

Egenerklæring

Nedre Ullern terrasse 15 B, 0280 OSLO

17 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Nedre Ullern terrasse 15 B

Postadresse

Nedre Ullern terrasse 15 B

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Oktober

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Informasjon om selger

Selger

Singh, Mukhtiar

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Mangler ferdigattest. Burde være på plass i november.

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklærings skjema

Name

Singh, Mukhtiar

Date

2025-10-17

Identification

 **bankID** Singh, Mukhtiar



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Singh, Mukhtiar

17/10-2025
13:22:35

BANKID

Nabolagsprofil

Nedre Ullern terrasse 15B - Nabolaget Ullern/Furulund - vurdert av 106 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Radiumhospitalet Linje FB3, 23, 24, 28, 260E	3 min 0.2 km
Ullern Linje 13	9 min 0.8 km
Ullernåsen Linje 1, 2, 3, 5	13 min 1 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	20 min 1.8 km
Skøyen stasjon Buss, flytog, tog, trikk	20 min 1.8 km

Skoler

Bestum skole (1-7 kl.) 535 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.) 644 elever, 39 klasser	16 min 1.3 km
Lilleaker skole (1-7 kl.) 372 elever, 18 klasser	18 min 1.5 km
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl.) 151 elever, 15 klasser	21 min 1.7 km
Øraker skole (8-10 kl.) 402 elever, 22 klasser	18 min 1.5 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	8 min 0.7 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	10 min 4.8 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 93/100



Opplevd trygghet

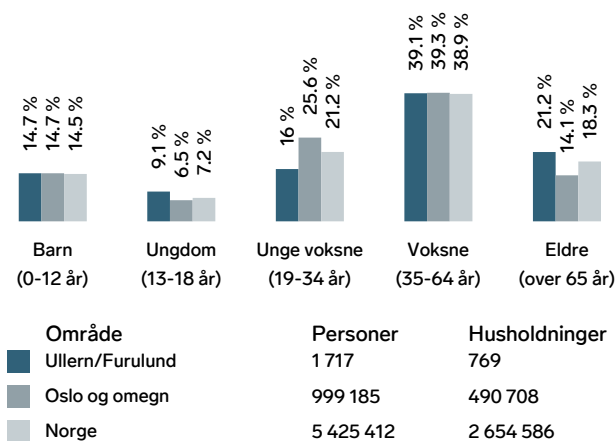
Veldig trygt 91/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Hasselkroken Kanvas-barnehage (1-5 år) 80 barn	5 min 0.4 km
Mærradalen barnehage (1-5 år) 25 barn	6 min 0.4 km
Holgerslyst barnehage (1-5 år) 40 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Joker Ullern Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	10 min 0.8 km
Ullern Dagligvare	13 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Trikk



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



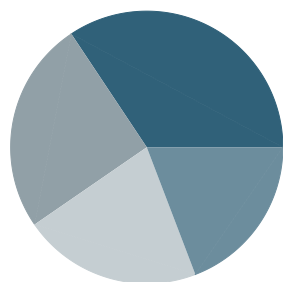
Vedlikehold hager

Godt velholdt 87/100

Sport

Ullern videregående Aktivitetshall, fotball	9 min	0.8 km
Bestum skole Aktivitetshall, ballspill	10 min	0.8 km
MOVA Ullern	10 min	
SATS Hoff	16 min	

Boligmasse



- 34% enebolig
- 25% rekkehus
- 21% blokk
- 19% annet

«Rolig og fint.»

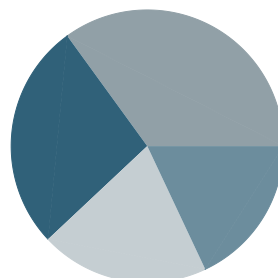
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Møllhausen Torg	15 min
Sykehusapoteket v/Radiumhospitalet	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 27% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 20% 13-15 år
- 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



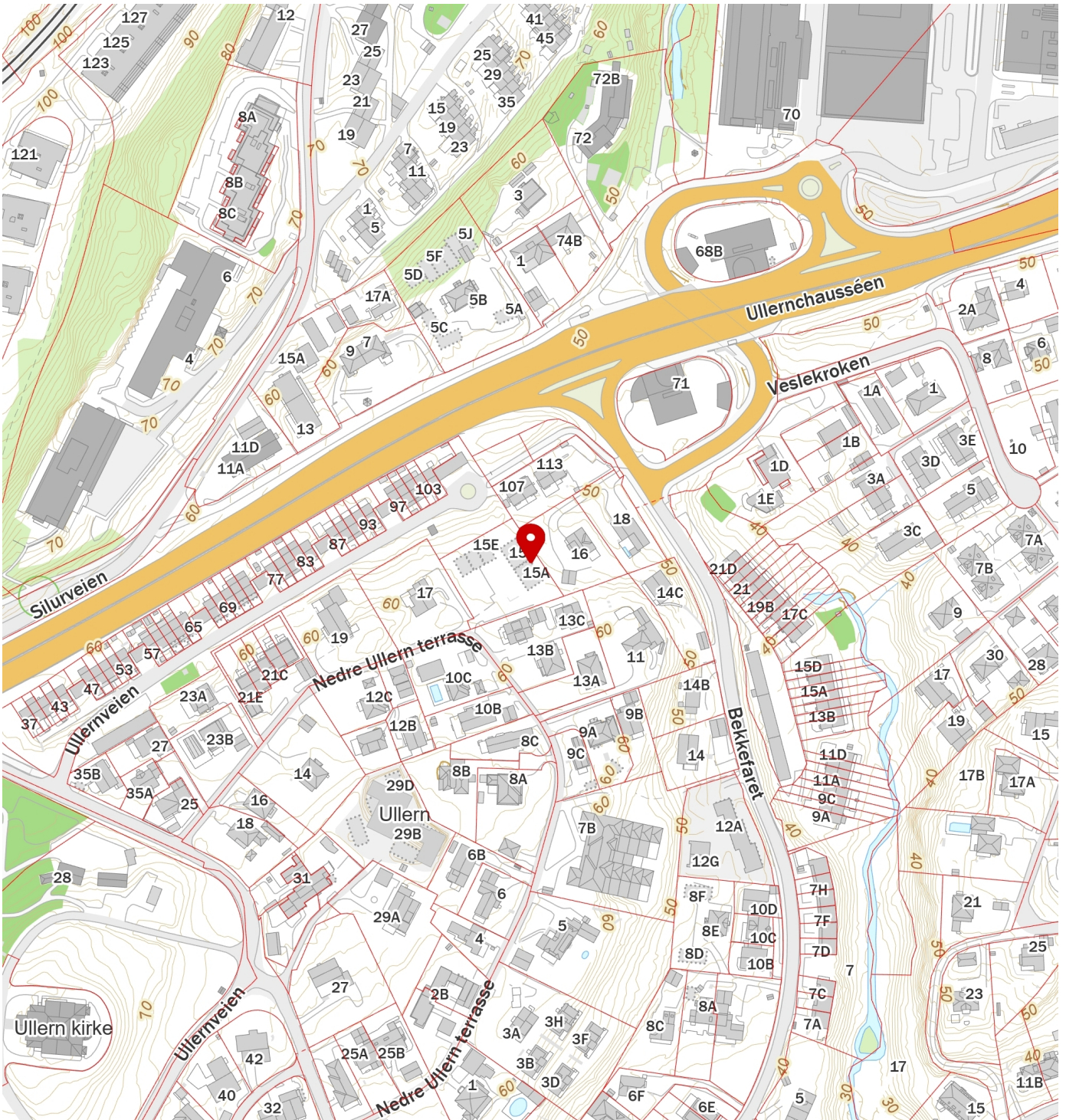
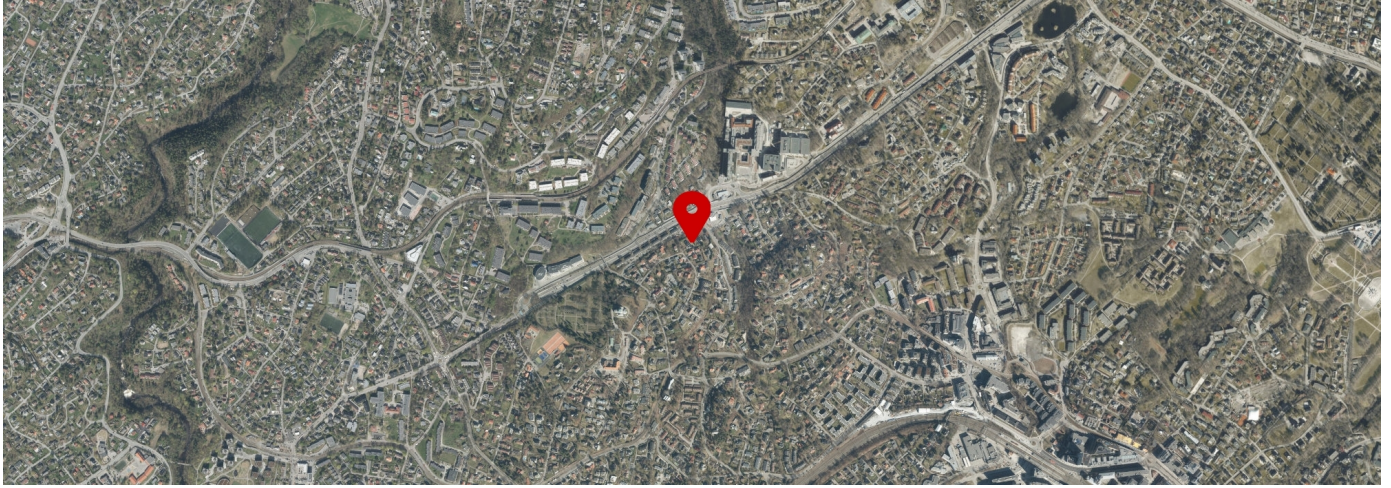
0%

47%

- Ullern/Furulund
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separeert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



BOLIGSAMEIET
Nedre Ullern Terrasse 15
GNR 28 BNR 238 I OSLO KOMMUNE
VEDTEKTER

1. Eiendommen og eierforholdet.

Eiendommen gnr 28, bnr 238 i Oslo kommune, skal være et boligsameie mellom de som til enhver tid har lovlig, tinglyst hjemmel til de respektive eierseksjoner.

Sameiets navn er Nedre Ullern Terrasse 15. Sameiet består av 7 boligseksjoner.

Til enhver sameieandel knytter det seg enerett til bruk av en bruksenhet, utover opprettholdelse av funksjoner som måtte være definert i utomhusplan, offentlige dokumenter el. for andel tomt.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

2. Formål.

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser, herunder administrasjon av eiendommen med dens bruksenhet og fellesarealer. Forøvrig alt som er forbundet med dette, herunder også vedlikehold og fornyelse av felles anlegg.

3. Bruksrett.

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet/seksjonert tilleggsdel og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, samt enebruksrett til andel av tomt som vist på tegning vedlagt vedtektene. Enebruksretten til andel tomt kan ikke endres uten 100% tilslutning og 100% sameieroppmøte fra Sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Midtseksjoner i rekkehusene har rett til adkomst over bruksareal for endeseksjoner når dette er påkrevd ifb med flytting, vedlikehold eller anlegg av hage el. Denne adkomsten skal begrenses til nødvendighet og avtales.

Hver seksjon har rett til å gjerde inn sitt disponerbare areal. Gjerde kan maksimum være 100cm over terreng. Det er også tillatt å plante hekk innenfor sitt disponerbare areal, samt rett til å nytte areal til det de er beregnet eller vanlig bruk til.

Den enkelte sameier skal holde bruksretten ved like og plikter å sørge for at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Fellesarealet skal holdes forsvarlig ved like. Det er styrets oppgave å sørge for at vedlikeholdet blir utført. Kostnadene fordeles etter nytte prinsippet.

Kostnadene i forbindelse med vedlikehold av bygningsmassen skal dekkes eksklusivt av hver sameier for ens seksjon.

Hver bygning har rett til å føre nødvendige vann- og kloakkledninger over tomten. Den bygningen som utfører ev. arbeider må sørge for å sette fellesareal og annet areal tilbake i samme forfatning som før arbeidene startet.

Av hensyn til fellesskapet plikter beboerne å etterkomme de til enhver tid gjeldende vedtekter og ordensregler som fastsettes av sameiermøtet.

4. Disposisjon. Rettslig rådighet

Overdragelse og utleie av seksjonen skal meldes skriftlig til styret.

5. Fellesutgifter.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg direkte til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

For sameiernes forpliktelser foreligger legalpanterett slik at de andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet for et beløp tilsvarende folketrygdens grunnbeløp.

Panteretten kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del av fellesutgifter.

I sameiet vil ansvar for vedlikehold eller andre utgifter knyttet til fasade besørges av den enkelte seksjonseier.

6. Styringsorgan.

I - Sameiermøtet.

På sameiermøtet har hver seksjon en stemme.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmer likt, avgjøre saken ved loddtrekning.

På det årlige sameiermøtet behandles:

1. Styrets årsberetning
2. Godkjenning av styrets årsregnskap
3. Valg av styremedlemmer og styrets leder.

II - Styret.

