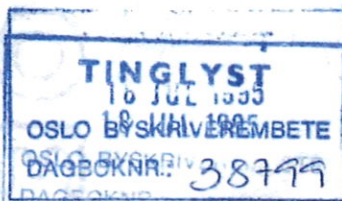
*Sigurd Christoffersen*



GR

Tc. 940916v

11

**Avtale**

Denne avtale er inngått mellom følgende parter:

Guttorm Jacobsen, som eier av gnr.97 bnr.34

RV4-03 Gnr 97 Bn

Hans Petter Karlsen, som forpakter av gnr.97 bnr.5

Statens vegvesen Oslo

Som følge av sprengningsarbeider ved utvidelse av rv4, Trondheimsveien, ble brønnene på gnr. 97 bnr. 34 og gnr. 97 bnr. 5 beskadiget, og var ikke lenger tjenelige som vannkilder for de nevnte eiendommer.

1. Som hel og full erstatning for den skade som er oppstått, besørger Statens vegvesen opparbeidelse av en ny borebrønn, som blir felles for begge eiendommene. Borebrønnen skal dekke partenes eksisterende behov, og begge har lik rett til vann for en boligenhet.
2. Den nye borebrønn med nedsenket dypvannspumpe etableres i tilknytning til eksisterende brønn på gnr. 97 bnr. 34, Hovedstrømforsyning til pumpeanlegget blir også fra denne eiendommen.
3. Forpakter av gnr. 97 bnr. 5 gis rett til å legge, ha liggende og senere vedlikeholde vannledning over over gnr. 97 bnr. 34 frem til borebrønn og å være tilknyttet denne.
4. Når anlegget er ferdigstillet, overtar brukerne anlegget. Senere drift og vedlikehold, herunder fordeling av utgifter til strøm, er vegvesenet uvedkommende.
5. Statens vegvesen gis rett til for egen kostnad å tinglyse denne avtale som en heftelse på gnr. 97 bnr.34.

Denne avtale er foreligger i 3 eksemplarer, en til hver av partene.

Oslo, den 5/9-94.....

*Guttorm Jacobsen*  
Guttorm Jacobsen

Oslo, den 5/9-94.....

*Hans Petter Karlsen*  
Hans Petter Karlsen

Oslo, den 5/9-94.....

*Torstein Kjøvli*  
For vegsjefen i Oslo **Statens vegvesen**  
Oslo  
Vegkontoret  
Postboks 8037 Dep., 0030 OSLO

**OVERENSKOMST**

Mellom eier av eiendommen gnr. 97, bnr. 34, Trondheimsveien 582, og Oslo kommune (Org.nr. 958 935 420) inngås denne overenskomst:

Oslo kommune ved Vann- og avløpsetaten (VAV), gis rett til å legge og ha liggende hovedledning for vann gjennom eiendommen. VAV skal søke å legge ledningen så langt ned som mulig.

Anlegget vil etter at arbeidene er fullført, bli innmålt og inntegnet på VAVs kartverk.

Eieren gis rett til å gjennomføre både mindre og større tiltak (oppføring av bygninger, støttemurer, fyllinger, utgravinger, boring i grunn osv.) over ledningene, men forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade ledningen. Avstanden fra vannledningen til konstruksjon/byggverk skal ikke være mindre enn 4 meter. Eventuelt anmeldelsespliktig tiltak meldes til Plan- og bygningsetaten.

Dersom det er nødvendig å beskytte ledningene skal løsningen godkjennes av VAV. Eventuelle ekstrakostnader som følge av å beskytte ledningene dekkes av VAV ihht nærmere avtale, typisk vil dette være ekstrakostnader til forsiktig sprenging.

Overenskomsten tinglyses på eiendommen.

Oslo kommune

Oslo <sup>15/7</sup>2014

*Per Kristiansen*

Per Kristiansen  
konst. direktør  
Org. nr. 958 935 420

for

Sparebanken Bien <sup>1/5</sup>

Oslo <sup>2/7</sup>2014

*Hans Eid Grøholt*

Hans Eid Grøholt  
banksjef  
Org. nr. 991 853 995

Perman 220550



Doknr: 890295 Tinglyst: 16.10.2014  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Replikert bekreftes



## Statens vegvesen

Erlend Blakstad Haffner  
Dælenenggata 16  
0567 OSLO

Behandlende enhet:  
Region øst

Saksbehandler/telefon:  
Liv Marit Engene / 24058082

Vår referanse:  
16/151589-3

Deres referanse:

Vår dato:  
31.10.2016

### Avslag – søknad om tillatelse til ny avkjørsel i forbindelse med utbygging av eiendommen med 10 nye boenheter – Rv. 4 – Gnr. 97 bnr. 34 i Oslo kommune

Vi viser til søknad mottatt 30.09.2016, samt vårt foreløpige svar 06.10.2016.  
I søknaden anmodes om tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel til rv. 4.

- Eiendommen (gbnr. 97/34) må ha avkjørsel fra kommunal veg. Det går en kommunal veg fram til eiendommen, og denne må benyttes.
- Utvidet bruk av avkjørsel til riksvei for 10 boliger tillates ikke.

Som det meddeles er eiendommen i et område som kommuneplanen krever felles planlegging. Dette er det opp til kommunen å vurdere. De vilkår som settes fra Statens vegvesen for å akseptere at kommunen dispenserer fra en helhetlig plan er:

- Framtidig veiløsning / felles atkomstvei må vises i et juridisk bindende utomhusplan, og denne må knyttes til kommunal veg.
- Dagens avkjørsel til rv. 4 må saneres.
- Det må utredes støy- og luftforurensning, i henhold til T-1442 planretningslinje for støy og T-1520 planretningslinje for luftkvalitet.

