



Måkeveien 29



— Velkommen til

# Måkeveien 29



# — INDREFILETEN PÅ ULVOYA

Sjelden anledning|Kjedet bolig i ettertraktet villaområde  
m/fjordutsikt|Nærhet til sjø- & båtliv|Garasje|Utleiemulighet!

Prisantydning	25 000 000,-
Omkostninger	626 240,-
Totalpris	25 626 240,-
BRA-i	269 kvm
Totalt BRA	289 kvm
Soverom	3
Boligtype	Tomannsbolig
Byggeår	1958

Megler	Stian Pöhner
Telefon	971 15 621
E-post	s.pohner@nordvikbolig.no
Megler 2	Siril Slorer Sloreby
Telefon	412 52 214
E-post	s.sloreby@nordvikbolig.no







## Kort fortalt

- Velkommen til Måkeveien 29!
- Flott kjedet bolig med fjordutsikt i rolige og barnevennlige omgivelser sydvest på Ulvøya. Frittliggende beliggenhet uten innsyn i et naturskjønt, attraktivt og familievennlig villaområde med lite støy og biltrafikk. Vestvendt beliggenhet med gode solforhold.
- Umiddelbar nærhet til sjøen med strand og brygge
- Barnevennlig beliggenhet i rolige omgivelser
- Tilbaketrukket i populære Måkeveien
- Mulighet for leie av båtplass
- Utleiemuligheter
- Solrik hage med flere uteplasser
- 3 soverom og 2 bad
- Separat vaskerom
- Mulighet for medlemsskap i Ulvøy Vel for eksklusive medlemsfordeler
- 250m til buss (til Oslo sentrum)
- 250m til nærbutikk (Joker)
- 350m til barnehage
- 5 min med bil/buss til skole

# Arealer og innhold

---

BRA-i:	269 kvm
BRA-e:	20 kvm
Totalt BRA:	289 kvm
TBA:	84 kvm

## Beskrivelse

### Underetasje:

BRA-i: 126 kvm. Bad, vaskerom, bod, kjølerom, soverom, stue, kjøkken/stue, vindfang, entrè, gang  
BRA-e: 20 kvm. Garasjerom  
Total BRA: 146 kvm.

### 1. etasje:

BRA-i: 143 kvm. Stue/kjøkken, gang, omkleddingsrom, bod, bad, dusjrom, wc, tre soverom  
Total BRA: 143 kvm.  
TBA: 84 kvm.