Styret skal bestå av to medlemmer, en styreformann og et styremedlem. Styret velges for to år av gangen. Styret skal føre kontroll med at der ikke fattes vedtak i sameiet som er egnet til å gi visse sameiere eller andre an urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

7. Lov om eierseksjoner.

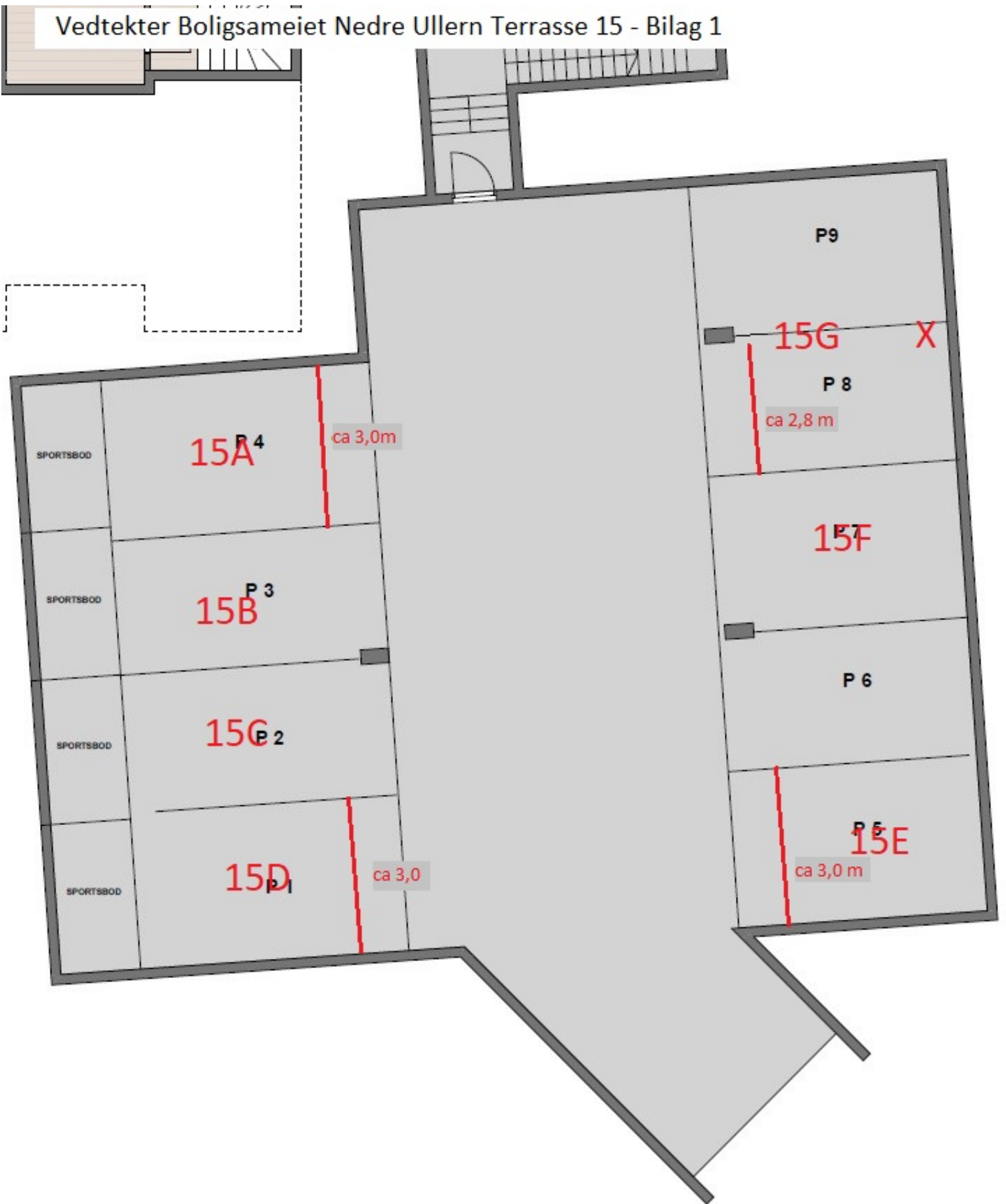
For sameiet gjelder lov om eierseksjoner som sameiet er forpliktet til å følge.

8. Tvisteløsning.

Vedtektene er utarbeidet med sikte på at tvister skal unngås og at det skal bli gode naboforhold innenfor sameiet.

Dersom det allikevel skulle oppstå tvist om spørsmål som ikke ved forhandlinger eller på annen måte kan løses i minnelighet, skal den avgjøres ved de ordinære domstoler.

Vedteker Boligsameiet Nedre Ullern Terrasse 15 - Bilag 1



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref. 2025/10399-3	Saksbehandler Amund Mikalsen Rolfsen	Dato 08.10.2025
------------	--------------------------	---	--------------------

Gnr/Bnr
Ansvarlig søker: Takle/Thørud Arkitekter AS
Tiltakshaver: EGET HJEM II AS

Midlertidig brukstillatelse - Nedre Ullern terrasse 15 A-G

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for to rekkehus som vi mottok 12.09.2025. Rammetillatelse ble gitt 19.12.2022. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

- Ferdigstille gulvlist og karmlister ved noen innerdører

Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.10.2026.

Ansvar

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

Den videre prosessen

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstilling.

Vilkår

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
 - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.

Ferdigstillelse

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

Saksinnsyn

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Amund Mikalsen Rolfsen
saksbehandler
enhet byggesaker ytre by vest

Murtaza Hussain
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan

Mottakere:
Takle/Thørud Arkitekter AS, Vegard Takle Olsen

Kopi til:
EGET HJEM II AS

Vedtekter Boligsameiet Nedre Ullern Terrasse 15 - Bilag 2





Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Per Henrik Rolfsen

Dato: 22.10.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86521144
62747/ PERROL

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Storegjerde, Lars Kjetil

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.28 BNR. 238

Vi viser til bestilling av 20251017 for NEDRE ULLERN TERRASSE 15B.

GNR. 28 BNR. 238

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.10.1935.

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

1801 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



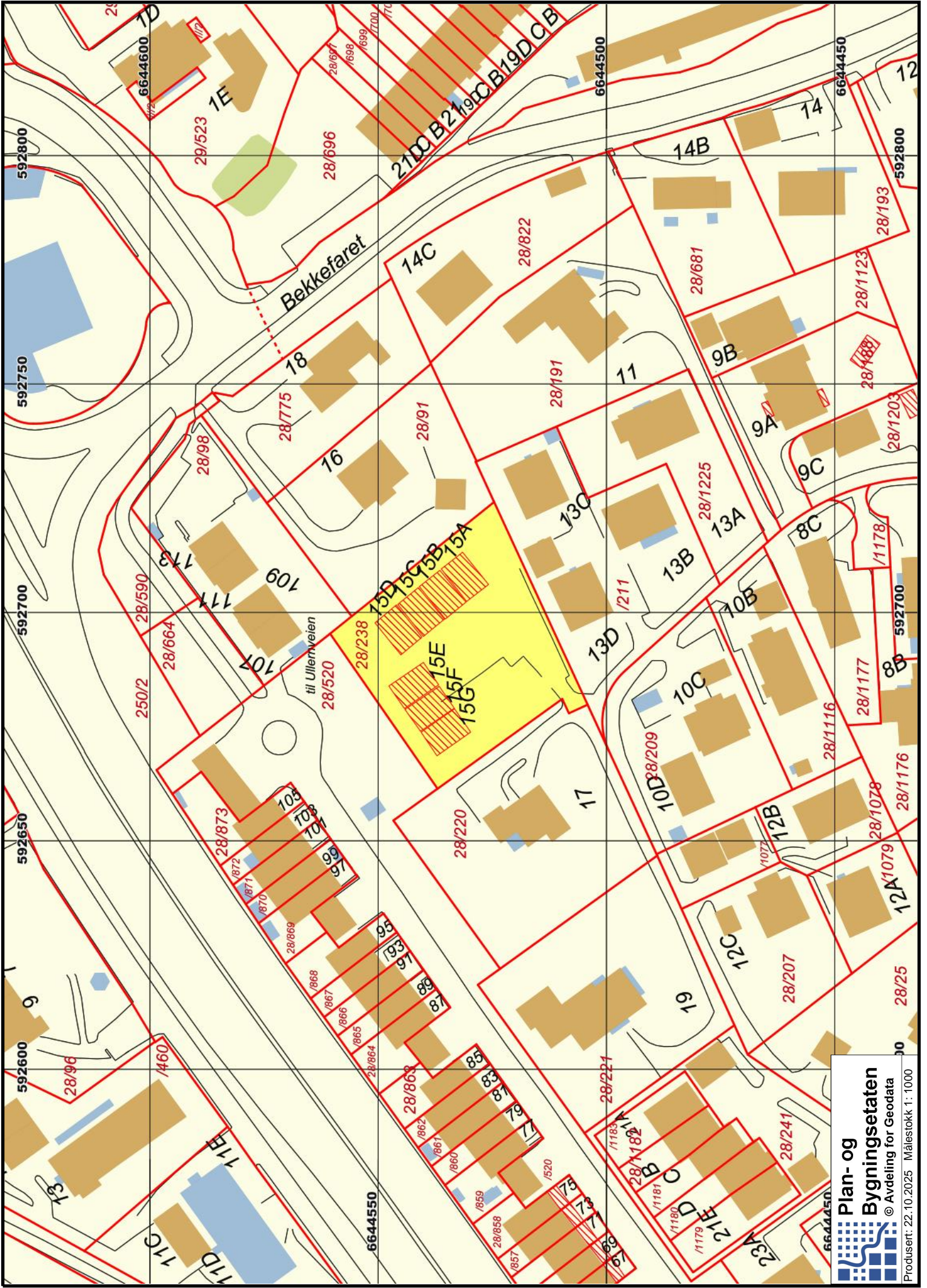
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





Bekkefareet

Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 22.10.2025 Målestokk 1: 1000

Arealmålingsrapport

 Rekkehus

 Nedre Ullern terrasse 15 B, 0280 OSLO  OSLO kommune

gnr. 28, bnr. 238, snr. 2



Befaringsdato: 27.10.2025

Rapportdato: 29.10.2025

Oppdragsnr.: 13323-25307

Referansenummer: OQ1662

Foretak: Kjøste Takst



Takstpartner

Kontorfellesskapet Takstpartner ble etablert i 2004, og har i dag to kontorer, ett i Oslo og ett på Romerike, bestående av til sammen 15 takstmenn/bygningssakkyndig. Våre medlemmer består av ingeniører, tømrermestere, murermestere og rørleggermestere. Alle er autoriserte takstmenn/bygningssakkyndig innenfor sitt fagområde og alle er tilknyttet enten Nito eller Norsk takst. Vi har bred erfaring i taksering av boliger, næringseiendommer, skade og skjønn. Byggekyndig veiledning ved overtakelse av ny bolig samt oppfølging i byggesaker er også en av våre arbeidsfelter. Vårt hovedmål er å gi kunden den tryggheten som er nødvendig ved salg og kjøp av fast eiendom.

Rapportansvarlig



Per Koste

per@koste-takst.no

466 47 557

Medlem av



Bygninger på eiendommen

Rekkehus

**Anvendelse**

Boligformål

Byggeår

2025

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

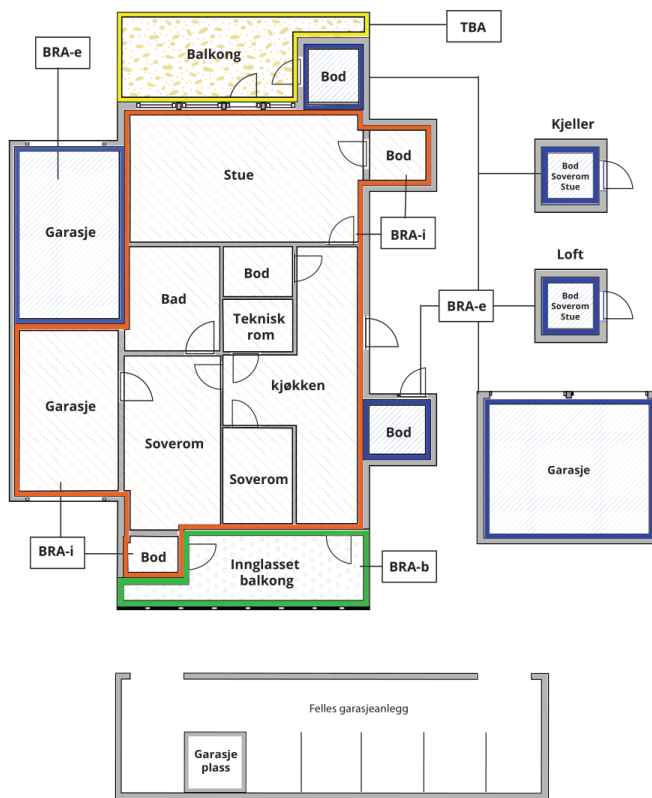
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje 1	45			45			45
Etasje 2	45			45	5		45
Loft	34			34		6	40
SUM	124				5	6	130
SUM BRA	124						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré/trapperom, bod, bad/vaskerom, soverom, stue/soverom		
Etasje 2	Trapperom, stue/kjøkken		
Loft	Trapperom, bad, kontor, soverom		

Kommentar

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Alle innvendige sjakter, rørkasser, innervegger o.l. er medberegnet i boligens areal.

Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning. Ved en eventuell renovering av leiligheten kan det oppstå avvik i areal, eksempelvis som følge av endringer i planløsning eller bygningsmessige tiltak som påvirker måleverdige arealer.

Seksjon:

1 etg. er på ca. 44,5 m². og er rundet opp til 45 m².

2 etg. er på ca. 44,5 m². og er rundet opp til 45 m². Balkong på ca. 4,6 m².

Loft. er på ca. 33,5m². og er rundet opp til 34 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldte tegninger samstemmer med dagens løsning.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Nytt i 2025.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: I 3 etg. varierer takhøyden fra 85 cm. og 2,8 m.

Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier. Det forventes at sameiet har innarbeidet rutiner for dette. Det er montert brannstige fra 3 etg. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt. Dette er ikke

kontrollert videre. Kontakt ditt lokale brannvesen for mer informasjon.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	122	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
27.10.2025	14:00:00	16:00:00	Per Køste	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	28	238	0	2	1801 m ²	Tomteareal er ikke oppmålt av takstmann, arealet er hentet fra seeiendom.no	Eiet

Adresse

Nedre Ullern terrasse 15 B

Hjemmelshaver

Singh Mukhtiar

Eierandel

1 / 7

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger fra seksjonering	27.10.2025		Gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Generelt

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.

Arealberegninger for boenheter

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Personvern

Verdi, 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](#)

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Verdi og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. For reservasjon kontakt itsupport@iverdi.no

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: [Vendu samtykke](#)

Takstingeniørens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i boligbransjen.

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstingeniørens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon.

Egne forutsetninger

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer.

Bruksareal (BRA) er målt innenfor boligens omsluttende vegger og ifølge retningslinjene er følgende medregnet: "Frittliggende rør, sjakter, montasjekanaler, peiser og piper".

Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P-areal oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som P-rom eller som S-rom uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P-Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Hva er bruksareal?

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.

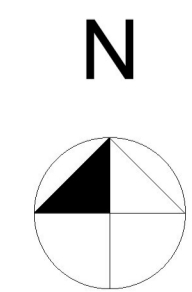
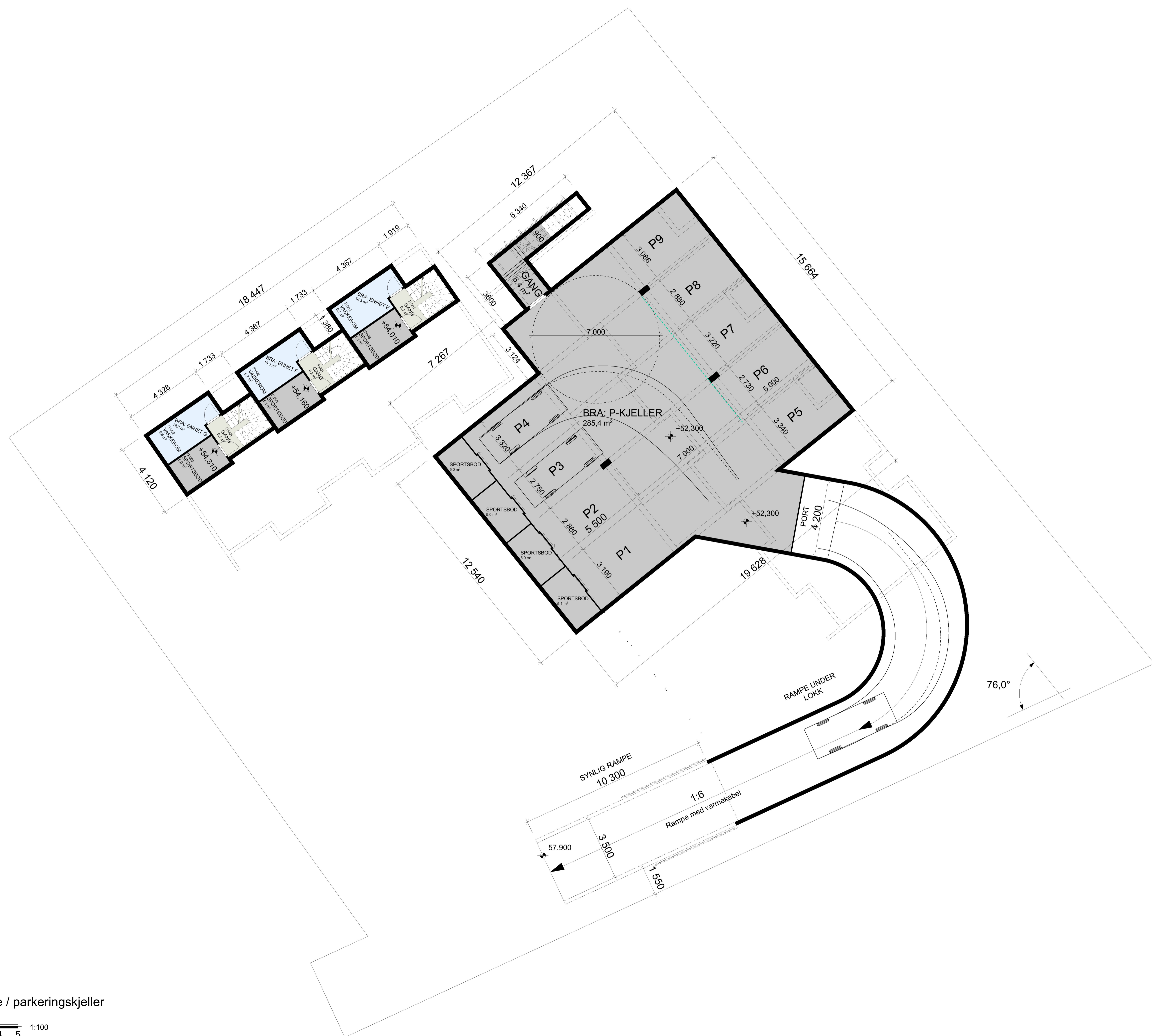
Hva er måleverdig areal?

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

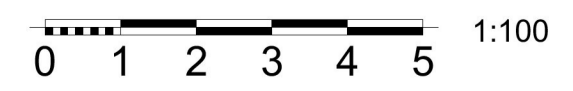
Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Rapporten benyttes kun som en kontrollmåling før salg av boligen og de ulike bygningsdelene er IKKE vurdert i denne rapporten.

NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for og avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk



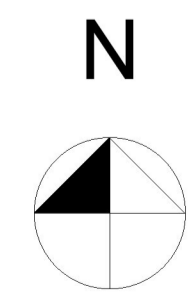
Plan U. Etasje / parkeringskjeller



20.04.20	A	Trapp til P-kjeller, BYA, Rampe	VTO
Date:	Rev:	Kommentar:	Sign:

TTA TAKLE/THORUD ARKITEKTER AS
 Ivar Bjørnsdals gate 9
 0472 OSLO
 NO-0472
 E-mail: oslo@taklethorud.no
 Tel: 0047 911 61 605 / 995 55 139

Fase: Rammesøknad	Fag: ARK
Tilbehør: Eget Hjem AS	Tegnet av: VTO
	Kontrollert av: VTO
Prosjekt / Adresse: 1907 Nedre Ullern Terrasse 15 Nedre Ullern Terrasse 15 0280 Oslo	Dato: 16.12.2019
Grv / Byg / Fester: 28/238	Ark: A1
Tegning: A20-1	Målestokk: 1:100
Tegning: Plan U. Etasje / parkeringskjeller	Rev: *
Filnavn: 1907 Nedre Ullern Terrasse 15_Rammesøknad_suppering_REV3.dwg	



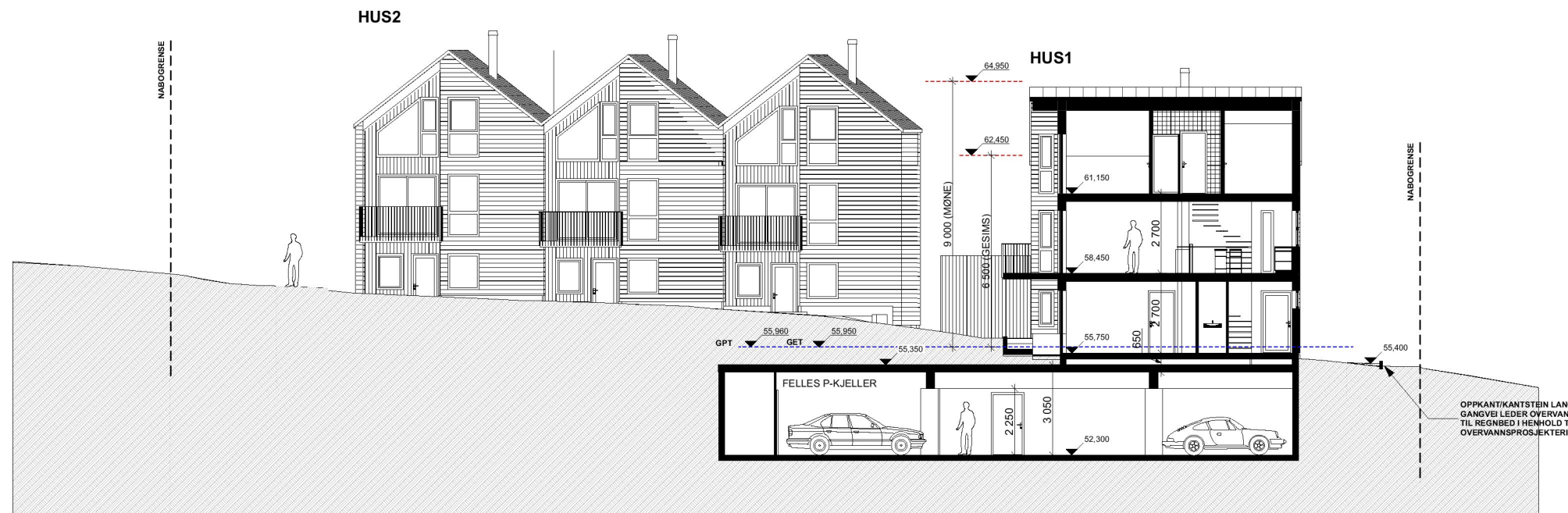
Plan 1. Etasje
0 1 2 3 4 5 1:100

20.04.20	A	Trappenedganger, BYA, Murer, Rampe	VTO
Date:	Rev:	Kommentar:	Sign:

TTA TAKLE/THORUD ARKITEKTER AS
 Inn: Spandau gate 9
 0472 OSLO
 NO-0472
 E-mail: oslo@taklethorud.no
 Tel: 0047 911 61 65 / 995 55 139

Fase: Rammesøknad	Fag: ARK
Tilbehør: Eget Hjem AS	Tegnet av: VTO
	Kontrollert av: VTO
Prosjekt / Adresse: 1907 Nedre Ullern Terrasse 15 Nedre Ullern Terrasse 15 0280 Oslo	Dato: 16.12.2019
Grv / Bru / Fester: 28/238	Ark: A1
Tegning: A20-2	Målestokk: 1:100
Tegning: Plan 1. Etasje	Rev.: *
Filnavn: 1907 Nedre Ullern Terrasse 15_Rammesøknad_supplering_REV3.dwg	

HVIS DET IKKE FOREKOMMER DETALJER FRA ARKITEKT SKAL TEKNISKE/ TERMISKE/AKUSTIKKMESSIGE/BRANNMESSIGE DETALJER IVARETAS AV UTFØRENDE ENTREPRENØR I HENHOLD TIL PRAEKSEPTERTE LØSNINGER; DETALJER FRA BYGGFORSKSERIEN, TEKNISK FORSKRIFT, NORSK STANDARD I TILLEGG TIL SPESIFIKKE PRODUKTDETALJER SKAL BENYTTES.



Snitt 1. Hus1

1:200

Snitt 1. Hus1

0 1 2 3 4 5 1:200

20.04.20	A	Terreng, BYA, Trappenedgang	VTO
Dato:	Rev:	Kommentar:	Sign:



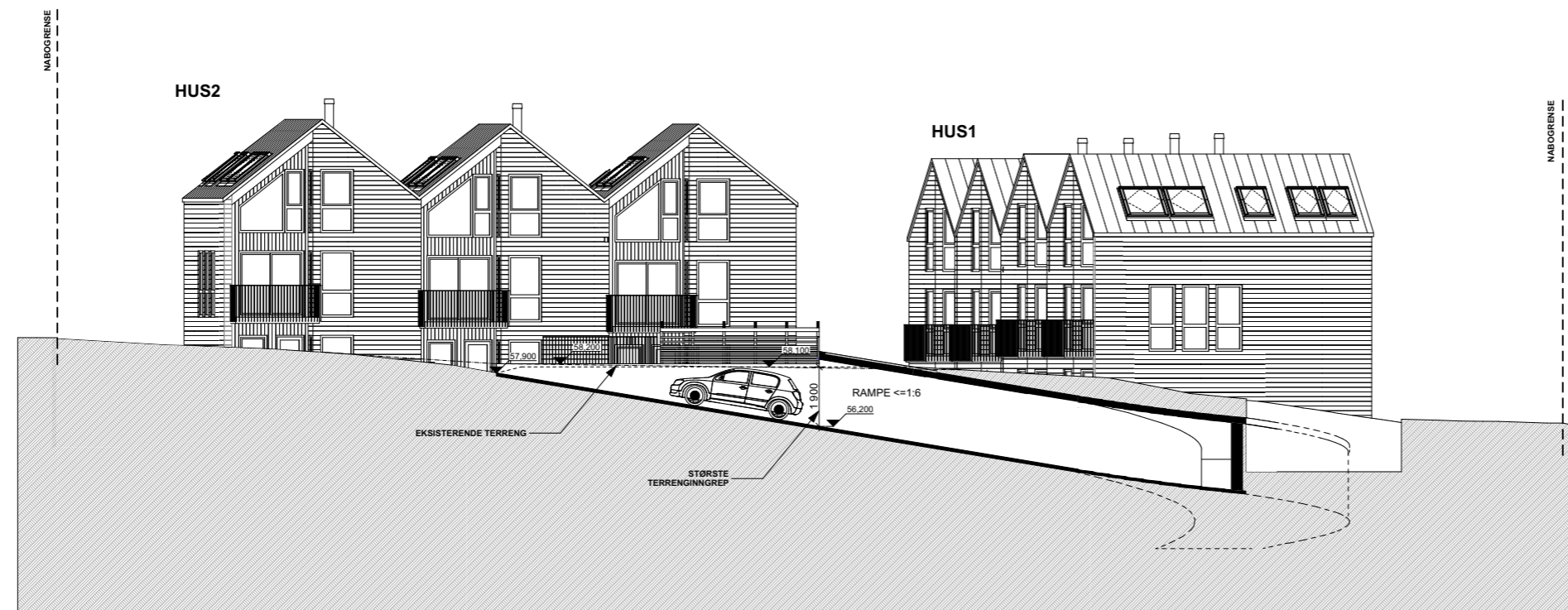
TAKLE/THØRUD ARKITEKTER AS
 Ivan Bjørndals gate 9
 0472 OSLO
 NORWAY
 E-mail: post@ttarkitekter.no
 Tel: (0047) 911 61 605 / 995 55 139

Fase: Rammesøknad	Fag: ARK
Tiltakshaver: Eget Hjem AS	Tegnet av: VTO
	Kontr. av: VTO
Prosjekt / Adresse: 1907 Nedre Ullern Terrasse 15 Nedre Ullern Terrasse 15 0280 Oslo	Dato: 16.12.2019
	Ark: A3
Gnr./Bnr./Festnr.: 28/238	Målestokk: 1:200
Tegningsnr.: A30-1	Rev.: -

Tegning:
Snitt 1. Hus1

Filnavn
1907 Nedre Ullern Terrasse 15_Rammesøknad_supplering_REV3.pln

HVIS DET IKKE FOREKOMMER DETALJER FRA ARKITEKT SKAL TEKNISKE/TERMISKE/AKUSTIKKMESSIGE/BRANNMESSIGE DETALJER IVARETAS AV UTFØRENDE ENTREPRENØR I HENHOLD TIL PRAEKSEPTERTE LØSNINGER; DETALJER FRA BYGGFORSKSERIEN, TEKNISK FORSKRIFT, NORSK STANDARD I TILLEGG TIL SPESIFIKKE PRODUKTDETALJER SKAL BENYTTES.