Oslo vegavdeling, Planforvaltning og Miljø  
Med hilsen

Liv Marit Engene  
fagkoordinator

Solfrid Haugen

*Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.*

Postadresse  
Statens vegvesen  
Region øst  
Postboks 1010 Nordre Ål  
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 02030  
firmapost-ost@vegvesen.no  
Org.nr: 971032081

Kontoradresse  
Østensjøveien 34  
0667 OSLO

Fakturaadresse  
Statens vegvesen  
Landsdekkende regnskap  
9815 Vadsø



BLAKSTAD HAFFNER AS  
Hovinveien 15  
0576 OSLO

Dato: 30.08.2016

Deres ref.: Vår ref.: 201609214-2 Saksbeh.: Anne Kristin Loftsgård  
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass:	TRONDHEIMSVEIEN 582	Eiendom:	97/34/0/0
Tiltakshaver:	BERGMO EIENDOM AS	Adresse:	Ullevålsveien 113, 0359 OSLO
Søker:	BLAKSTAD HAFFNER AS	Adresse:	Hovinveien 15, 0576 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

## Referat fra forhåndskonferanse - Trondheimsveien 582

Referatet er basert på det underlag av materiale som er fremlagt i forhåndskonferansen

Det vises til anmodning om forhåndskonferanse datert 16.06.2016. I henhold til telefonsamtale den 29.08.2016 besvares spørsmålene i anmodningen gjennom dette brev.

### Søkers/ tiltakshavers beskrivelse av tiltaket:

Forhåndskonferansen omfatter forslag om å oppføre 10 nye boenheter. Tomtens areal er over 8000 m<sup>2</sup>. Boligenes plassering er foreslått på tomtens sørlige halvdel.

### Spørsmål som er reist i anmodningen:

Det ønskes avklaring på om hvorvidt den gjeldende planen anses som dekkende for å oppnå unntaksmulighet fra kravet til om felles plan for hele hensynssonen før tiltak kan godkjennes, jf. kommuneplanen § 17.1.

Det ønskes etatens innspill på planskisseutkast som er vedlagt.  
Videre ønskes avklart aktuelle dispensasjoner.

### Gjeldende plangrunnlag for eiendommen:

Eiendommene er regulert til hovedformål bebyggelse og anlegg, utviklingsområde i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23. september 2015. Eiendommene er omfattet av hensynssone H-810\_2 med krav om felles planlegging. Temakart T4 viser naturmangfold i nordre del av eiendommen. Eiendommen ligger også innenfor et område i Temakart T7 med angitt krysningspunkt som krever tiltak. Videre viser temakart T1 at eiendommen ligger i gul og rød støysone.

Eiendommen er regulert til underformål bolig ved S-2864, «Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone» vedtatt 14. mai 1986, samt byggegrense mot vei S-1644.



## **Plan- og bygningsetatens kommentarer:**

Det fremkommer av avsnitt nedenfor at både Kommuneplanen og reguleringsbestemmelsene stiller krav om planbehandling før tiltak. Vi vurderer at vi vanskelig kan gi unntak eller dispensasjon fra plankravene. Vurderingen er tatt på bakgrunn av innsendt forslag om oppføring av 10 nye boenheter. Dersom det ønskes endringer på eksisterende bygninger eller bruksendring av eksisterende bygninger til flere boenheter må dette avklares i en ny forespørsel.

### **Krav om felles planlegging, jf. Kommuneplanen § 17.**

Tiltaket kvalifiserer ikke for unntak fra krav om felles planlegging etter kommuneplan § 17.1 pkt. 4. Infrastruktur og andre overordnede strukturer er ikke avklart for utviklingsområdet. Tiltaket kan dermed komme i konflikt med fremtidige, nødvendige tiltak og vil kunne vanskeliggjøre helhetlig byutvikling.

### **Presisering av plankrav, jf. Kommuneplanen § 3.2**

Tiltaket kommer ikke inn under unntakene for plankrav grunnet maks størrelse på tomteareal.

### **Gjeldende reguleringsplan S-2864**

Tomten er bratt og har flere utfordringer knyttet til blant annet uteoppholdsareal, støy og adkomst fra riksveg. Reguleringsbestemmelsene stiller krav til at det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Før byggetillatelse gis kan det kreves bebyggelsesplan (detaljregulering etter ny lov). Vi er skeptiske til om tiltaket kunne blitt behandlet med grunnlag i foreliggende reguleringsbestemmelser uten planbehandling. Ytterligere dokumentasjon måtte eventuelt forelegges i en byggesøknad. Ettersom plankravene i Kommuneplanen allerede utløses går vi ikke videre inn på dette temaet.

### **Avkjørsel/rett til adkomst**

Statens vegvesen vurderer avkjørsler fra Trondheimsveien da dette er en riksveg. Utvidet bruk av avkjørsel vil utløse behov for ny avkjørselstillatelse fra Statens vegvesen.

Utvidet bruk forutsetter også tinglyste rettigheter til adkomst over annens eiendom.

### **Støy**

Tomten ligger i rød og gul støysone.

### **Dispensasjon**

Det vises til ovennevnte avsnitt om plankrav. Vi anbefaler derfor ikke at det innsendes byggesøknad. Dispensasjon fra plankravene kan vanskelig innvilges og kan derfor ikke påregnes.

Dersom tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven/forskrift/ kommunedelplan /reguleringsplan/bebyggelsesplan/ byggeavstand til vei, vil det være avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Søknader om dispensasjon må være grunngitt, jfr. § 19-1. Det betyr at søker plikter å begrunne hvorfor Plan- og bygningsetaten bør gi dispensasjon.

I henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 kan dispensasjon ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering i forhold til lov/forskrift og intensjonen i gjeldende plan.

#### Uttalelse fra annen myndighet:

Statens vegvesen

#### **Søknadsform for tiltaket med tilhørende dokumentasjonskrav:**

Det vises til ovennevnte avsnitt. Vi anbefaler ikke at det innsendes byggesøknad. Dersom det allikevel ønskes innsendt søknad må det innsendes søknad i henhold til plan- og bygningsloven § 20-3. Søknaden må dokumenteres i samsvar med plan- og bygningslovens § 21-2 og Forskrift om byggesak (SAK 10), kapittel 5. Etaten anbefaler at søknaden innsendes via Byggsøk.

#### **Ansvarssystemet**

*Ansvarlig søker* er tiltakshavers representant overfor kommunen, og har ansvar for at søknaden inneholder nødvendige opplysninger for at kommunen skal kunne ta stilling til om tiltaket er i samsvar med bestemmelser og tillatelser gitt i eller i medhold av denne lov.

Ansvarlig søker skal samordne de ansvarlige prosjekterende, utførende og kontrollerende, og påse at alle oppgaver er belagt med ansvar. Ansvarlig søker har ansvar for at tiltaket avsluttes ved innsending av nødvendige opplysninger for kommunens utstedelse av ferdigattest.