# Tyder



Plantegning 1. etasje

# Tyder



Plantegning underetasje





















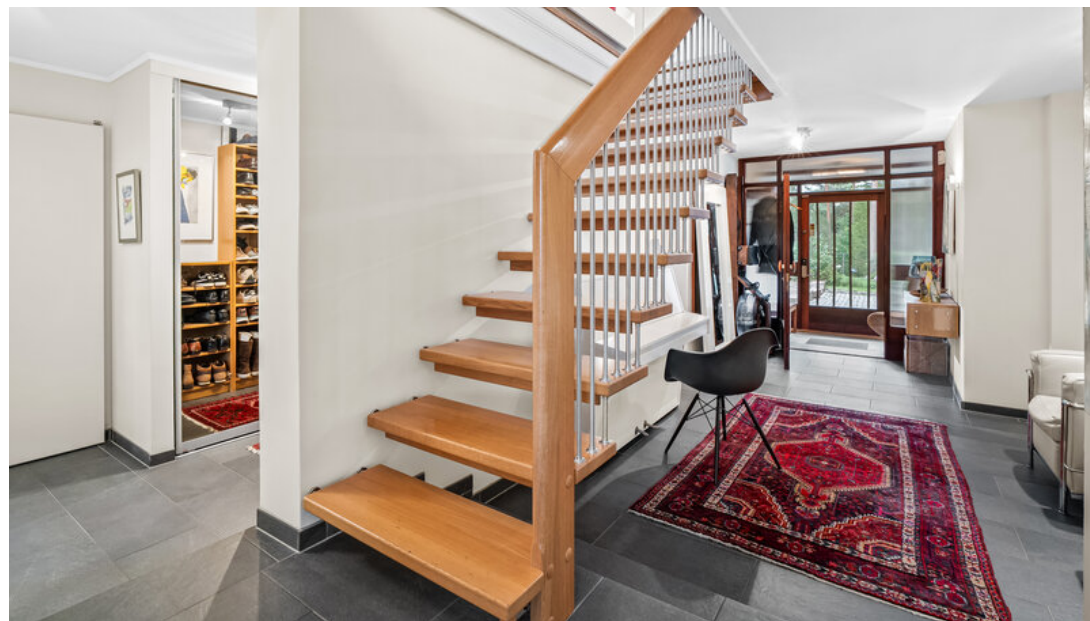
























Informasjon

# Måkeveien 29

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer

14-0596/24

### Boligtype

Tomannsbolig

### Adresse og betegnelse

Måkeveien 29, 0139 OSLO

Gnr 195, bnr 111 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

### Selger

Hans-Petter Døvre

### Kjøpesum og omkostninger

25 000 000,- (Prisantydning)

#### Omkostninger:

625 000,- (Dokumentavgift)

240,- (Pantattest kjøper)

500,- (Tinglyst pantedokument)

500,- (Tinglyst skjøte)

19 200,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))

-----  
626 240,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

645 440,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

-----  
25 626 240,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

25 645 440,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

-----  
NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

### Byggeår

1958

### Antall soverom

3

### Arealer

BRA-i: 269 kvm

BRA-e: 20 kvm

Totalt BRA: 289 kvm

TBA: 84 kvm

### Beskrivelse:

#### Underetasje:

BRA-i: 126 kvm. Bad, vaskerom, bod, kjølerom, soverom, stue, kjøkken/stue, vindfang, entrè, gang

BRA-e: 20 kvm. Garasjerom

Total BRA: 146 kvm.

#### 1. etasje:

BRA-i: 143 kvm. Stue/kjøkken, gang, omkleddingsrom, bod, bad, dusjrom, wc, tre soverom

Total BRA: 143 kvm.

TBA: 84 kvm.

## Innhold

Boligen strekker seg over 2 plan:

- 1. etasje: Stue/kjøkken, gang, omkleddingsrom, bod, bad, dusjrom, wc, tre soverom
- Underetasje: Bad, vaskerom, bod, kjølerom, soverom, stue, kjøkken/stue, vindfang, entrè, gang

### 1. etasje:

Boligen har et flott og sosialt oppholdsrom med stue og kjøkken i delvis åpen løsning. Stuen er lys og romslig og har store vindusflater med lysinnslipp fra flere vinkler. Det er god plass til sofaseksjon med tilhørende stuebord og mediemøblement. Etasjen har en flott utforming med flere naturlige soneinndelinger. Spisestuen ligger delvis avskjermet fra stuen og kjøkkenet og tilbyr en skjermet og hyggelig atmosfære. Stort kjøkken fra Biform som har rikelig med skap- og benkeplass. Gode arbeidssoner med praktisk kjøkkenøy. Det er 3 soverom, hvorav master soverom med walk-in garderobe og tilknytning til etasjens romslige bad. De andre soverommene er også av god størrelse, og har plass til seng med tilhørende nattbord, skrivebord samt garderobeskap. Soverom 2 og 3 egner seg ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor. Fra både stuen og kjøkkenet er det utgang til flotte uteplasser. Verandaen er vestvendt med gode solforhold. Det er god plass til både loungesett og spisebord på den store terrassen. Hovedbadet er av god størrelse, og er innredet med badekar, dobbel servant samt veggfestet wc. Den innebygde steamdusjen sikrer spafølelsen hjemme! Badet er flislagt med varme i gulv, og har downlights i himling.

### Underetasje:

Underetasjen rommer et vaskerom, stue/allrom, to boder, et kjølerom, samt en hybeldel bestående av et oppholdsrom (stue/kjøkken/soverom) og bad. Stuen er romslig, og har mange bruksmuligheter. Stuen er romslig og kan innredes med blant annet kontorløsning. Fra stuen er det videre adkomst til boligens flotte og frodige uteområder. Det er en praktisk hybeldel i underetasjen med egen inngang. Rommene i hybeldelen er godkjent for varig opphold, og oppholdsrommet kan enkelt omgjøres til et ekstra soverom. Videre er det et soverom med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Rommet er byggemeldt som bod, og må brukes endres for at det lovlig skal kunne brukes som soverom. Underetasjen har også et praktisk vaskerom med adkomst både fra boligens underetasje samt uteområde, samt en stor skyvedørgarderobe med god plass for oppheng av yttertøy. Det er også en stor bod som ivaretar "alt" av oppbevaringsbehov.