Snitt 2. Rampe

1:200

Snitt 2. Rampe

0 1 2 3 4 5 1:200

20.04.20	A	Terrang, Nedkjøringsrampe	VTO
Dato:	Rev:	Kommentar:	Sign:

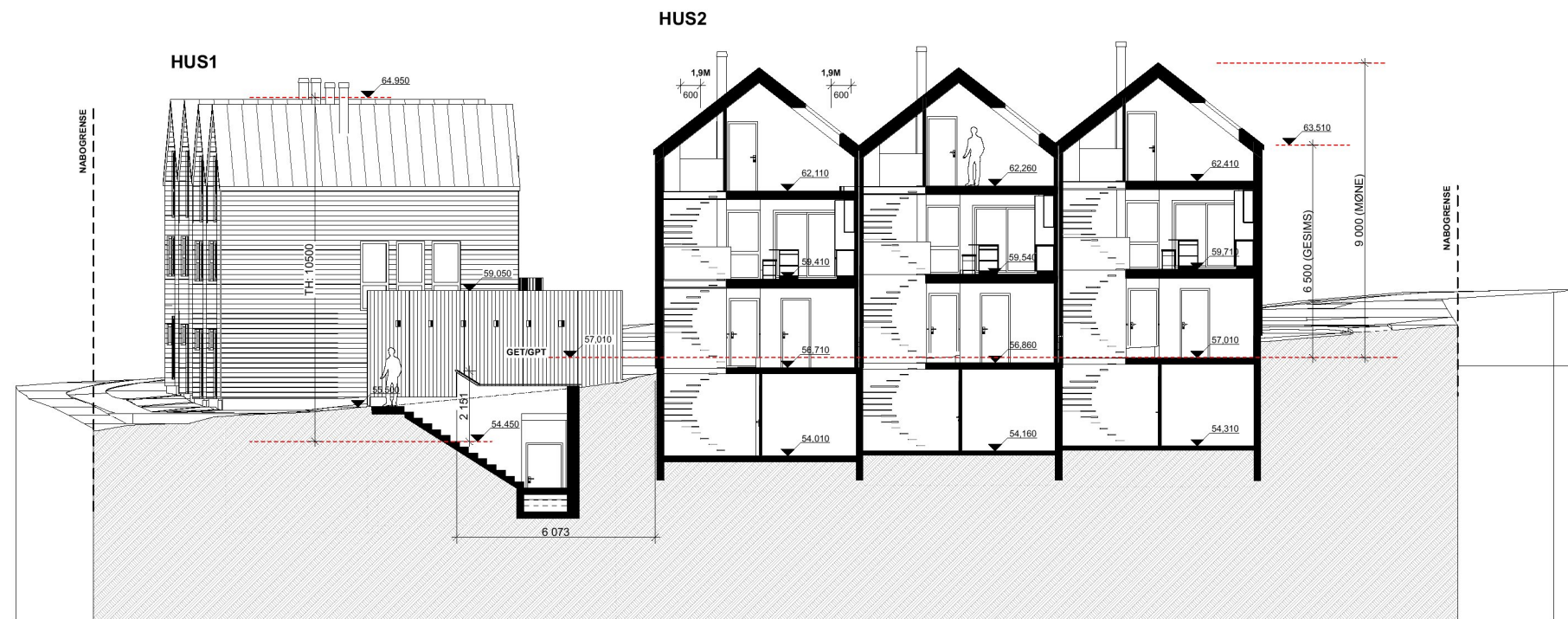
TTA TAKLE/THØRUD ARKITEKTER AS
 Ivan Bjørndals gate 9
 0472 OSLO
 NORWAY
 E-mail: post@ttarkitekter.no
 Tel: (0047) 911 61 605 / 995 55 139

Fase: Rammesøknad	Fag: ARK
Tiltakshaver: Eget Hjem AS	Tegnet av: VTO
	Kontr. av: VTO
Prosjekt / Adresse: 1907 Nedre Ullern Terrasse 15 Nedre Ullern Terrasse 15 0280 Oslo	Dato: 16.12.2019
	Ark: A3
Gnr./Bnr./Festenr.: 28/238	Målestokk: 1:200
Tegningsnr.: A30-2	Rev.: -

Tegning:
Snitt 2. Rampe

Filnavn
1907 Nedre Ullern Terrasse 15_Rammesøknad_supplering_REV3.pln

HVIS DET IKKE FOREKOMMER DETALJER FRA ARKITEKT SKAL TEKNISKE/ TERMISKE/AKUSTIKKMESSIGE/BRANNMESSIGE DETALJER IVARETAS AV UTFØRENDE ENTREPRENØR I HENHOLD TIL PRAEKSEPTERTE LØSNINGER; DETALJER FRA BYGGFORSKSERIEN, TEKNISK FORSKRIFT, NORSK STANDARD I TILLEGG TIL SPESIFIKKE PRODUKTDETALJER SKAL BENYTTES.



Snitt 3. Hus2

1:200

Snitt 3. Hus2 og trappenedgang P-kjeller

0 1 2 3 4 5 1:200

20.04.20	A	Terreng, trappenedgang P-kjeller	VTO
Dato:	Rev:	Kommentar:	Sign:



TAKLE/THØRUD ARKITEKTER AS
 Ivan Bjørndals gate 9
 0472 OSLO
 NORWAY
 E-mail: post@ttarkitekter.no
 Tel: (0047) 911 61 605 / 995 55 139

Fase: Rammesøknad	Fag: ARK
Tiltakshaver: Eget Hjem AS	Tegnet av: VTO
	Kontr. av: VTO
Prosjekt / Adresse: 1907 Nedre Ullern Terrasse 15 Nedre Ullern Terrasse 15 0280 Oslo	Dato: 16.12.2019
	Ark: A3
Gnr./Bnr./Festenr.: 28/238	Målestokk: 1:200
Tegningsnr.: A30-3	Rev.: -
Tegning: Snitt 3-Hus2 & trappenedgang P-kjeller	
Filnavn 1907 Nedre Ullern Terrasse 15_Rammesøknad_supplering_REV3.pln	

HVIS DET IKKE FOREKOMMER DETALJER FRA ARKITEKT SKAL TEKNISKE/ TERMISKE/AKUSTIKKMESSIGE/BRANNMESSIGE DETALJER IVARETAS AV UTFØRENDE ENTREPRENØR I HENHOLD TIL PREAKSEPTERTE LØSNINGER; DETALJER FRA BYGGFORSKSERIEN, TEKNISK FORSKRIFT, NORSK STANDARD I TILLEGG TIL SPESIFIKKE PRODUKTDETALJER SKAL BENYTTES.



Fasade sørvest. Hus 1

1:200



Fasade nordøst. Hus 1

1:200

Fasade sørvest og nordøst. Hus1

0 1 2 3 4 5 1:200

20.04.20	A	Terreng, trappenedgang til P-kjeller, adkomst til hage.	VTO
Dato:	Rev:	Kommentar:	Sign:

TTA TAKLE/THØRUD ARKITEKTER AS
 Ivan Bjørndals gate 9
 0472 OSLO
 NORWAY
 E-mail: post@ttarkitekter.no
 Tel: (0047) 911 61 605 / 995 55 139

Fase: Rammesøknad	Fag: ARK
-----------------------------	--------------------

Tiltakshaver: Eget Hjem AS	Tegnet av: VTO
--------------------------------------	--------------------------

	Kontr. av: VTO
--	--------------------------

Prosjekt / Adresse: 1907 Nedre Ullern Terrasse 15 Nedre Ullern Terrasse 15 0280 Oslo	Dato: 16.12.2019
--	----------------------------

	Ark: A3
--	-------------------

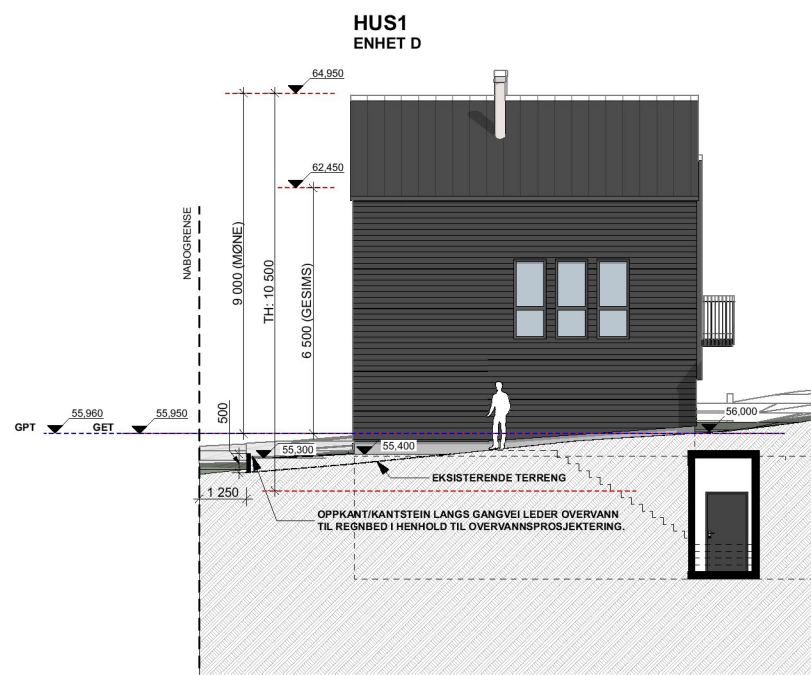
Gnr./Bnr./Festnr.: 28/238	Målestokk: 1:200
-------------------------------------	----------------------------

Tegningsnr.: A40-4	Rev.: -
------------------------------	-------------------

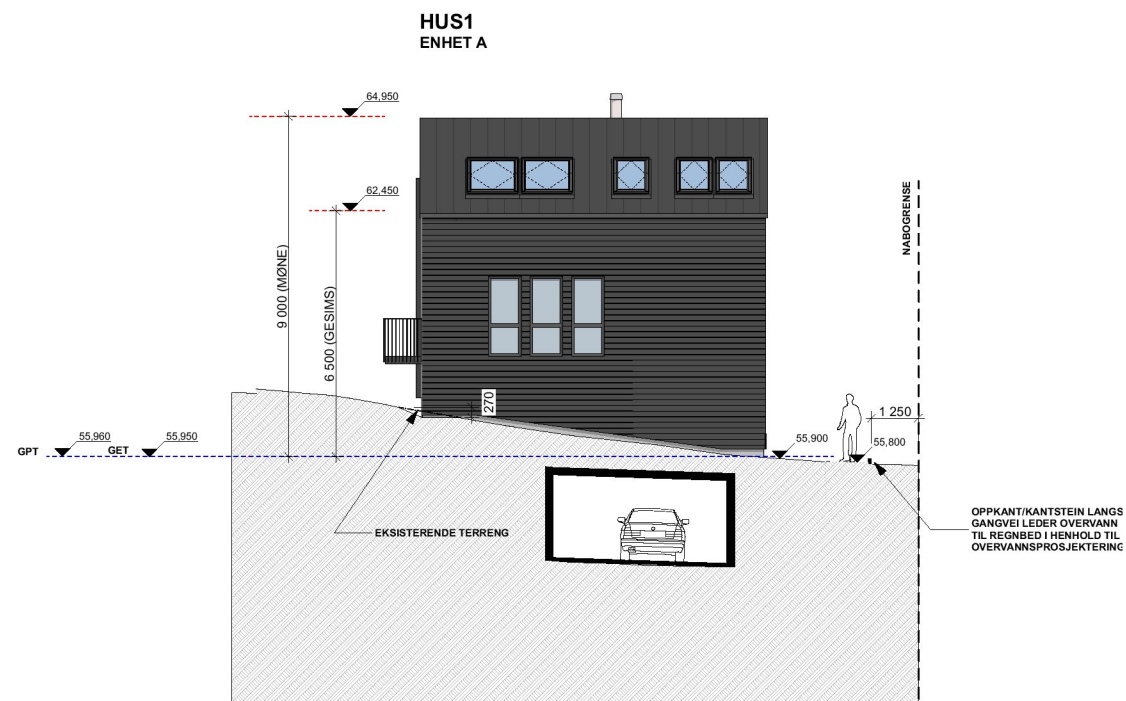
Tegning: Fasade sørvest og nordøst-Hus1

Filnavn
1907 Nedre Ullern Terrasse 15_Rammesøknad_supplering_REV3.pln

HVIS DET IKKE FOREKOMMER DETALJER FRA ARKITEKT SKAL TEKNISKE/ TERMISKE/AKUSTIKKMESSIGE/BRANNMESSIGE DETALJER IVARETAS AV UTFØRENDE ENTREPRENØR I HENHOLD TIL PRAEKSEPTERTE LØSNINGER; DETALJER FRA BYGGFORSKSERIEN, TEKNISK FORSKRIFT, NORSK STANDARD I TILLEGG TIL SPESIFIKKE PRODUKTDETALJER SKAL BENYTTES.