*Ansvarlig prosjekterende* har ansvar for at tiltaket prosjekteres i samsvar med bestemmelser og tillatelser gitt i eller i medhold av denne lov. Forutsetningene og løsningene som ligger til grunn for prosjekteringen skal dokumenteres. Ansvarlig prosjekterende er ansvarlig for prosjektering av nødvendige sikringstiltak etter § 28-2.

*Ansvarlig utførende* har ansvar for at tiltaket utføres på grunnlag av og i samsvar med prosjekteringen, og i samsvar med krav eller tillatelser til utførelsen gitt i eller i medhold av denne lov. Ansvarlig utførende er ansvarlig for gjennomføring av nødvendige sikringstiltak under utførelsen etter § 28-2.

#### **Saksbehandlingstid:**

I henhold til plan- og bygningslovens § 21-7 skal søknader etter pbl § 20-3 og 20-4, avgjøres innen 12 uker.

#### **Gebyr:**

Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ.

**Det gjøres oppmerksom på at forhåndskonferansen kun har karakter som gjensidig orientering og den gir ikke noen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter og politiske vedtak mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenget saksbehandlingstid og endring av saksbehandlingsprosessen.**

**Referatet skal vedlegges eventuell søknad som senere innsendes.**

**Plan- og bygningsetaten**  
Avdeling for byggeprosjekter  
Nord/Øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.08.2016 av:

Anne Kristin Loftsgård - Saksbehandler  
Lisbeth Nordli - enhetsleder

Kopi til:  
BERGMO EIENDOM AS, Ullevålsveien 113, 0359 OSLO, rolflar@gmail.com



Alliance Arkitekturstudio AS

Akersbakken 12  
0172 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.: 201914106-4  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Torill Berger

Dato: 15.11.2019

Arkivkode: 512.1

## Trondheimsveien 583 Foreløpig vurdering av reguleringsrisiko

Vi viser til deres bestilling av planforhåndskonferanse datert 04.09.2019. Etter avtale med fagkyndig sendes vår foreløpige vurdering i dette brevet. Planforhåndskonferanse vil ikke bli avholdt.

### Forslagsstiller/fagkyndiges beskrivelse av forslaget

#### Ønsker å utarbeide overordnet plan

Forslagsstiller eier gnr/bnr 97/34 som er en middels stor eiendom innenfor planområdet. De ønsker å utarbeide en overordnet plan for åssiden ned mot Trondheimsveien øst for Romsås. Planområdet er definert som utviklingsområde i ytre by med krav om felles planlegging.

Forslagsstiller oppgir at følgende aktuelle reguleringsformål: bolig, næring, samferdsel, skole og barnehage.

#### Krav til felles planlegging

Forslagsstiller viser til at det i brev om Oppfølging av kommuneplan 2015 – Oslo mot 2010 fra Plan- og bygningsetaten til Byrådsavdelingen for byutvikling, står at det «For noen av utviklingsområdene kan det tenkes at utbyggere er i stand til å innfri kravet til felles planlegging ved at de går sammen om en felles reguleringsplan. Dette kan også vurderes utført som en utvidet steds- og mulighetsanalyse for et større område, forutsatt at behov for sosial og kommunal teknisk infrastruktur avklares. Det vil da inngås en gjensidig forpliktende avtale mellom Oslo kommune og utbyggerne om planarbeidets innhold, omfang, ansvar, kostnader og fremdrift».

I prioriteringslisten i dette brevet under Nye områder der egenplanlegging er nødvendig eller kan bidra til raskere planavklaring, står det at området har lavest prioritet (1) og at antatt oppstart av planarbeid vil være etter 2019. Men at prioriteringene kan endres på grunn av endringer i privat interesse for utvikling av et område.

#### Valg av plantype

Forslagsstiller mener foreløpig at områderegulering eller felles detaljregulering er de mest fornuftige planformene, fordi grunnleggende infrastruktur må på plass og sikres gjennom juridisk