### Uteområder:

Eiendommen har en velholdt og frodig uteplass med flere soner hvor solen kan nytes fra morgen til kveld. Terrassen har rikelig med plass til både langbord og grill, og et innbydende lounge-område – perfekt for sosiale sammenkomster!

### Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Ingen bygningsdeler har fått TG3.

Bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 (TG2):

- Våtromsgulv (Bad / Underetasje). Noe svakt fall. Bom under enkelte fliser. Alder.
- Våtromsvegger (Bad / Underetasje). Alder.
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / Underetasje). Manglende spalte under dusjskinne.
- Våtromsgulv (Vaskerom / Underetasje). Noe svakt fall. Bom under enkelte fliser. Alder.
- Fast inventar (Vaskerom / Underetasje). Innredningen har fuktskader/svelling. Alder.
- Våtromsgulv (Bad/WC/Dusjrom / 1. etasje). Noe svakt fall. Bom under enkelte fliser. Alder.
- Våtromsvegger (Bad/WC/Dusjrom / 1. etasje). Vindu i deler av våtsonen.
- Fast inventar, generelt (Bad/WC/Dusjrom / 1. etasje). Alder og normal bruksslitasje.
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad/WC/Dusjrom / 1. etasje). Alder, normal slitasje og manglende dreneringsspalte for innebygget armaturer og innebygget sisterner.
- Drenering. Manglende topplst. Utilstrekkelig fallforhold ut fra bygningen.
- Terrengforhold rundt boligen. Fall mot bygningen enkelte steder.
- Yttervegger. Veggkonstruksjonen har ikke tilstrekkelig med lufting. Alder.
- Utvendig kledning. Risiko for fukt på grunn av manglende lufting av kledning.
- Taktekking og membraner. Alder.
- Utvendig beslag. Alder.
- Ytterdører. Avvik ved ytre tetting. Dørblader til ytterdører i vaskerom og bod bærer preg av svelling av dørblad. Alder.

- Balkonger, terrasser ol. For store åpninger i rekkverk. For lavt rekkverk.
- Gulv på grunn. Skjevheter, samt sprekkdannelse i dekke i garasjerom.
- Rom under terreng. Risiko for fukt.
- Hulltaking kjellervegg. Risiko for fukt.
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder. Alder. Mindre riss på pipens ytre komplettering.
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner. Manglende fuktsikring.
- Varmtvann. Alder.
- Ventilasjon. Ikke tilfredsstillende luftveksling.
- Varme generelt. Alder på varmpumpe. Service anbefales.
- Elektrisk anlegg. Alder og manglende dokumentasjon.
- Elektrisk oppvarming. Alder.
- Trapper (innvendig). Ikke tilfredsstillende fallsikring. Noe knirk.
- Trapper (utvendig). Ikke tilfredsstillende fallsikring. Noe knirk.
- Kjøkkeninnredning. Antydning til svelling/fuktskjolder av benkeplate rundt kum.
- Overflater på innvendige gulv. Noe slitte overflater med sprekkdannelse.
- Annet (Kjølerom). Ikke fremvist dokumentasjon. Risiko for fukt.
- Støttemurer og andre murer. Risiko for utsklidning av støttemur.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Hulltaking bad – Vaskerom, Underetasje
- Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen i vaskerommet er ikke utført da våtrommet ikke har dusj og våtsoner er ved gulvkonstruksjon og ved skyllekum. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator der dette er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

### Parkering

Garasje samt stor oppkjørsel med flere biloppstillingsplasser. Det er montert en ladeboks utvendig ved garasjeport.