Fasade nordvest. Hus 1 1:200



Fasade sørøst. Hus 1 1:200

Fasade nordvest og sørøst. Hus1

0 1 2 3 4 5 1:200

20.04.20	A	Terreng, trappenedgang til P-kjeller	VTO
Dato:	Rev:	Kommentar:	Sign:



TAKLE/THØRUD ARKITEKTER AS
 Ivan Bjørndals gate 9
 0472 OSLO
 NORWAY
 E-mail: post@ttarkitekter.no
 Tel: (0047) 911 61 605 / 995 55 139

Fase: Rammesøknad	Fag: ARK
-----------------------------	--------------------

Tiltakshaver: Eget Hjem AS	Tegnet av: VTO
	Kontr. av: VTO

Prosjekt / Adresse: 1907 Nedre Ullern Terrasse 15 Nedre Ullern Terrasse 15 0280 Oslo	Dato: 16.12.2019
--	----------------------------

	Ark: A3
--	-------------------

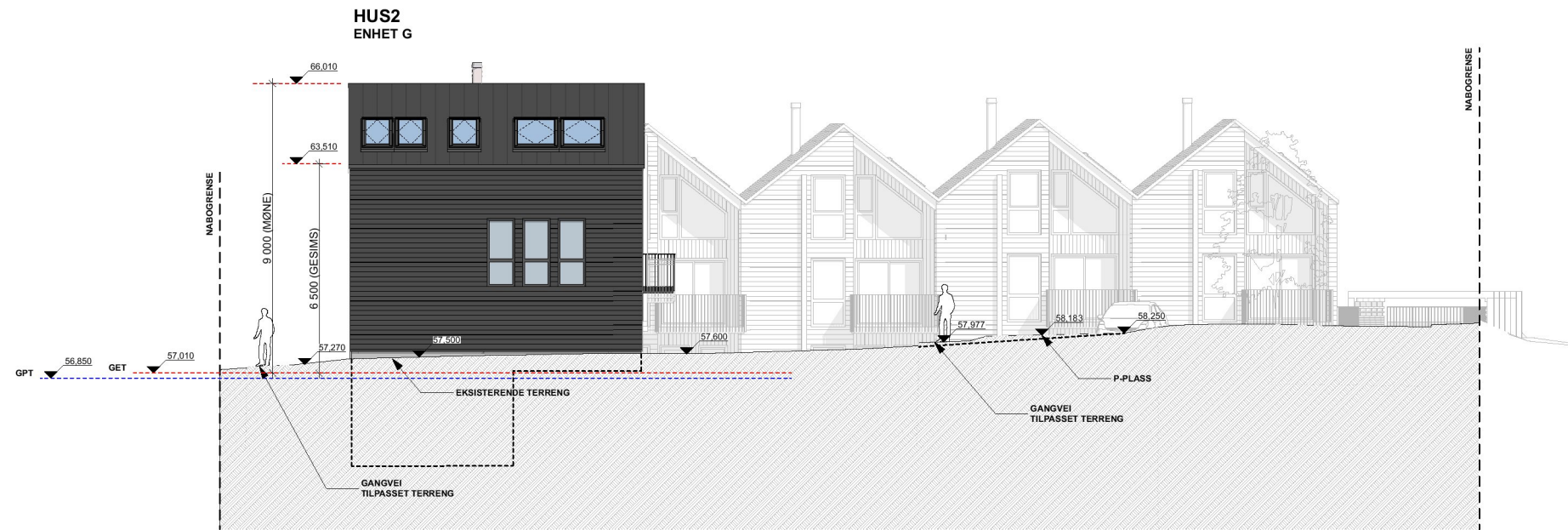
Gnr./Bnr./Festnr.: 28/238	Målestokk: 1:200
-------------------------------------	----------------------------

Tegningsnr.: A40-3	Rev.: -
------------------------------	-------------------

Tegning: Fasade nordvest og sørøst-Hus1

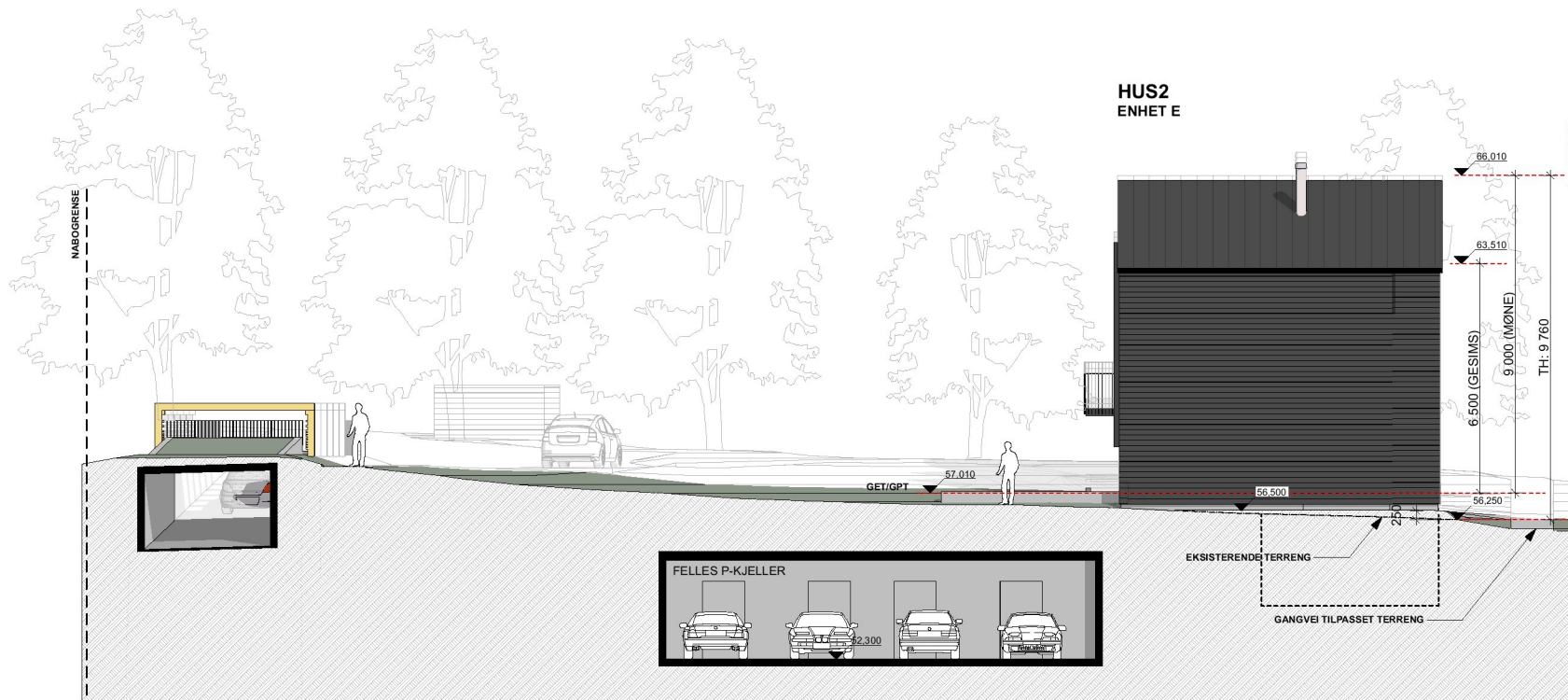
Filnavn
 1907 Nedre Ullern Terrasse 15_Rammesøknad_supplering_REV3.pln

HVIS DET IKKE FOREKOMMER DETALJER FRA ARKITEKT SKAL TEKNISKE/ TERMISKE/AKUSTIKKMESSIGE/BRANNMESSIGE DETALJER IVARETAS AV UTFØRENDE ENTREPRENØR I HENHOLD TIL PREAKSEPTERTE LØSNINGER; DETALJER FRA BYGGFORSKSERIEN, TEKNISK FORSKRIFT, NORSK STANDARD I TILLEGG TIL SPESIFIKKE PRODUKTDETALJER SKAL BENYTTES.



Fasade sørvest. Hus 2

1:200



Fasade nordøst. Hus 2

1:200

Fasade sørvest og nordøst. Hus2

0 1 2 3 4 5 1:200

20.04.20	A	Terreng, parkering, rampe til P-kjeller	VTO
Dato:	Rev:	Kommentar:	Sign:



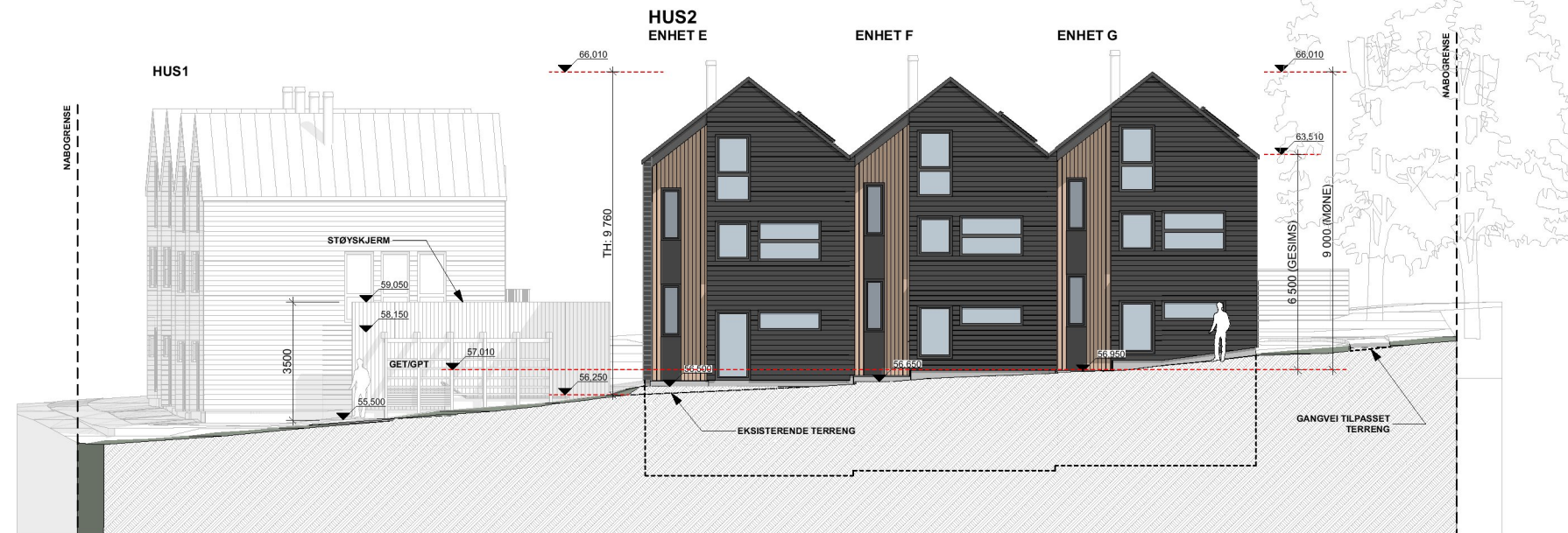
TAKLE/THØRUD ARKITEKTER AS
Ivan Bjørndals gate 9
0472 OSLO
NORWAY
E-mail: post@ttarkitekter.no
Tel: (0047) 911 61 605 / 995 55 139

Fase: Rammesøknad	Fag: ARK
Tiltakshaver: Eget Hjem AS	Tegnet av: VTO
	Kontr. av: VTO
Prosjekt / Adresse: 1907 Nedre Ullern Terrasse 15 Nedre Ullern Terrasse 15 0280 Oslo	Dato: 16.12.2019
	Ark: A3
Gnr./Bnr./Festnr.: 28/238	Målestokk: 1:200
Tegningsnr.: A40-2	Rev.: -

Tegning:
Fasade sørvest og nordøst-Hus2

Filnavn
1907 Nedre Ullern Terrasse 15_Rammesøknad_supplering_REV3.pln

HVIS DET IKKE FOREKOMMER DETALJER FRA ARKITEKT SKAL TEKNISKE/ TERMISKE/AKUSTIKKMESSIGE/BRANNMESSIGE DETALJER IVARETAS AV UTFØRENDE ENTREPRENØR I HENHOLD TIL PRAEKSEPTERTE LØSNINGER; DETALJER FRA BYGGFORSKSERIEN, TEKNISK FORSKRIFT, NORSK STANDARD I TILLEGG TIL SPESIFIKKE PRODUKTDETALJER SKAL BENYTTES.



Fasade nordvest. Hus 2

1:200



Fasade sørøst. Hus 2

1:200

Fasade nordvest og sørøst. Hus2

0 1 2 3 4 5 1:200

20.04.20	A	Terreng, trappenedgang til P-kjeller. Adkomst til hage.	VTO
Dato:	Rev:	Kommentar:	Sign:

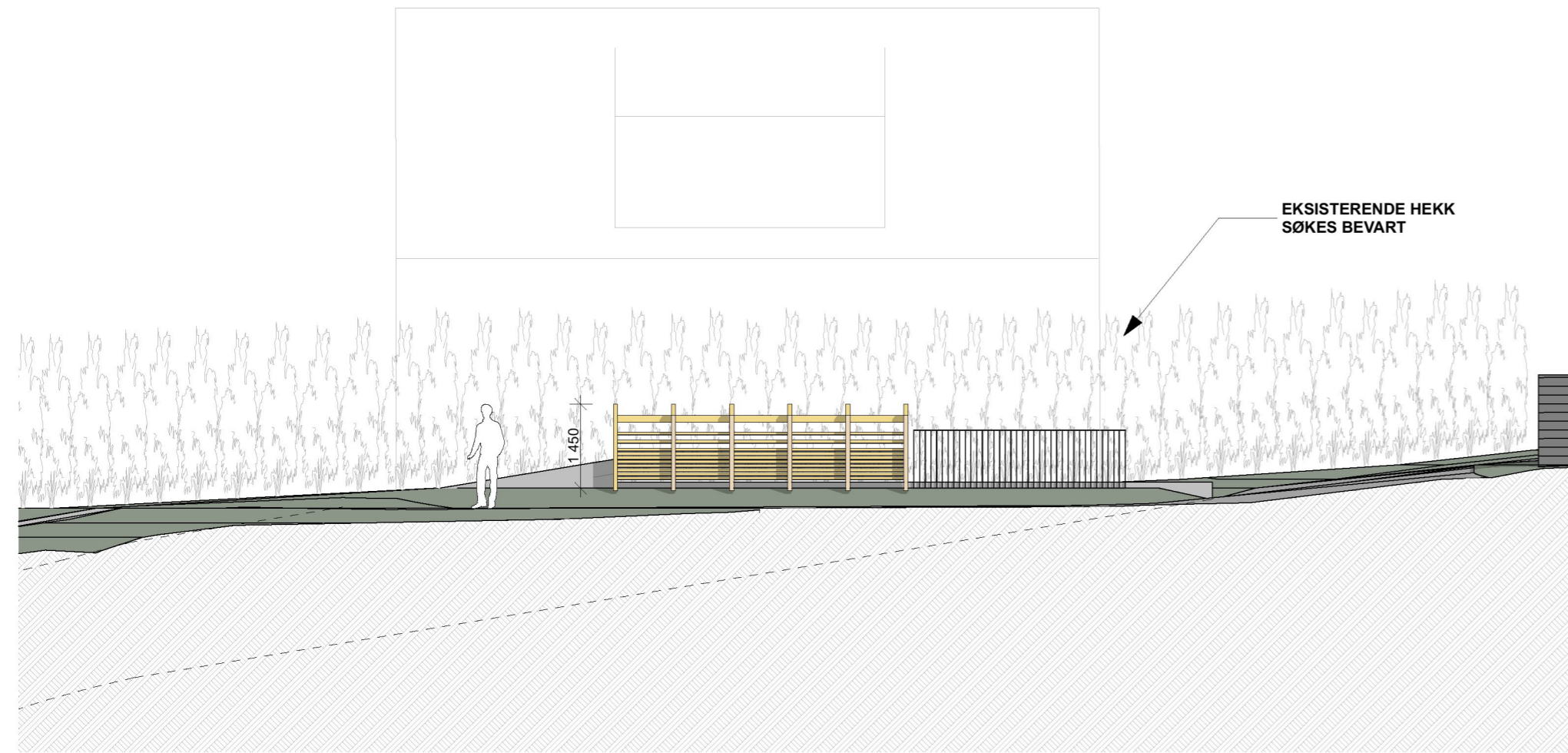


TAKLE/THØRUD ARKITEKTER AS
 Ivan Bjørndals gate 9
 0472 OSLO
 NORWAY
 E-mail: post@ttarkitekter.no
 Tel: (0047) 911 61 605 / 995 55 139