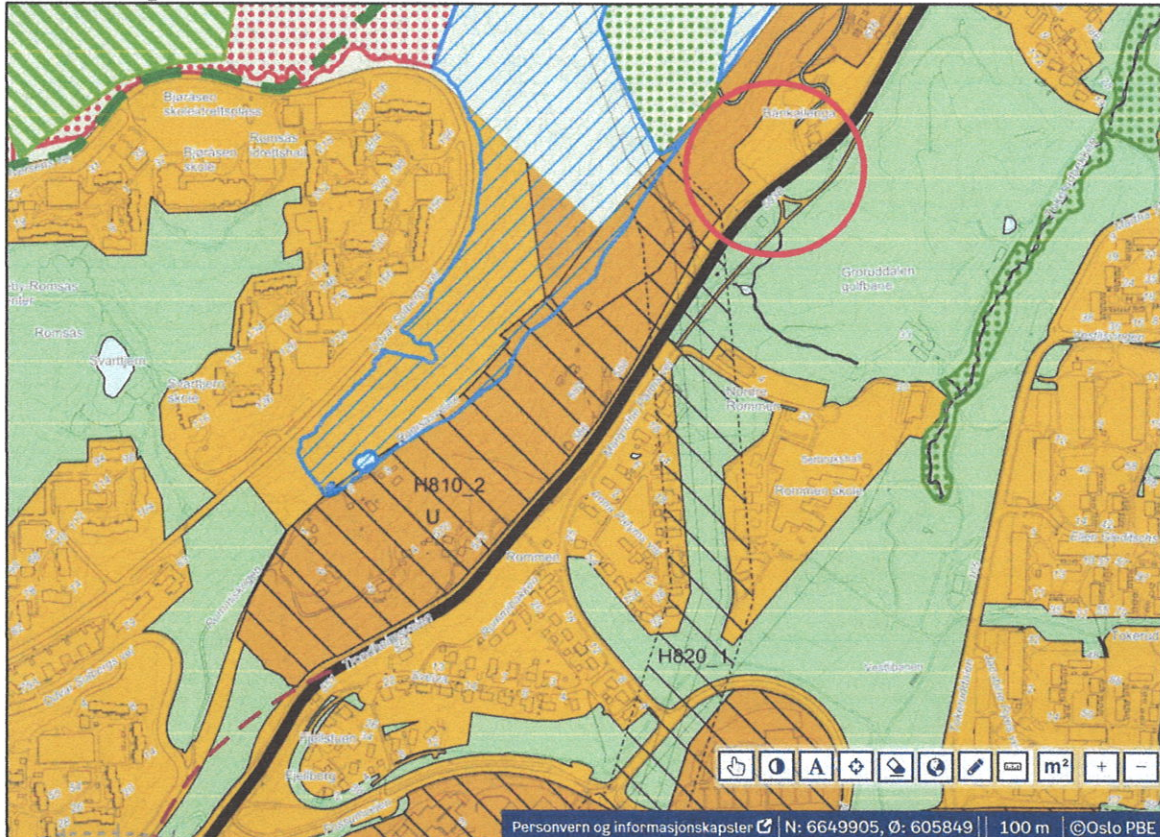




bindende planer. Forslagsstiller ønsker også å diskutere prosess og framdrift i planforhåndskonferansen.

## Plan- og bygningsetatens redegjørelse

### Gjeldende planer for området Kommuneplan

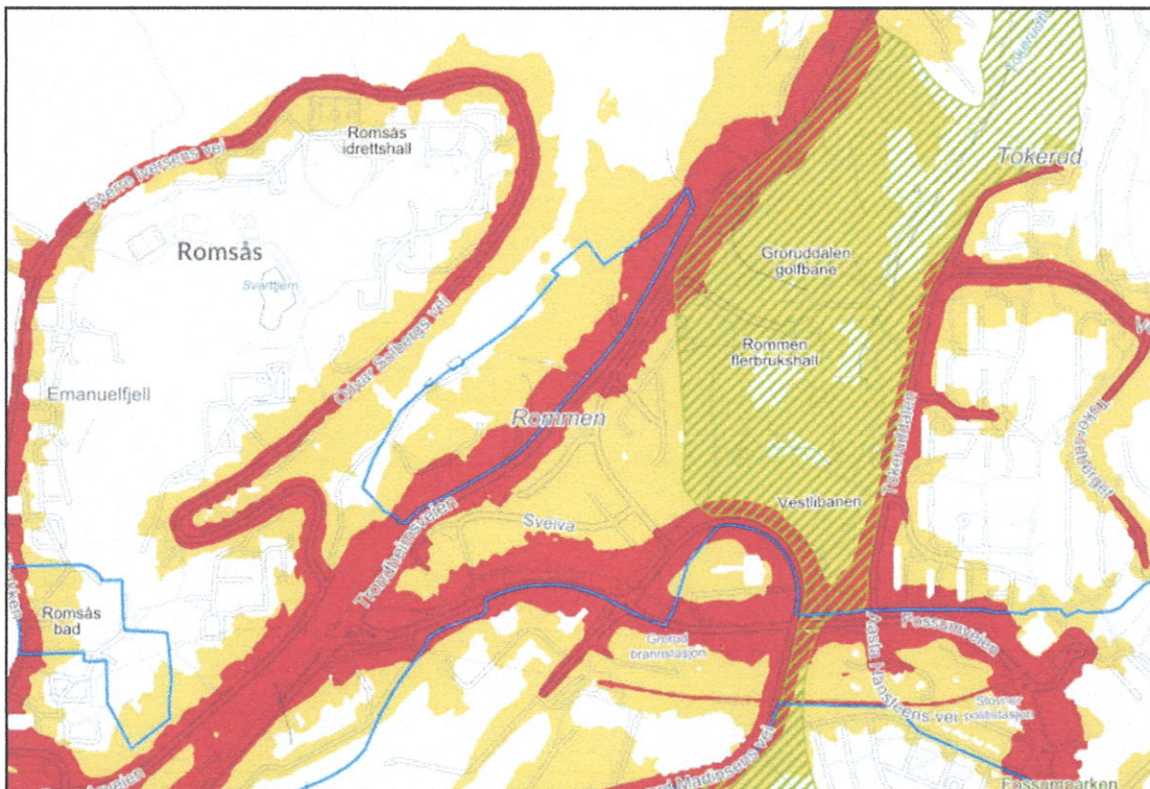


Utsnitt av gjeldende kommuneplan. Planområdet er vist som utviklingsområde i ytre by med krav til felles planlegging.

Området består av mange små private eiendommer, hvor av mange er bebygde og i privat eie. Oslo kommune eier den største parsellen i området.

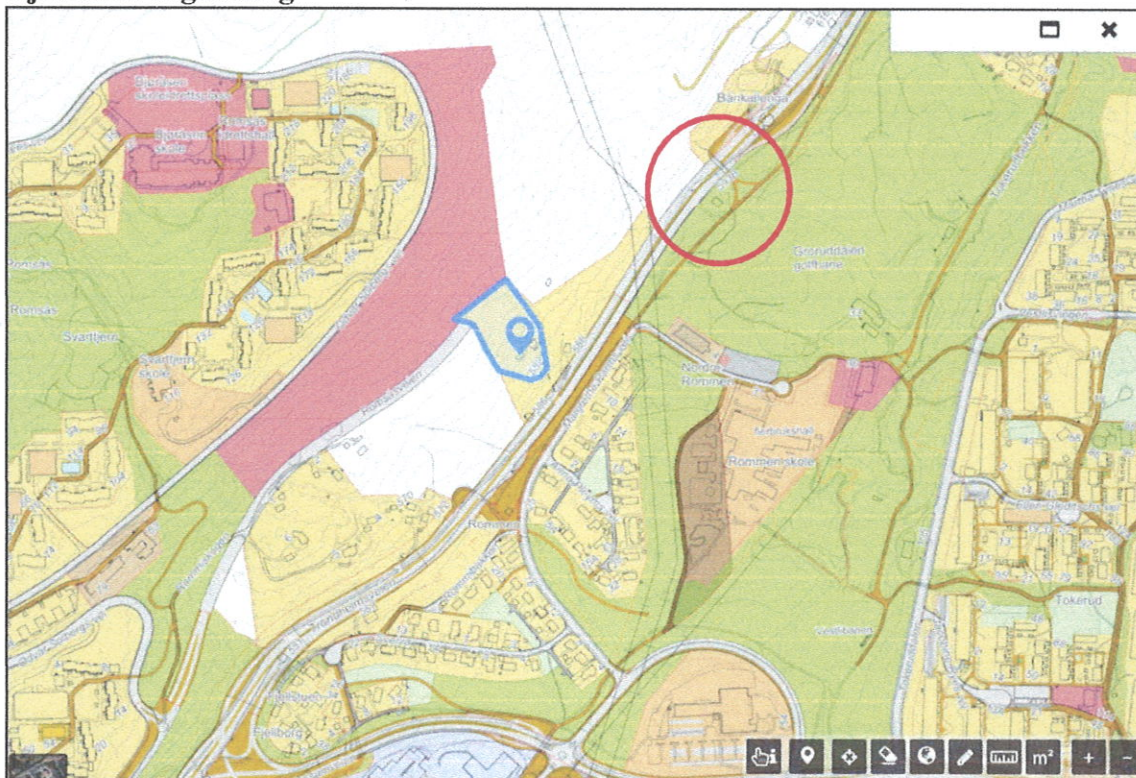
Planområdet grenser inntil naturområder i kategoriene A, B og C på nordvestsiden. Nord for disse områdene ligger Lillomarka.