### Modernisering og påkostninger

2024

- Malt himling i 1. etasje
- Erstattet knust glass sidefelt vindfang

2023

- Nytt avløp inkl fjerning av felles septiktank med nabo

2020

- Ny garasjeport

2018

- Montert lader til elbil

2014

- Lagt ny takpapp på tilleggsdel grunnet lekkasje (reparasjon himling rundt avtrekksvifte)

2010

- Terrasse (IPE) + utekjøkken
- Rekkverk og trapp utevndig
- Beplantning hage inkl. ferdigplan

2008-2009

- Tilbygg kjøkken + spisestue
- Nye vinduer kjellerstue
- Boform kjøkken
- Alle hvitevarer
- Ny peisnnsats + Forlenget pipe
- Drenering (september 2008)
- Fjerning utvendig mur-maling – ny puss + silikatmaling

2006-2007

- Omfattende renovering av eksisterende hus
- Alt elektrisk trukket om inklusive ny inntaksledning
- Alt av rør nytt
- Nye vinduer (eksisterende bygg)
- Ny isolasjon vegger (ukjent tykkelse) og isolasjon / nedforing av tak
- All ny belysning (Expo Nova / Ikea)
- Etablering av Kjølerom
- Nye gulv u. etg. + soverom og barnerom oppe
- Sliping av original parkett i stue
- Nye bad u. etg. + oppe
- Rainmaker og steamdush oppe
- Tidligere garasje integrert i bolig inkl nytt romprogram
- Nytt vaskerom
- Nye varmekabler alle flisgulv (unntatt kjølerom & skifer i vindfang) u etg + baderom oppe)
- Membran + flis veranda

### Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

- År 2006

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

- Forsikringsselskap iF. Polise/avtalenr. 1020325.

1. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

- Ja, kun av faglært. Begge bad samt vaskerom ble etablert i forbindelse med totalrenovering av bolig i 2006-2007. Har ikke tilgjengelig navn på murermester som gjorde flislegging mens jeg er på utenlandsreise ved utfylling av skjema. Arbeid utført av Oddvin Søgnesand (Tømrer), Knut W Rustad (Rørelegger, Ulf Sund (Elektriker).

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

- Ja. Alt etablert nytt ved renovasjon.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

- Ja. Pipe forlenget og ny peisinnstans ble satt inn i 2008 i regi av Balder Entreprenør AS. Det ble i ettertid avdekket en lekkasje på tak over kjøkken pga dårlig sveising av takpapp. Dette ble utbedret av forsikringsselskap.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

- Ja, faglært. Det var opprinnelig fuktinnsig i tak på kjellerstue fra balkong over. Dette ble utbedret med legging av membran og flis på balkong. Det ble gravd og lagt ny drenering i september 2008. Jeg er ikke kjent med at det var

fuktproblemer i forkant av dette, men drenering ble allikevel skiftet pga alder. Nedgravd oljetank ble samtidig fjernet. Utført av Balder Entreprenør AS.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

- Ja, faglært. Det foreligger ikke samsvarserklæring. Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Alt elektrisk ble lagt nytt i forbindelse med totalrenovasjon i 2006/07, og tilbygg kjøkken - og spisestue 2008/09 utført av elektriker Ulf Sund. Ut over dette har det vært etablert elbil lader i 2018. Oljetank og ventilasjonskanaler ble fjernet i forbindelse med oppussing i 2006/08. Jeg finner ikke samsvarserklæring for opprinnelig arbeid (dette er tilbake til 2006-08), men vedlegger tilsynsrapport fra 2019, samt bekreftet utbedringsarbeider utført av KM Elektro, samt samsvarserkløring på installasjon av elbillader og ny kurs til garasje.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

- Ja. Det ble gjennomført kontroll av elektrisk anlegg 17.09.2019. Avvik ble utbedret av KM Elektro.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

- Ja, faglært. Salto ladeboks utvendig fra 2018 installert av KM elektro.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

- Ja, faglært. Nabo opplevde tilbakeslag i avløp sommeren 2023. Det er felles forgrening til offentlig kloakk, og det ble da gjennomført felles rørfornyning innvendig, samt lagt ny ledning fra hus til offentlig ledning da denne var sprukket. Det ble samtidig fjernet septiktank som var gravd ned på naboens tomt. Utført av Lekkasjeteknikk AS / Olimb.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