Fase: Rammesøknad	Fag: ARK
Tiltakshaver: Eget Hjem AS	Tegnet av: VTO
	Kontr. av: VTO
Prosjekt / Adresse: 1907 Nedre Ullern Terrasse 15 Nedre Ullern Terrasse 15 0280 Oslo	Dato: 16.12.2019
	Ark: A3
Gnr./Bnr./Festnr.: 28/238	Målestokk: 1:200
Tegningsnr.: A40-1	Rev.: -

Tegning:
Fasade nordvest og sørøst.-Hus2

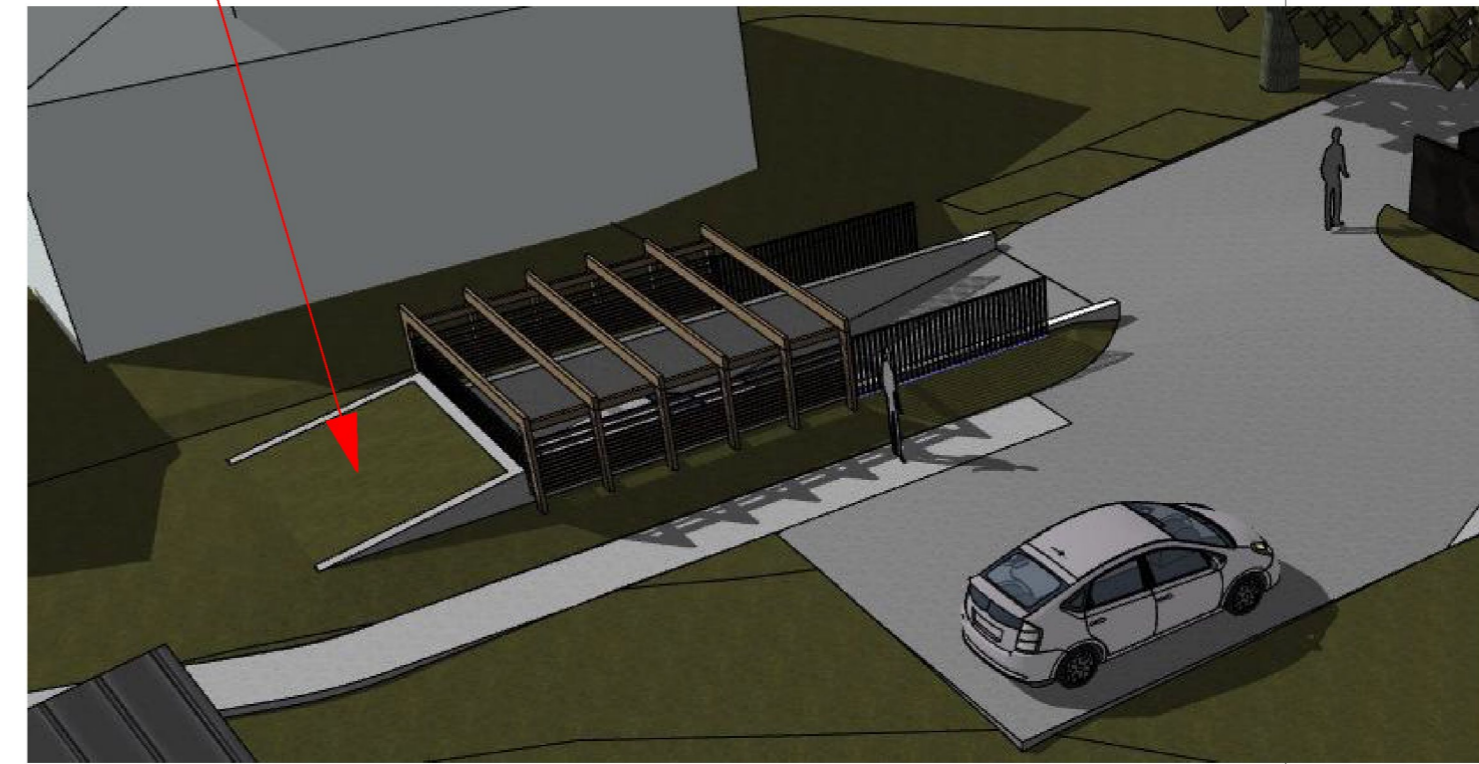
Filnavn
1907 Nedre Ullern Terrasse 15_Rammesøknad_supplering_REV3.pln



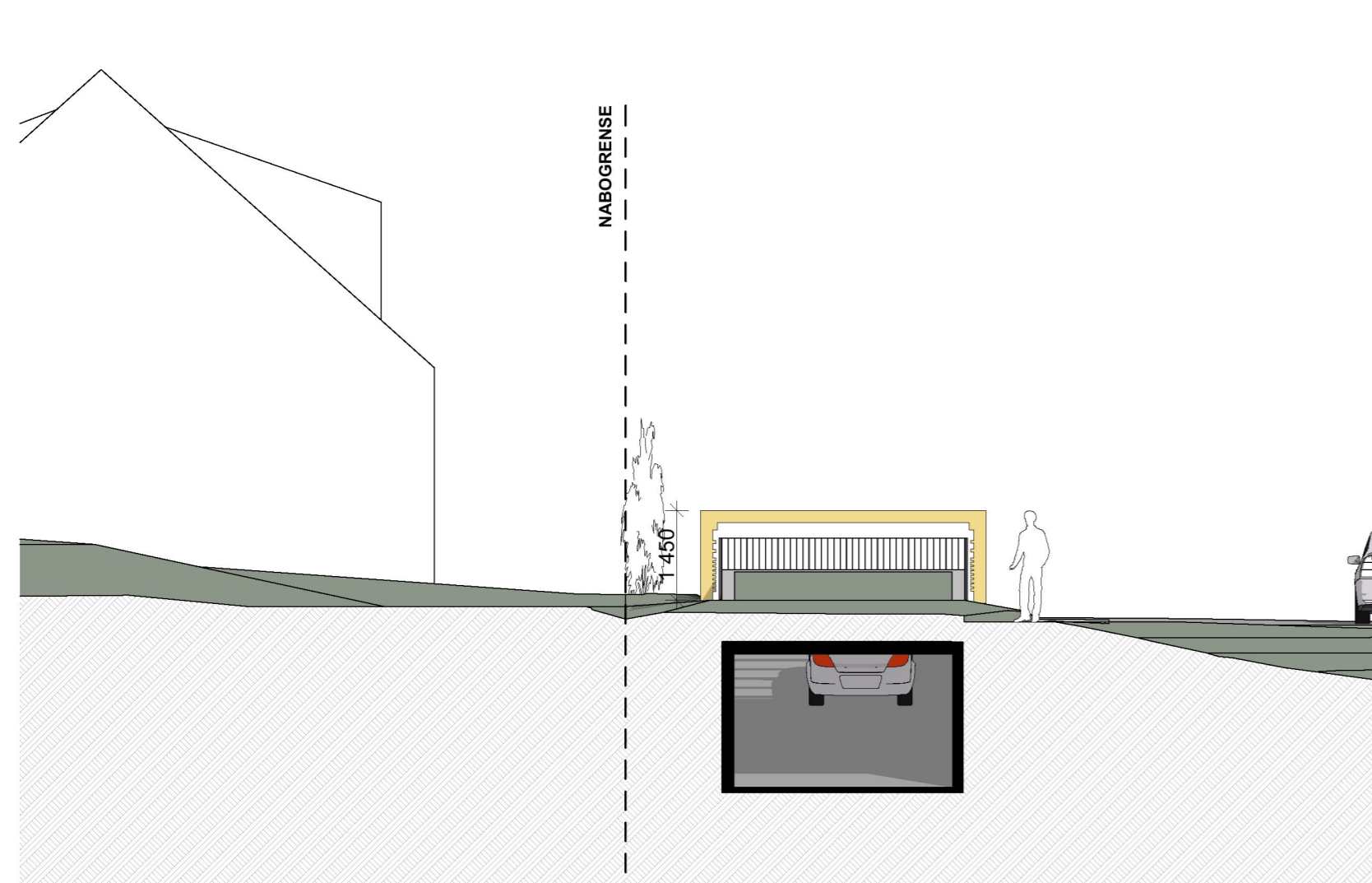
Fasade Nordvest rampe

1:100

Terrang føres opp på lokk til nedkjøringsrampe. Utføres med sedummatter på drensmatter.

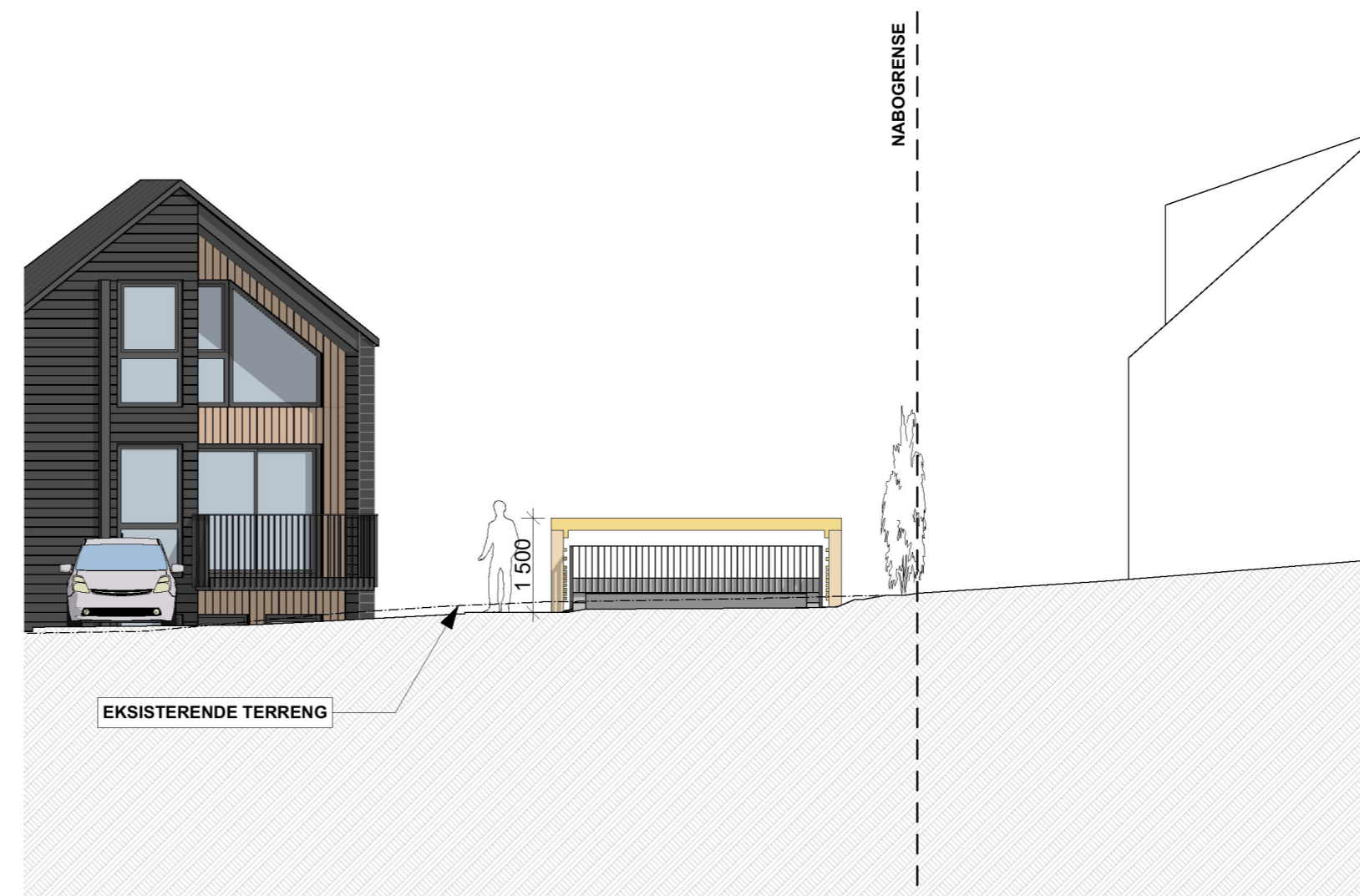


Illustrasjon.