Mulig innslagsområde for tunnel Fossumdiagonalen er vist med rød sirkel.



Utsnitt av temakart for støy i kommuneplanen, viser at planområdet ligger innenfor rød støysone inn mot Trondheimsveien, og gul støysone lenger opp i skråningen. Lengst opp i skråningen mot nordvest er området ikke støyutsatt.

### Gjeldende regulering



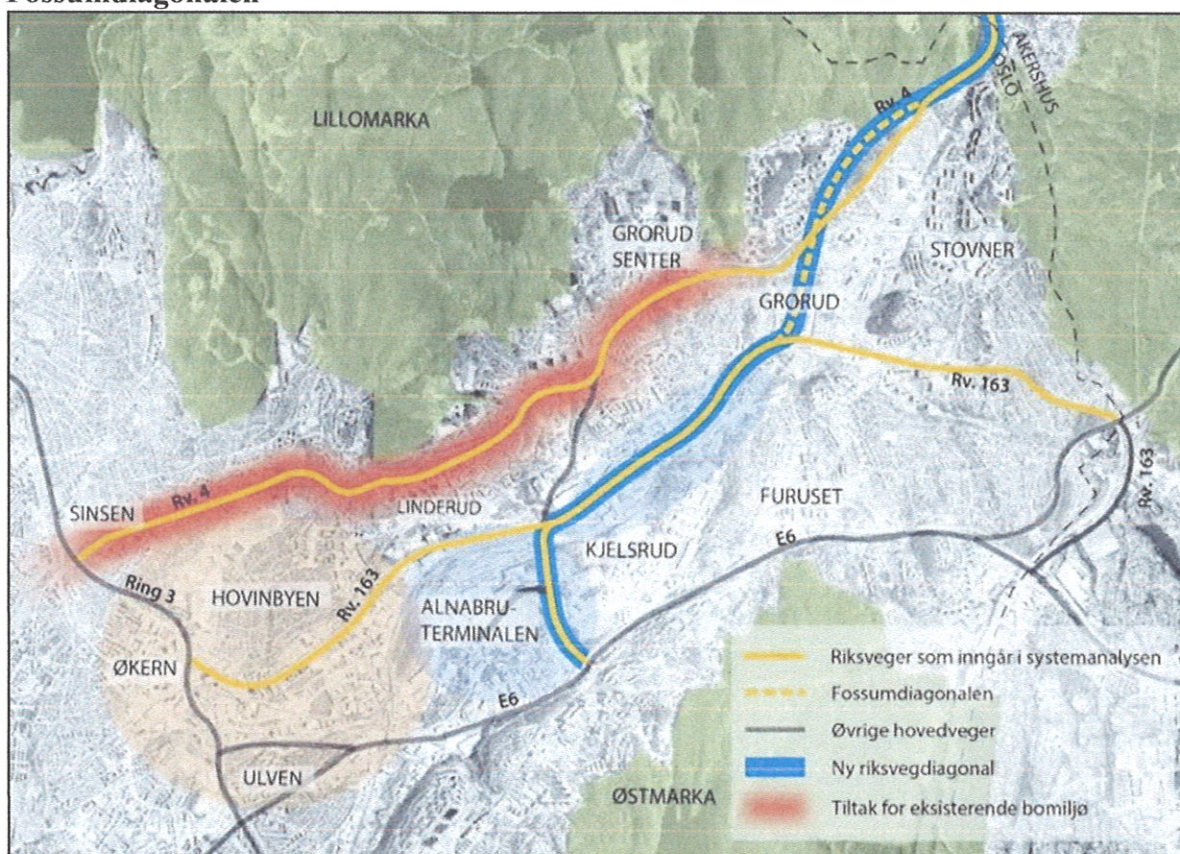
Midt på planområdet er det en stor uregulert parsell som eies av Oslo Kommune. Reguleringen her er trolig opphevet i forbindelse med behandling av kommuneplan 2015.

Nordøst og sørvest for den uregulerte parsellen er områdene regulert til bolig med tilhørende anlegg i S-2864, 14.05.1986 Midlertidige reguleringsbestemmelser for deler av Oslo ytre sone. Romsåsveien nordøstover inn i planområdet er regulert i S-1696, 10.03.1971 og S-1470 03.07.1968, med tilhørende bebyggelsesplaner som er en del av den store reguleringsplanen for Romsås.

Trondheimsveien er regulert til dobbelt av dagens bredde forbi området på østsiden av planområdet i S-1644, 13.08.1970 og flere senere endringer og justeringer av denne. Denne planen er ikke lenger aktuell.

Friområdene på begge sider av Romsåsveien er regulert i henholdsvis S-1470, 03.07.1968, og S-2204, 18.01.1977, mellom Romsåsveien og Trondheimsveien. Mulig tunnelinnslag for Fossumdiagonalen vist med rød sirkel.

### Fossumdiagonalen



Fossumdiagonalen med antatt trase. Tunnelen vises i blå og gulstiplet linje

Statens vegvesen, har utarbeidet en systemanalyse for riksvegene i Groruddalen der både rv. 4 Trondheimsveien, rv. 163 Østre Aker vei med diagonaler Bredtvettdiagonalen og Fossumdiagonalen og rv. 191 Nedre Kalbakkvei – Tvetenveien inngår. Statens vegvesen anbefaler at Fossumdiagonalen legges til grunn for den videre utviklingen av riksvegsystemet i Groruddalen.