- Ja, faglært. Tiltaket var søknadspliktig og arbeidene ble godkjent. Det ble bygget ut et tilbygg for kjøkken og spisestue, samt gjort fasadeendring med etablering av nye og større vindusflater. Arbeid utført av Balder Entreprenør AS, samt noen vinduer satt inn av Oddvind Søgnesland.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

- Nei. Nedgravd oljetank ble fjernet i 2007/8.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- Ja, faglært. Det er gjort en total renovering i perioden 2007-2009 av håndbverkere spesifisert i poster over. Se nærmeere detaljer i takstrapport og prospekt.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

- Nei. Eventuell kommentar: Usikker - men tror dette er gjort som en del av Antisimex boligkontroll.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

- Ja. Se takstrapport. Det er bemerket at list på dusjdør på bad i u etg blokkerer

fall mot sluk. Fall på baderomsgulv kan være bedre.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

- Ja. Pipe ble forlenget pga dårlig trekk.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

- Ja. Det var opprinnelig fuktinnsig i tak på kjellerstue fra balkong over. Dette ble utbedret med legging av membran og flis på balkong. Det ble gravd og lagt ny drenering i september 2008. Jeg er ikke kjent med at det var fuktproblemer i forkant av dette, men drenering ble allikevel skiftet pga alder.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

- Ja. Se punkt over vedr legging av membran på balkong . Det var også en forsikringssak som ble utbedret med dårlig skjøt på takpapp. Det er noe sprekker innvendig i gipshimling i overgang kjøkken/spisestue/stue.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

- Ja. Se anmerkning takstrapport vedr samsvarserklæring og ledning i dusj-sone (denne er ekstra ledning til sensor til steamdusj som ikke er nødvendig, og leder derfor til en tilsvarende løs ende i himling på vakserom under dusj.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningskader eller liknende?

- Ja. Det har i hele mitt eie vært en sprekk og skjevhet i utvendig mur langs gårdsplass / innkjøring. Denne har etter mitt skjønn ikke endret seg i perioden. Det er også noe skjevhet på utvendig terrasse under utekjøkken.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

- Ja. Ikke på min bolig, men nabo opplevde tilbakeslag i avløp sommeren 2023. Det er felles forgrening til offentlig kloakk, og det ble da gjennomført felles rørfornyning innvendig, samt lagt ny ledning fra hus til offentlig ledning da denne var sprukket. Det ble samtidig fjernet septiktank som var gravd ned på naboens tomt.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel

skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

- Ja. Det har vært forekomst av maur på kjøkken/spisestue på våren. Har forsvunnet etter å ha brukt maurspray. Sjeggkre har vært observert på toalett oppe. Har aldri vært bruker av bad nede, så har ikke observert noe der, eller fått rapportert av brukere / besøkende.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

- Ja. Eiendommen ble gjennomgått av takstmann 21.08.2024. Jeg henviser til takstrappport vedr all teknisk tilstand på boligen.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

- Ja. Takstrappport 2024, amt bygesøknad fra 2006/07

24. Vet du om det mangler brukstillatelse eller ferdigattester ved boligen?

- Nei. Ekstra soverom i kjeller står markert som Bod, og er derfor ikke regulert som soverom.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

- Ja. Det pågår arbeid å utvikle ny reguleringsplan for bydelen.

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

- Ja. Det er tinglyst avtale fra 2007 med nabo gjeldende at de har adkomstrett over tomten, samt bruksrett til felles tørkestativ på nabo sin tomt. Tror også denne regulerer felles oppstilling av post- og søppelkasse

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

- Nei. Denne ble fjernet.

### Bygningssakkyndig

Stian Hedels

### Byggemåte

Vertikalt tomannsbolig over to etasjeplan med henholdsvis underetasje og 1. etasje.

Grunnmur i betong. Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.

Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp.

### Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Hyller/skap over kontorplass kjellerstue
- Lysekroner over spisebord og trapp
- LED lampe utendørs
- Hyller kjølerom
- Rais Peis utendørs
- Hattehulle i vindfang
- Arlo kamera
- Norscan innredning walk in closet
- IKEA PAX skap gjesterom
- IKEA Billy skoskap garderobe + bokhylle kjellerstue

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

### Adgang til utleie

Boligen har en hybel som er del av boligen, med intern tilgang. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

G - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

### Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming og peis. Varmekabler i bad, vaskerom og alle flislagte gulv i underetasje (unntak av vindfang og kjølerom).