Fasade Nordøst rampe

1:100



Fasade Sørvest rampe

1:100

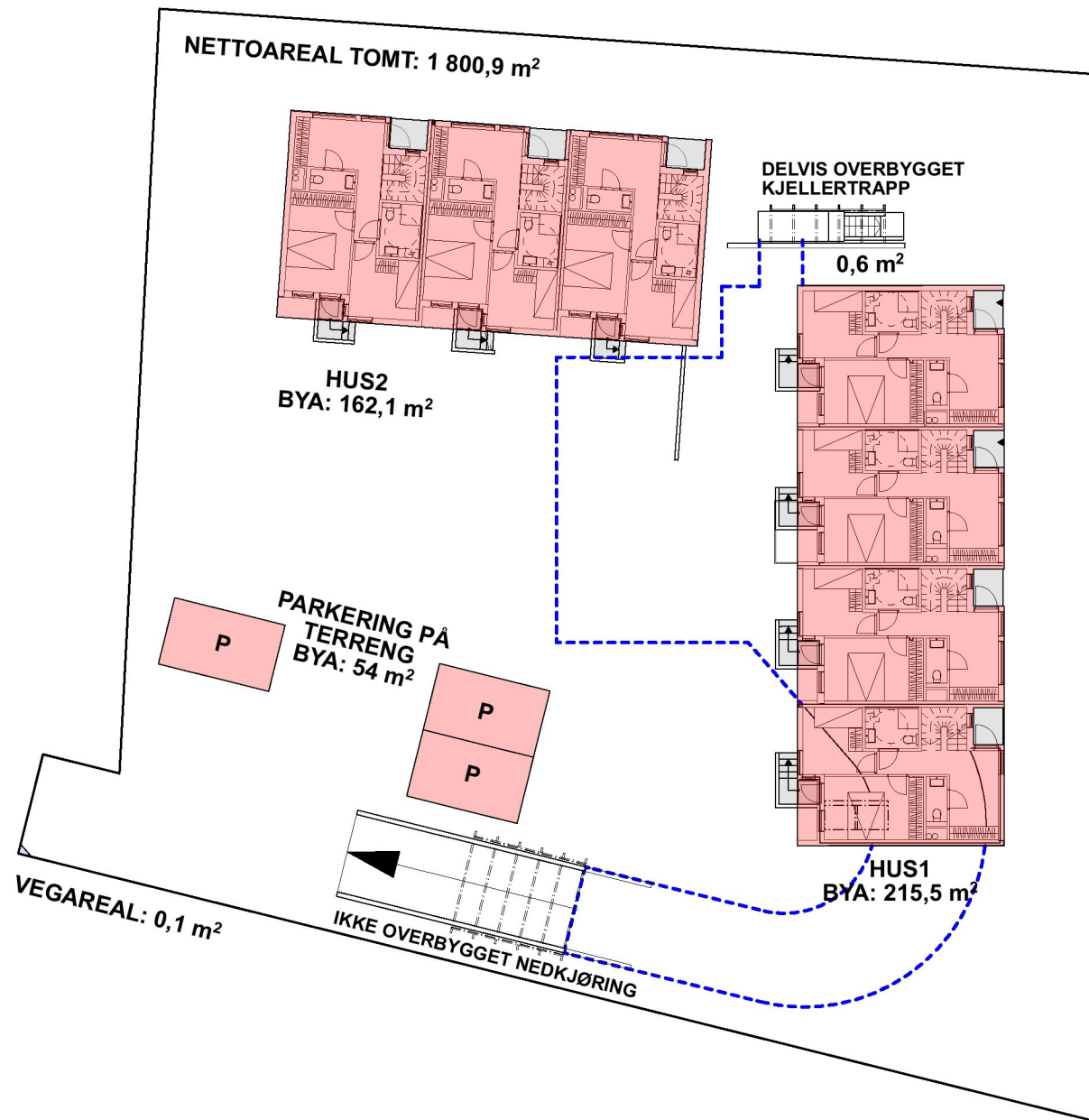
Nedkjøringsrampe P-kjeller. Fasader

Dato:	Rev.:	Kommentar:	Sign:
-------	-------	------------	-------

TTA TAKLE/THØRUD ARKITEKTER AS
 Ivan Bjørndals gate 9
 0472 OSLO
 NORWAY
 E-mail: post@taklethorud.no
 Tel: (0047) 911 61 605 / 995 55 139

Fase: Rammesøknad	Fag: ARK
Tiltakshaver: Eget Hjem AS	Tegnet av: VTO
	Kontr. av: VTO
Prosjekt / Adresse: 1907 Nedre Ullern Terrasse 15 Nedre Ullern Terrasse 15 0280 Oslo	Dato: 20.04.2020
Gnr./Bnr./Festnr.: 28/238	Ark: A2
Tegningsnr.: A40-7	Målestokk
Tegning: Nedkjøringsrampe P-kjeller. Fasader	Rev.: -
Filnavn 1907 Nedre Ullern Terrasse 15_Rammesøknad_supplering_REV3.pln	

HVIS DET IKKE FOREKOMMER DETALJER FRA ARKITEKT SKAL TEKNISKE/ TERMISKE/AKUSTIKKMESSIGE/BRANNMESSIGE DETALJER IVARETAS AV UTFØRENDE ENTREPRENØR I HENHOLD TIL PRAEKSEPTERTE LØSNINGER; DETALJER FRA BYGGFORSKSERIEN, TEKNISK FORSKRIFT, NORSK STANDARD I TILLEGG TIL SPESIFIKKE PRODUKTDETALJER SKAL BENYTTES.



0 1 2 3 4 5

BEREGNING AV UTNYTTELSE BYA.
Nedre Ullern Terrasse 15, gnr.28/bnr.238, Oslo kommune

REGULERING:
S-4220. Reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by, småhusplanen.

PROSJEKT:
Rekkehus med 7 boliger 3 + 4 i rekke.

PARKERINGSKRAV:
Plassering: Den åpne by
Type parkering: Felles parkering.
Parkeringskrav ved felles parkering: 1,7 per boenhet.
Antall plasser på terreng: Ved 4 eller flere boenheter skal 25% av parkeringsplassene ligge på terreng og ikke være overbygget.

Krav til totalt antall plasser: 1,7*7 boenheter = 11,9 (12-plasser.)
Av disse må følgende ligge på terreng: 11,9*0,25 = 2,975 (3-plasser)

Parkering løses med felles parkeringskjeller med 9 plasser + 3 plasser på terreng.
Totalt 12 parkeringsplasser.

UTNYTTELSE:
Tillatt bebygd areal på tomt i henhold til regulering: 24 % BYA.

Tomteareal 1801,0 m²
Vegareal (RE) 0,1 m²
Netto tomt 1800,9 m²
Maks BYA = 24% = 1800 x 0,24 = 432,2 m²

BYA Hus 1 162,1 m²
BYA Hus 2 215,5 m²
BYA Kjellernedgang p-kjeller 0,6 m²
BYA 3 p-plasser på terreng 54,0 m²
BYA totalt 432,2 m²
%BYA = 432,2 m² / 1800,9 = 24,0%

Utnyttelse i henhold til regulering.

20.04.20	A	BYA trappenedgang. Hus redusert	VTO
Dato:	Rev:	Kommentar:	Sign:

TTA TAKLE/THØRUD ARKITEKTER AS
Ivan Bjørndals gate 9
0472 OSLO
NORWAY
E-mail: post@ttarkitekter.no
Tel: (0047) 911 61 605 / 995 55 139

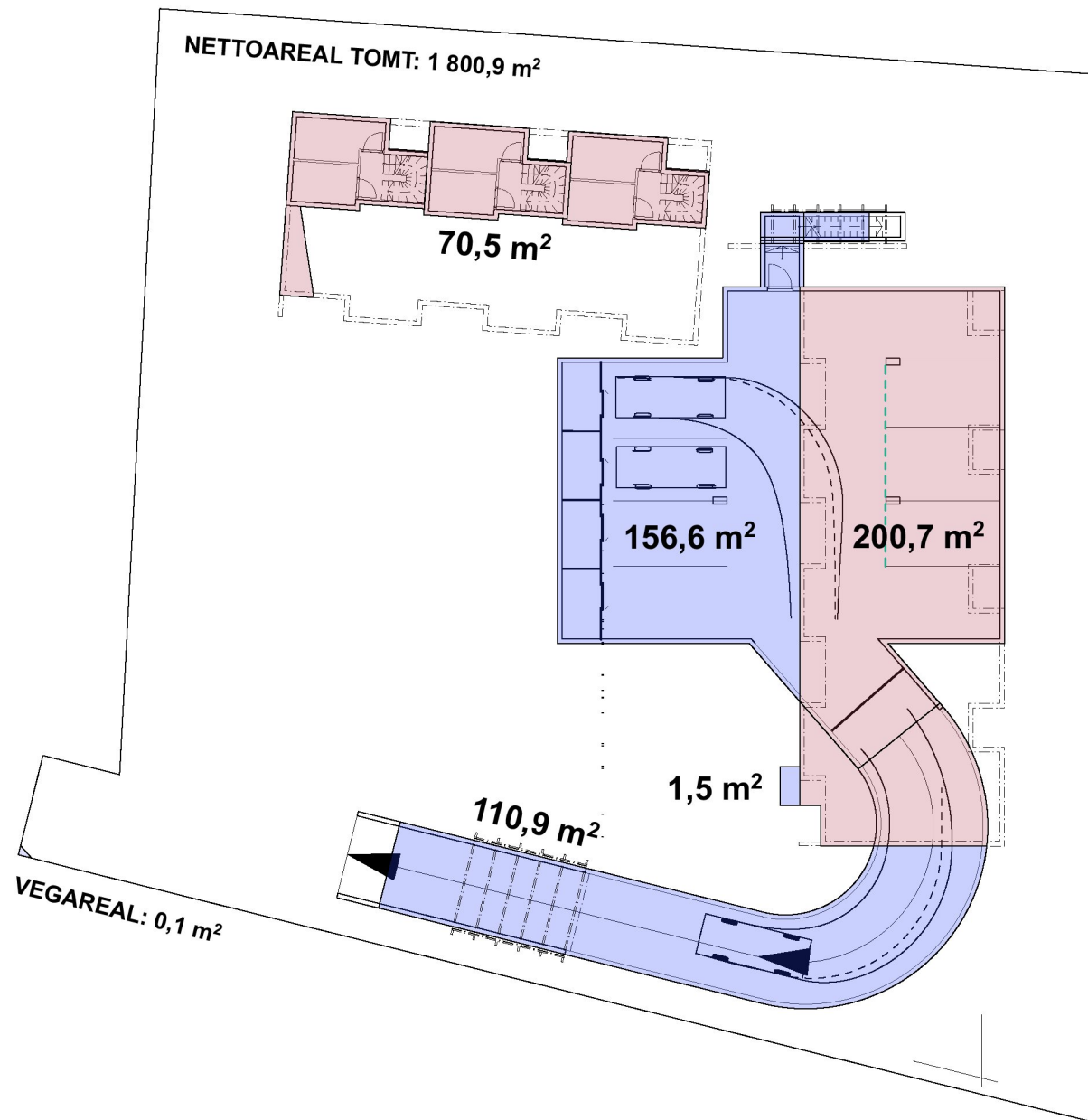
Fase: Rammesøknad	Fag: ARK
Tiltakshaver: Eget Hjem AS	Tegnet av: -
	Kontr. av: -
Prosjekt / Adresse: 1907 Nedre Ullern Terrasse 15 Nedre Ullern Terrasse 15 0280 Oslo	Dato: 16.12.2019
	Ark: A3
Gnr./Bnr./Festnr.: 28/238	Målestokk
Tegningsnr.: A20-10	Rev.: A

Tegning:
Beregning av utnyttelse BYA

Filnavn
1907 Nedre Ullern Terrasse 15_Rammesøknad_supplering_REV3.pln

Beregning av utnyttelse BYA.

HVIS DET IKKE FOREKOMMER DETALJER FRA ARKITEKT SKAL TEKNISKE/ TERMISKE/AKUSTIKKMESSIGE/BRANNMESSIGE DETALJER IVARETAS AV UTFØRENDE ENTREPRENØR I HENHOLD TIL PRAEKSEPTERTE LØSNINGER; DETALJER FRA BYGGFORSKSERIEN, TEKNISK FORSKRIFT, NORSK STANDARD I TILLEGG TIL SPESIFIKKE PRODUKTDETALJER SKAL BENYTTES.



0 1 2 3 4 5

BEREGNING AV AREAL UNDER BAKKEN.
Nedre Ullern Terrasse 15, gnr.28/bnr.238, Oslo kommune

REGULERING:
S-4220. Reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by, småhusplanen.

PROSJEKT:
Rekkehus med 7 boliger 3 + 4 i rekke.

AREAL UNDER BAKKEN:

Netto tomteareal: 1800,9m²

Tillatt anlegg under bakken: Maks 30% av tomtens areal

Maks tillatt anlegg under bakken = 1800,9 x 0,30 = 540,3 m²

Prosjektet har 540,2 m² anlegg under bakken.

Anlegg under bakken i %: 540,2 m² / 1800,9 = 30,0%

Anlegg under bakken som ligger under fotavtrykk til bebyggelse er 271,2 m²

271,2m² / 540,2m² = 50,2%

Anlegg under bakken som ligger under bygningenes fotavtrykk er >50%

Utnyttelse i henhold til regulering.