## Plan- og bygningsetatens vurdering og konklusjon

### Kommuneplanens bestemmelser for utviklingsområder i ytre by

Kommuneplanens § 11.2 inneholder en rekke føringer for utviklingsområdene i ytre by.

Her er det spesielt aktuelt å merke seg at kravene til felles planlegging er satt for blant annet å løse kompliserte planfaglige utfordringer der flere kommunale etater må samarbeide med forslagsstiller for blant annet å oppfylle bla følgende krav:

- a) Avsetting av nødvendig areal til teknisk, sosial (skole, barnehage, sykehjem mv) blågrønn og kulturell infrastruktur samt idrettshaller/-anlegg
- b) Bymessig utforming av området, gjennom høy tetthet og arkitektonisk kvalitet, finmasket gate- og byromsstruktur, variert arealbruk, utadrettede funksjoner i 1 etasje i sentrale gater/byrom, gode solfylte byrom og integrering av viktige eksisterende stedskvaliteter.
- d) God tilgjengelighet, med prioritering av gang- og sykkeltrafikk, sammenhengende grønnstruktur og gate og byromsstruktur, både internt og i tilstøtende områder skal sikres.
- g) Tilfredsstillende skjerming mot støy- og luftforurensning gjennom lokalisering og utforming av bebyggelse skal inngå.

Kommuneplanens § 17 åpner for at det kan gjøres unntak fra kravet om felles planlegging i henssynssone H-810 for større områder som nylig har vedtatt planprogram/områdeprogram eller andre veiledende dokument som dekker behovet for felles planlegging. Planarbeidet må ta sikte på å utarbeide dokumenter som kan gi samme førende rammer som formelle overordnede planer.

### Eiendomsforhold og felles planlegging

I Plan- og bygningsetatens brev til Byrådsavdeling for byutvikling 07.06.2016 som dere viser til, står det også at muligheten for at utbyggere er i stand til å innfri kravet til felles planlegging i utviklingsområdene i kommuneplanen, gjerne gjelder der én eller et lite antall grunneiere dominerer.

I dette området er det flere små private grunneiere hvorav anslagsvis 10 av disse eiendommene er bebygde og fradelt som egne eiendommer. En bolig ligger på Oslo kommunes uregulerte grunn.

For å oppnå forutsigbarhet og fremdrift i en så stor reguleringsplan må det påregnes tidkrevende og kompliserte prosesser for å sikre at så mange grunneiere kan forenes om en reguleringsplan med sikte på at hele området transformeres. Konsekvensene av en så omfattende utbygging vil nødvendigvis medføre at de fleste av eiendommene må løses inn, eventuelt eksproprieres.

I brevet til byrådsavdelingen er det i tillegg fokusert på at det for mange av områdene vil være nødvendig med kommunal egenplanlegging for at kommuneplanens unntaksmulighet fra kravet til felles planlegging kan innfris.

### Området har et utbyggingspotensial

Store områder innenfor planområdet eies av Oslo Kommune. Dette kan innebære en mulighet for å kunne utvikle området med boligtyper og bebyggelsestyper som kan bidra til et større mangfold av boligtyper i denne delen av kommunen. Vi vil oppfordre forslagsstiller til å undersøke hvordan området eventuelt kan planlegges med sikte på å bli et boligpilotprosjekt for boliger det er mangel på og behov for i Groruddalen.

### **Typologi**

I Samfunnsdelen i kommuneplan 2018 Vår by vår framtid er målsettingen at fortetting og transformasjon skal gi lokal variasjon i boligtyper og supplere den eksisterende boligstrukturen. Dette skal gjøres ved å legge til rette for bygging av rekkehus og lavblokker i områder som domineres hovedsakelig av blokkbebyggelse i ytre by. Det vil særlig være aktuelt å vurdere om det i utviklingsområder i Oslo øst og sør og øvrige områder som i dag er preget av blokkbebyggelse bør legges opp til en viss andel rekkehus, flermannsboliger eller andre former for tett-lav bebyggelse for å supplere eksisterende boligstruktur.

Bebyggelsen på Romsås er en viktig og identitetsskapende del av Groruddalens bebyggelse som er karakteristisk for sin tid. Området har god fysisk bokvalitet både når det gjelder leilighetsutforming og utearealenes utforming og plassering.

I denne saken må det påregnes at vi stopper et planinitiativ med blokker. Forutsetningen for å gå videre med planarbeid bør være at planforslaget supplerer Romsås med hensyn til typologi, dvs fortrinnsvis småhus og rekkehus.

### **Topografi**

Planområdet har krevende form og topografi. Planområdet er østvendt og skrå kraftig ned mot Trondheimsveien med en høydeforskjell på 35 meter. Forutsetningene for å oppfylle Kommuneplanens krav til hva bymessighet kan være i dette området må analyseres og vurderes i steds- og mulighetsanalyser.

Planområdet består av en skråning som danner avgrensningen av Groruddalen mot vest. Skråningen fremstår som grønn og vegetert i fjernvirkning fra alle områdene på Stovner, Vestli, Furuset og helt opp til Ellingsrud.

Selv om området er avsatt til utviklingsområde og ikke er vist med blågrønn struktur i temakartet i kommuneplanen, er det allikevel en overordnet kommunal målsetting at store grøntarealer skal bevares eller integreres i byutviklingen på en måte som sikrer det biologiske mangfoldet og opprettholder det grønne preget blant annet i skråningene opp mot Marka i Groruddalen.

### **Støy, forurensning og eventuelt tunnelinnslag for ny Fossumdiagonal**

Området ligger i dag i rød støysone ned mot Trondheimsveien og gul sone videre oppover i skråningen. Muligheten for støyskjerming og utforming, plassering av bebyggelse må ses i sammenheng med kravet i kommuneplanen til bymessig utvikling.

SVRØ har nå besluttet plassering og traseføring for en fremtidig Fossumdiagonal.