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at årlig strømforbruk i 2023 utgjorde ca. 32.000 kWh.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

## Økonomi

### Kommunale avgifter

Kr 30 449,-pr. 2025

Kommunale avgifter utgjør kr. 30 449,- pr. 2025.

Spesifikasjon av kommunale avgifter for 2025:

Feie-og tilsynsgebyr kr. 243,-  
Renovasjonsgebyr kr. 6 120,-  
Vann-og avløpsgebyr kr. 24 086,-

Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt. Endelig fakturert beløp kan avvike.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

### Velavgift

Frivillig medlemskap i Ulvøy Vel:

Pris per år:  
Per familie kr. 1 250,-

Single/par kr. 750,-

I følge styreleder i Ulvøy Vel 28.08.24.

Som medlem har man:

- Rett til landfeste til båt
- Mulighet for leie av båt plass, ca. 4 000,- per år (søker hos Ulvøya Vel/Båtforening, plasser årlig)
- Mulighet for plass i tennisklubb etter venteliste. Prioritert som medlem av Ulvøya tennisklubb når man bor der.
- Rimelig leie av selskapslokale og fri bruk av stranden.

I dag drifter Ulvøy vel stranden. For at Vellet skal klare å holde stranden med fasiliteter ren og pen tar Vellet følgende i inngangspenger kr. 20 for barn og kr. 40,- for voksne, fra dem som ikke er medlem av Vellet. I forbindelse med omregulering kan det være kommunen vil ta over drift av stranden.

Les mer om Ulvøy Vel: [ulvoya.no](http://ulvoya.no)

### Eiendomsskatt

Kr 10 607,- pr. 01.01.2025

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. For å avklare beregningsgrunnlaget for eiendommen, se <http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 5 010 080,- pr. 2022

Sekundærbolig: Kr 14 269 152,- pr. 2022

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til

din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### Forsikring

IF

Polisenr: 1020325

### TV/Internett/Bredbånd

Fiber fra Telenor med Internet og digital TV (T-WE)

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 185 kvm (Eiertomt)

Tomten er meget pent opparbeidet med asfaltert innkjørsel, brostein ved inngangsparti og gangstier. Diverse støttemurer i stein. For øvrig er tomten opparbeidet med diverse beplantning.

Arealbekreftelse fra Oslo kommune er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

### Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

På visningsdagen vil det bli skiltet med "Nordvik" visningsskilt. Velkommen til visning!

### Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger svært idyllisk til i et naturskjønt og attraktivt villaområde med lite biltrafikk og nærhet til sjøen. Ulvøya ligger i flotte maritime omgivelser i Bunnefjorden, med broforbindelse til Mosseveien. Området er særdeles barnevennlig, og velforeningen drevet av det engasjerte lokalmiljøet, danner trygge og gode rammer med gode oppvekstvilkår.

"Krysset" er øyas samlingspunkt med nærbutikk og bussholdeplass, og velhuset "Syden" er et populært sted som benyttes flittig av både store og små på øya. Sydstranda, som ligger på øyas sørspiss, er en kjent og populær sandstrand. Her finner man stupetårn, flytebrygge, benker, grillplass, fotballbane, sklie og lekeplass. Strandperlen er eid og drevet av velforeningen, og har flere år på rad blitt kåret til Oslos beste badestrand.

Velet har også en egen båtforening, samt en veldrevet barnehage som er forbeholdt øyas innbyggere. Ulvøya Tennisklubb ligger rett ved, og tilbyr et fantastisk anlegg nærmest i strandkanten.

Området byr også på seilforeninger, ro- og padleklubber, småbåthavner, tennisklubber og mer. Her er det et mangfold av hyggelige sjøsportsaktiviteter i kombinasjon med fredelig idyll. Kyststien som går rundt hele Ulvøya, bort til Ormøya og videre rundt Malmøya, anbefales for de som ønsker rekreasjon i vakre omgivelser. I nærheten finner man også Ekebergskrenten, Ekebergsletta og Brannfjell som byr på flotte tur- og rekreasjonsområder både sommer og vinter.