Beregning av anlegg under bakken

20.04.20	A	Anlegg under bakken revidert	VTO
Dato:	Rev:	Kommentar:	Sign:



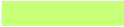
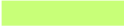
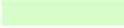

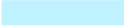
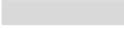




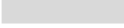



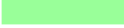






















TAKLE/THØRUD ARKITEKTER AS
Ivan Bjørndals gate 9
0472 OSLO
NORWAY
E-mail: post@ttarkitekter.no
Tel: (0047) 911 61 605 / 995 55 139

Fase: Rammesøknad	Fag: ARK
Tiltakshaver: Eget Hjem AS	Tegnet av: -
	Kontr. av: -
Prosjekt / Adresse: 1907 Nedre Ullern Terrasse 15 Nedre Ullern Terrasse 15 0280 Oslo	Dato: 16.12.2019
	Ark: A3
Gnr./Bnr./Festenr.: 28/238	Målestokk
Tegningsnr.: A20-11	Rev.: A

Tegning:
Beregning av anlegg under bakken

Filnavn
1907 Nedre Ullern Terrasse 15_Rammesøknad_supplering_REV3.pln

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

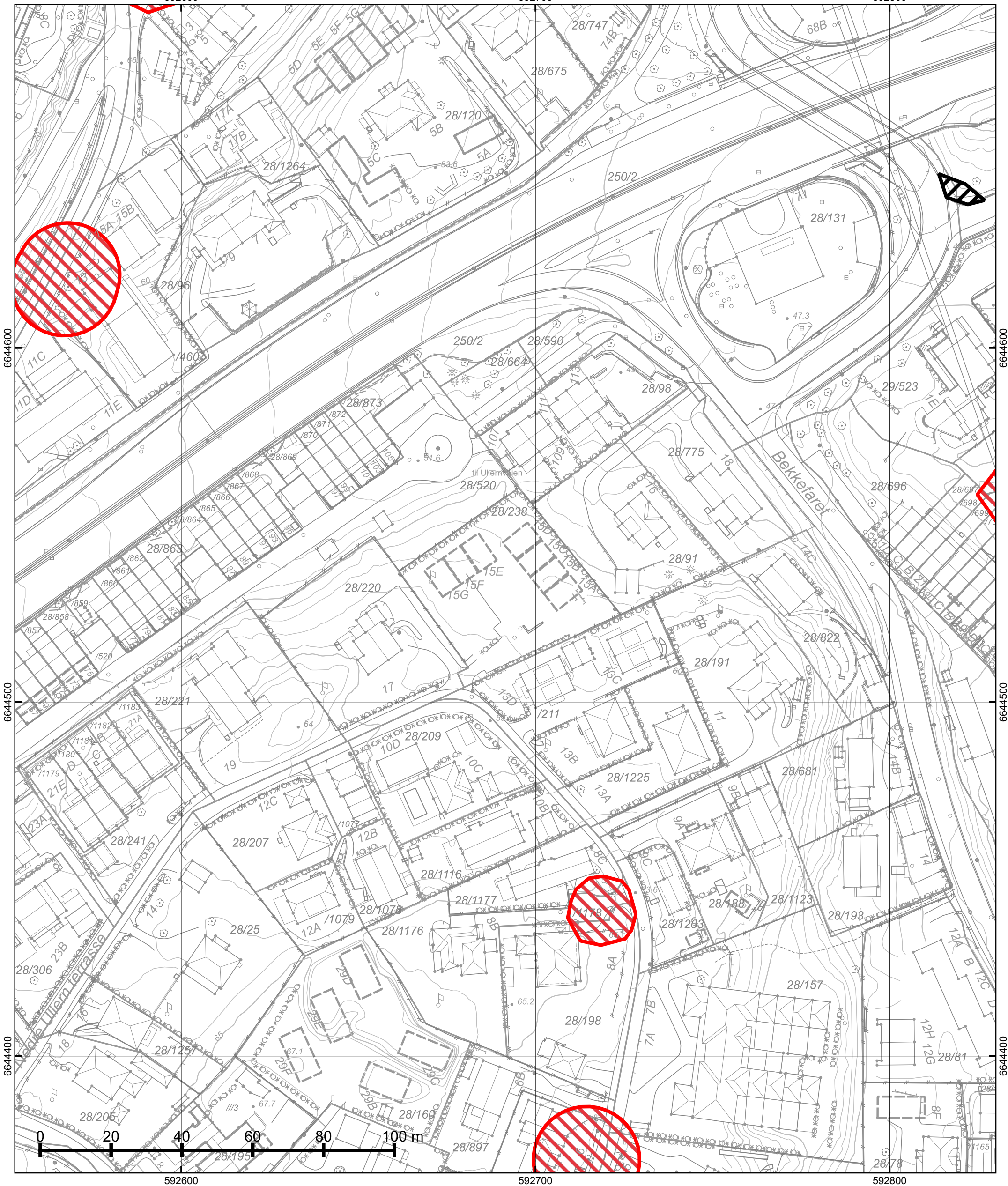
	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	72 - Felles lekeareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	191 - Bensinstasjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	330 - Parkering/utfartsparkering
	1110 - Boligbebyggelse
	2012 - Fortau
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal
	3030 - Turdrag
	665 - Spesialområde bevaring offentlig
	RbBevaringGrense
	RpBestemmelseGrense
	RpFareSone
	RpFareGrense
	70 - Felles avkjørsel
	311 - Annet veiareal
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	324 - Veigrunn under bru
	913 - Formålvavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)
	Feltinndeling
	Grense for bebyggelse
	Beregnet senterlinje veg
	Regulert kjørefelt
	Byggegrense
	Regulert stoy skjerm
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

↑ Inn-/utkjøring

592600

592700

592800



592600

592700

592800

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 21.10.2025
Bruker: lks
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: 332358/ 86521144

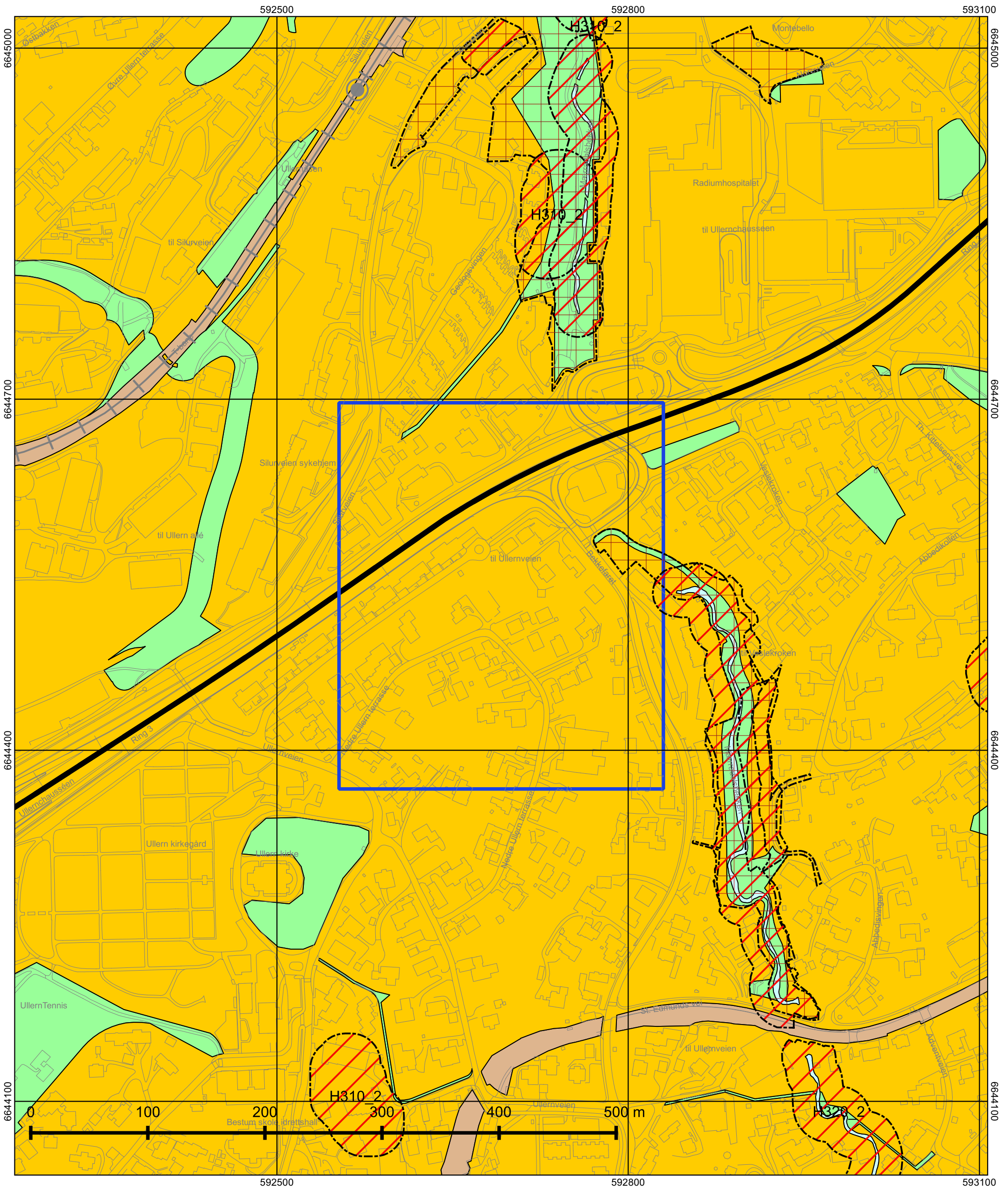
Adresse: NEDRE ULLERN
TERRASSE 15B

Gnr/Bnr: 28/238

Deres ref.: 62747/ PERROL

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 bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 21.10.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 332358/86521144

Deres ref.: 62747/ PERROL

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-4220

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

Vedtaksdato: 15.03.2006

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200913489](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.



OSLO KOMMUNE

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

Se endret reg.best., vedt. 17.11.2008 (V171108).

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

Se endret reg.best., vedt.04.07.2011(V040711)

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

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)

Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)

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

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)

Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.

Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

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

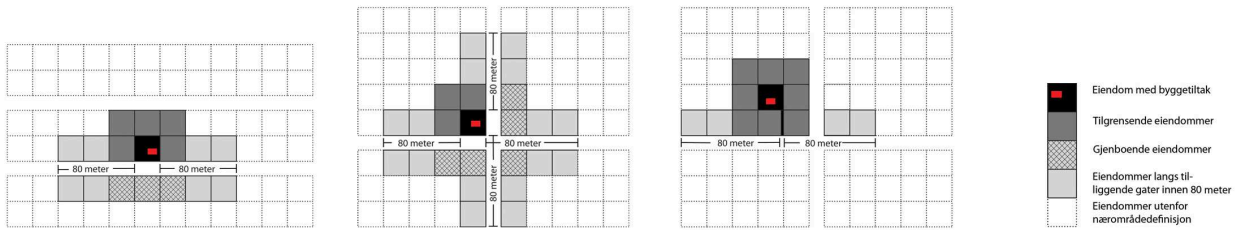
§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

6.2

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

6.3

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

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

6.4

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

6.5

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6

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

6.7

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).

Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.

”Moderhusets” (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og ”moderhuset” et romslig utareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

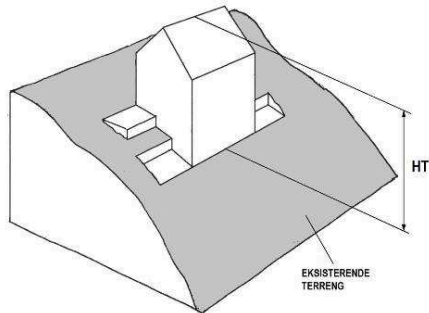
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

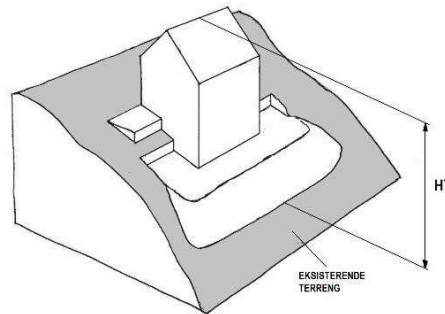
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m².

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøktjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved

**bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.**

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Budskjema

Oppdragsnr.: 202250203

Megler: Per Henrik Rolfsen

Budgiver har lest salgsoppgaven og inngir herved bindende bud på eiendommen

Adresse: Nedre Ullern terrasse 15 B, 0280 OSLO**Matrikkel:** gnr. 28, bnr. 238, snr. 2 i Oslo kommune**Bud kr:****Beløp med bokstaver:**

+ omkostninger/evt. andel fellesgjeld i henhold til opplysninger i salgsoppgave

Bud er gyldig til (dato og klokkeslett)**Ønsket overtagelse (dato):**

Budet må være gyldig til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Meglerforetaket kan ikke -verken til selger eller markedet-formidle bud som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, jmf. forskrift til lov om eiendomsmegling § 6-3. Kontakt evt. meglerforetaket for å få informasjon om budfristen.

Eventuelle forbehold:**Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:**

Lån i:	v/	Tlf.	Kr.
Egenkapital i:	v/	Tlf.	Kr.

Egenkapital består av salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Formål med kjøp: _____

 Jeg ønsker å bli kontaktet på telefon for å få en uforpliktende verdivurdering av eksisterende bolig

 Jeg ønsker å bli kontaktet av vår samarbeidsbank og samtykker til at mine personopplysninger deles med banken

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgave med tilhørende vedlegg samt å ha besiktet eiendommen. Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som av salgsoppgaven. Personvern: Se www.nylander.no for vår personvernerklæring.

Offentliggjøring av bud: Iht. lov om eiendomsmegling vil alle bud og innhold i disse bli opplyst/utlevert til både kjøper og selger av eiendommen. Inntekter for kreditformidling: Det gjøres oppmerksom på at foretaket mottar inntekter ved formidling av kreditt/lånesøknader til Danske Bank som foretaket samarbeider med. Ansatte mottar ingen inntekter eller fordeler av slik formidling

Dersom budet aksepteres av selger gjelder det som kjøpekontrakt inntil den endelige kontrakt blir opprettet. Et avgitt bud er bindene, hvis det ikke er tatt spesielle forbehold ovenfor og budet kan heller ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Dersom det ikke er satt noen spesiell akseptfrist, står budet i en rimelig for selger til å vurdere dette. Selger kan når som helst akseptere eller avslå et bud uten nærmere begrunnelse. Ved signatur av nærværende budskjema samtykker budgiverne i at i det tilfelle det er flere budgivere så kan disse hver for seg gjensidig representere hverandre ved inngivelse av bud, herunder også forhøvelser og endringer i forhold til forbehold og akseptfrister.

Budgiver
 Jeg er en fysisk person som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet

 Jeg handler som ledd i næringsvirksomhet

Navn:

Navn:

Personnr.:

Personnr.:

Adresse:

Adresse:

Tlf./E-post:

Tlf./E-post:

Sted,dato:

Sted,dato:

Signatur

Signatur

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.
2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.
3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.
6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.
7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.
8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.