Tunnelinnslaget i nord antas å komme rett nord for planområdet. Dette innebærer at det vil være støy- og forurensningsutfordringer knyttet til selve tunnelåpningen og utlufting av tunnelen, samt konsekvenser for bebyggelse som legges opp på tunneltaket. Nøyaktig plassering av tunnelmunningen vil også kunne få betydning for utvikling av planområdet.

### **Viktige tiltak i området som vil være avhengig av medvirkning fra Oslo Kommune og SVRØ**

- Omregulering av Romsåsveien fra krysset med Oddvar Solbergsvei og inn i planområdet.
- Plassering og standard på vegen

- Krav til opparbeiding (realytelse) eller sikring av opparbeiding (kontantbidrag)
- Utredning av behov for skole, barnehager og eventuelle andre offentlige tiltak
- Plassering og arealbehov for disse
- Fossumdiagonalens tunnel med hensyn til støy, forurensning, rystelser mv.
- Trondheimsveien i dagen, forholdet til boligbebyggelse i rød og gul støysone
- Bygningstypologi, plassering, utforming, høyder for boliger
- Registrering og vurdering av eksisterende vegetasjon, terreng, fjernvirkning

### **Konklusjon:**

Plan- og bygningsetaten kan anbefale at det igangsettes planarbeid for området, men planarbeidet vil innebære høy reguleringsrisiko.

De viktigste forholdene som gir føringer for, og må tas hensyn til i det videre planarbeidet vil være de temaene som er nevnt over med utgangspunkt i kommuneplanens krav til felles planlegging;

- avklare og organisere en planleggings-, prosjekterings- og gjennomføringsorganisasjon som kan ivareta fremdrift og kvalitetssikring i arbeidet
- mulighetene for å utvikle området med småhustypologi som mangler og som det er behov for i denne delen av Groruddalen
- behov for kommunal infrastruktur må avklares
- hensynet til eksisterende bebyggelse på Romsås
- kommuneplanens føringer om bymessig utvikling i et område med utfordrende topografi
- mange små grunneiere

### **Bestilling av oppstartsmøte**

Dersom dere ønsker å gå videre med et planarbeid, må dere sende inn bestilling av oppstartsmøte: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/planforslag-og-planendring/send-inn-planforslag-eller-planendring/bestill-oppstartsmote/>.

Når vi mottar en [bestilling av et oppstartsmøte](#), har vi et mål om å gi vår område- og prosessavklaring innen 8 uker. Etter dette avtaler vi et oppstartsmøte.

### **Trenger dere mer informasjon?**

På våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/> finner dere blant annet veiledninger, skjemaer og ytterligere opplysninger om planprosessen, saksbehandlingstid og gebyr.

**Vi gjør oppmerksom på at planforhåndskonferansen er en gjensidig orientering. Den gir ingen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen. Nabomerknader, uttalelser fra andre myndigheter og politiske vedtak vil for eksempel kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenget saksbehandlingstid og endring av saksbehandlingsprosessen.**

**Etter avtale med møtedeltagerne er referatet ferdig utarbeidet i etterkant av møtet.**

**Plan- og bygningsetaten**  
Avdeling for områdeutvikling  
Områdeutvikling øst

Torill Berger - saksbehandler

Kopi til:  
Bergmo Eiendom AS, Ullevålsveien 113, 0359 OSLO, rolflar18@gmail.com

# Orientering om tvangssalg ved medhjelper

Tvangssalg ved medhjelper reguleres av reglene i tvangsfullbyrdelsesloven. Det er lovens hensikt at slike salg skal foregå mest mulig likt frivillig salg gjennom advokat eller eiendomsmegler. På en del viktige punkter er det imidlertid forskjell.

## Feil og mangler

Lov om avhending av fast eigedom kommer ikke til anvendelse. Kjøperen har begrenset adgang til å påberope seg mangler, jfr tvangsfullbyrdelsesloven §§ 11-39 til 11-41. Dersom eiendommen har mangler, kan kjøperen på visse vilkår kreve prisavslag eller erstatning. Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Krav om prisavslag eller erstatning gjøres gjeldende ved søksmål. Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves, men kjøper kan normalt kreve at den del av kjøpesummen som rammes av kravet om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort.

## Bud

Bud inngis i hovedsak som ved ordinær eiendomsmegling. Budet må i utgangspunktet være bindende for budgiveren i minst 6 uker. Se nærmere om budgivning og beregning av 6-ukersfristen i budskjemaet, som er inntatt bakerst i salgsoppgaven.

## Anbefaling av bud

Verken medhjelper eller eier kan akseptere et innkommet bud. Dersom medhjelper mener at et bud bør stadfestes, forelegger medhjelper budet for saksøkeren med anbefaling om stadfestelse. Dersom saksøkeren mener at budet ikke bør stadfestes, foretar medhjelperen normalt ytterligere salgsfremstøt. Det utstedes ikke kjøpekontrakt. Rettens stadfestelseskjennelse er bekreftelse på at kjøpet er kommet i stand.

Inntil retten har stadfestet et bud kan saken trekkes tilbake av saksøker, typisk fordi eier har gjort opp pantegjelden. Dette gir ikke budgiver grunnlag for å kreve erstatning.

## Oppgjør og overtagelse

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

Dersom kjøper betaler kjøpesum etter oppgjørsdagen må kjøper betale forsinkelsesrenter. Er kjøpesummen og omkostninger betalt, kan medhjelper, etter anmodning fra kjøperen, tillate at overtagelse skjer forut for oppgjørsdagen, dersom eiendommen er fraveket. Kjøperen overtar risikoen for eiendommen på oppgjørsdagen, hvis han ikke har overtatt eiendommen tidligere. Kjøper må forsikre eiendommen fra han har overtatt risikoen, også selv om stadfestelseskjennelsen er påanket til lagmannsretten og/eller kjøper ikke har fått tilgang til eiendommen.

## Anke over stadfestelsen

Stadfestelseskjennelsen kan påankes. Ankefristen er 1 måned fra den er avsagt av retten. En anke vil som hovedregel ikke føre frem dersom innvendingene ikke har vært fremsatt for retten før kjennelse avsies.

## Saksøktes fraflytting

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

## Skjøte

Når kjøperen er blitt eier, vil retten på begjæring fra kjøperen, eventuelt via medhjelper, utstede tvangssalgsskjøte som kan tinglyses på eiendommen. Dette medfører at samtlige heftelser som ikke skal overtas av kjøper blir slettet.