Østmarka ligger også like ved med mange muligheter innen kort rekkevidde.

Det er et bredt spekter av tilbud gjennom lokale idrettslag og foreninger, som Nordstrand IF på "Niffen". NIF har et omfattende miljø for både håndball og fotball, med aktiviteter for barn i alle aldersgrupper. Bekkelaget Sportsklubb (BSK) tilbyr også håndball og fotball, i tillegg til at det finnes en svømmehall på Lambertseter og alpinbakker i Sloreåsen og på Leirskallen.

Et bredere servicetilbud finner du på lokale handelssentre som Holtet, Sæter og Lambertseter. Delikatessbutikken Jacobs på Holtet er absolutt verdt et besøk, og på Sæter og Lambertseter finner du et variert utvalg av velkjente spisesteder og kvalitetsbutikker. På Lambertseter finner du også Symra Kino.

### Offentlig kommunikasjon

God offentlig kommunikasjon med bussforbindelse.

Linje 85 Ulvøya - Jernbanetorget

### Skoler og barnehager

Måkeveien 29 sogner til Nedre Bekkelaget barneskole og Brannfjell ungdomsskole.

### Offentlige forhold

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av en delt tomannsbolig datert 17.02.1969. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i

samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Kjøkken, bad, vaskerom og bod/kott i underetasje ble bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel. Det ble søkt om ferdigattest. For de utførte tiltakene skulle det kun sendes melding til Oslo kommune om at arbeidene var ferdig. Dette ble gjort gjennom anmodningen om ferdigattest, og saken ble avsluttet i 2007.

Det foreligger ferdigattest som omfatter tilbygg, påbygg og fasadeendring datert 25.01.2012. Tiltaket omfattet: Innsetting av flere vinduer, herunder på fasade mot vest, gravd ned terreng og etablert flere trappeadkomster til bolig, etablert flere og større vinduer i underetasjen, påbygg på nordlig fasade samt innlemmet garasje og etablert vinduer samt flere innganger til bolig.

Det er innhentet byggetegninger fra offentlig saksinnsyn datert 26.04.1957, i forbindelse med bruksendring i 2007 og påbygget i 2012. Det er registrert følgende avvik:

- Soverom i underetasje tilknyttet hoveddel er opprinnelig byggesøkt som bod. For at rommet lovlig skal kunne benyttes som soverom må det søkes om bruksendring.
- Entré i underetasje: Det er fjernet 1 dør fra allrommet/stuen til entré.
- Bad i 1. etasje er utvidet. Dette er ikke et søknadspliktig tiltak.

Måkeveien 29 og 29B har delt felles bod/teknisk rom i underetasjen til Måkeveien 29B. Det er ikke etablert brannjør mellom de to enhetene. Boligen er oppført i en periode hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstillt dagens krav. Det må derfor påregnes avvik.

### Vei, vann og avløp

Måkeveien 29B har tinglyst adkomstrett over eiendommen. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Eierne av 196/111 (Måkeveien 29) og 195/184 (Måkeveien 29B) har gjensidig rett til å føre kloakkledninger fra og vannledninger til sin eiendom over den andre eiendommen, samt kunne foreta all nødvendig reparasjon og ettersyn når dette er påkrevet. Eierne er også forpliktet til i fellesskap å vedlikeholde de felles vann og kloakkledninger. I 2023 ble tidligere septiktank erstattet med ny kloakkavløpsledning til offentlig nett.

#### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg (nåværende) i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål Boligbebyggelse iht. S-5247, vedtatt 26.02.2025.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

202454586 - Byggesak: Vargveien 31 - Drenering med riving og reetablering av betongtrapper, terrassefundament og støttemur. Status: Venter på tilleggsdokumentasjon.

201101855 - Byggesak: Vargveien 22 A - Tilbygg og påbygg - Tomannsbolig. Status: Endret tillatelse gitt

202553306 - Byggesak: Fiskekroken 4 - Oppføring av støttemur. Status: Mottatt søknad

For mer informasjon om reguleringsforhold kan du søke på

saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Eiendommen er vernet etter plan- og bygningsloven. Dette innebærer at det er et begrenset handlerom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen.

Ombygging eller endring vil som oftest være avhengig av at det dispenseres fra reguleringsplanen.