Ovenstående er kun en forenklet fremstilling av regelverket. Ytterligere informasjon fremgår av tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 11.



## **Kapittel 3. Medhjelperens godtgjørelse**

### **§ 3-1. Innledning**

Medhjelperens godtgjørelse fastsettes av namsmyndigheten etter reglene i dette kapittel.

### **§ 3-2. Godtgjørelse ved tvangssalg av løsøre**

Ved gjennomføring av tvangssalg av løsøre etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 8 har medhjelperen krav på godtgjørelse etter følgende satser:

- 10 % av kjøpesummen til og med kr 50.000,
- 2 % av det overskytende til og med kr 200.000 og
- 1 % av det overskytende.

Dersom medhjelperen skal fordele og utbetale kjøpesummen til de berettigede, beregnes et tillegg etter følgende satser:

- 5 % av kjøpesummen til og med kr 50.000 og
- 2 % av det overskytende til og med kr 200.000.

### **§ 3-3. Godtgjørelse ved tvangssalg av fast eiendom og adkomstdokumenter til leierett til bolig**

Ved gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11 eller adkomstdokumenter til leierett til bolig etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 12 har medhjelperen krav på godtgjørelse etter følgende satser:

- 3 % av kjøpesummen til og med kr 500.000,
- 2 % av det overskytende til og med kr 1.000.000 og
- 1 % av det overskytende til og med kr 3.000.000.

Godtgjørelsen skal likevel minst være lik 10 ganger rettsgebyret.

Dersom kjøpesummen kan antas å overstige kr 3.000.000, kan første ledd fravikes ved avtale mellom retten og medhjelperen inntil utkastet til fordelingskjennelse er forelagt for rettighetshaverne.

Dersom medhjelperen skal motta og utbetale kjøpesummen, gis et tillegg i godtgjørelsen på 5 ganger rettsgebyret.

Ved beregningen av kjøpesummen etter paragrafen her skal det tas hensyn til vederlag i form av overtakelse av fellesgjeld.

I forhold til første og tredje ledd anvendes rettsgebyret på det tidspunkt utkastet til fordelingskjennelse forelegges for rettighetshaverne.

0 Endret ved [forskrifter 11 okt 2002 nr. 1094](#) (i kraft 1 jan 2003), [9 april 2010 nr. 507](#) (gjeld berre medhjelparoppdrag gitt etter 9 april 2010)

### **§ 3-4. Godtgjørelse ved andre tvangssalg**

Ved gjennomføring av andre tvangssalg enn nevnt i §§ 3-2 og 3-3 fastsettes medhjelperens godtgjørelse av namsmyndigheten etter forhåndsavtale med medhjelperen.

### **§ 3-5. Avtale om særlig dekning av utgifter**

Namsmyndigheten og medhjelperen kan avtale at medhjelperen ved gjennomføring av tvangssalget i tillegg til godtgjørelsen etter §§ 3-2 til 3-4 skal ha dekket utgifter til

annonsering, taksering o l i den utstrekning det er vanlig ved frivillig omsetning at slike utgifter dekkes særskilt. Ved tvangssalg av realregistrerte formuesgoder og adkomstdokumenter til leierett til bolig kan slik avtale ikke inngås etter at utkastet til fordelingskjennelse er forelagt for rettighetshaverne.

### **§ 3-6. *Avtale om høyere eller lavere godtgjørelse***

Høyere godtgjørelse enn det som følger av §§ 3-2 til 3-5, kan avtales dersom det på forhånd er grunn til å tro, eller det under tvangssalget viser seg, at tvangssalget er vesentlig mer arbeidskrevende enn det som er vanlig ved tvangssalg av formuesgoder av samme art, eller andre særlige forhold tilsier det. Ved tvangssalg av realregistrerte formuesgoder og adkomstdokumenter til leierett til bolig kan slik avtale ikke inngås etter at utkastet til fordelingskjennelse er forelagt for rettighetshaverne.

Det kan avtales lavere godtgjørelse enn det som følger av §§ 3-2 til 3-5.

Advokat  
**Fredrik Sollie**  
MNA

Jeg tillater meg å gi følgende bud på:

**Gnr 97 bnr 34, Trondheimsveien 582, 0964 Oslo**

Budet er på kr.: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ + omkostninger iht salgsoppgave  
(gjentas med bokstaver)

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Kjøpet vil bli finansiert slik:

\_\_\_\_\_ Kr. \_\_\_\_\_  
Lån - låneinstitusjon og referanseperson (navn / tlf.) Lånebeløp

\_\_\_\_\_ Kr. \_\_\_\_\_  
Lån - låneinstitusjon og referanseperson (navn / tlf.) Lånebeløp

\_\_\_\_\_ Kr. \_\_\_\_\_  
**Egenkapital** Egenkapitalbeløp

Vennligst spesifiser **egenkapitalen** (disponibelt kontantbeløp, verdi i nåværende bolig e.l.)

Dette budet er bindende for undertegnede til og med den: \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_

Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere seks uker.

Jeg har besiktiget eiendommen og mottatt salgsoppgave med alle vedlegg, lest disse, og er gjort meg kjent med at eiendommen selges på tvangssalg, og virkningen av dette, jfr. blant annet avsnittet i salgsoppgave om tvangssalg, samt «Orientering til kjøpsinteresserte om tvangssalg ved medhjelper». Jeg er kjent med at budet er bindende for meg når det har kommet til medhjelpers kunnskap. Jeg gir medhjelperen fullmakt til å begjære skjøte utstedt, og Oslo tingrett fullmakt til å returnere det underskrevne skjøtet til medhjelperen, jfr. tvfl. § 11-33.

Navn: \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer) \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer) \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer: \_\_\_\_\_ Poststed: \_\_\_\_\_

Telefon: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift(er): \_\_\_\_\_

**Budskjemaet sendes pr. e-post til [fs@advokatenes.no](mailto:fs@advokatenes.no). Evt. økning av bud skal skje skriftlig, til samme e-postadresse. Budgiver skal etter regelverket legitimere seg. Dette skal skje ved innskanning av bankkort eller førerkort som viser bilde og fødselsnr., og som sendes [f@advokatenes.no](mailto:f@advokatenes.no) sammen med første bud.**