Oppføringen omfatter våningshus og utomhuselementer.

Navn: Hage

Kategori: Enkeltminne utomhus

Vern: Vernet etter PBL

Registrert av: Byantikvaren i Oslo

Navn: Våningshus

Kategori: Enkeltminne bygning

Vern: Vernet etter PBL

Registrert av: Byantikvaren i Oslo

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:

<http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167>

#### Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/195/111:

18.06.1956 - Dokumentnr: 7197 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om veg

Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse

av denne eiendom

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om septiktank m.v.

Bestemmelse om strandlinje

Med flere bestemmelser

01.12.1956 - Dokumentnr: 14556 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

05.10.1960 - Dokumentnr: 12317 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

30.03.2007 - Dokumentnr: 300096 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om ytre vedlikehold.

Gjelder maling, gesims og takfall, atkomstrett, post- og søppelkasse, gjerde/hekk.

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

20.11.2014 - Dokumentnr: 1015403 - Pantedokument

Beløp: NOK 8 000 000

Panthaver: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS

ORG.NR: 971 227 222

Uomsettelig

ELEKTRONISK INNSENDT

08.10.2018 - Dokumentnr: 1379348 - Pantedokument

Beløp: NOK 3 200 000

Panthaver: NORDEA BANK ABP FILIAL I NORGE

ORG.NR: 920 058 817

28.08.2024 - Dokumentnr: 1869155 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS

Org.nr: 814 449 912

Elektronisk innsendt

03.05.1947 - Dokumentnr: 4586 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:195 Bnr:1

18.11.1960 - Dokumentnr: 14550 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:195 Bnr:184

### Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

### Sentrale lover

#### Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det

som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i

næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

#### Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

#### Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

#### Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

#### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

#### Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring

mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekkingen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

### Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

### Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er

nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at meglere kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megler vil oppfordre til sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

### Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av

Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller [nordvik@storebrand.no](mailto:nordvik@storebrand.no). Les mer på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik).

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglernes vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,80% av salgssum (min. 45 000,-) – estimert til kr. 200 000,-

Tilrettelegging: 15 900,-

Nordvik Grunnpakke: 21 900,-

Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-

Oppgjørshonorar: 7 900,-

Nordvik Ekstra L: 12 900,-

Finn Blink: 10 900,-

### Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

### Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 3. juni 2025

### Megler

Stian Pøhner, Eiendomsmegler MNEF / Partner

Tlf. 97115621

### Megler 2

Siril Slorer Storeby, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Tlf. 41252214

### Meglerforetaket

Nordvik Frogner

Parkveien 33b

0258 Oslo

Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 915491065



Vedlegg

# Måkeveien 29

# TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

## MÅKEVEIEN 29, 0139 OSLO

Gnr: 195 Bnr: 111 0301 Oslo kommune.  
Vertikalt tomannsbolig

Dato befaring: 28/08/2025  
Utskriftsdato: 24/09/2025  
Oppdragsnummer: 98149  
Referansenr:



**STIAN HEDELS**  
929 32 766  
sh@tyder.no  
Takstmann

### Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.

Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

### Konklusjon tilstand

#### **Bebyggelse**

Vertikalt tomannsbolig over to etasjeplan med henholdsvis underetasje og 1. etasje.

#### **Standard**

Boligen er velholdt med god standard.

#### **Oppgraderinger**

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2024	Malt himling i 1.etasje
2024	Erstattet glass i sidefelt av innvendig dør ved vindfang
2023	Rehabilitering av avløpsrør med innvendig strøpe fra boligen til kommunalt punkt og fjerning av septiktank
2023	Montering av nytt kjøleaggregat til kjølerom
2020	Montering av ny garasjeport
2018	Montering av elbillader ved garasje
2014	Legging av ny takpapp på tilbyggsdel etter lekkasje fra luftehatt/avtrekksvifte
2010	Opparbeidet uteareal med beplantning og ferdigplen
2010	Nye terrasser, trapp og rekkverk utvendig

# Tvder

2008/09	Tilbygg kjøkken og spisestue
2008/09	Nye vinduer i kjellerstue
2008/09	Montering av Boform kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer
2008/09	Ny peisinnsett og forlenget pipe
2008/09	Fjernet utvendig maling av mur og lagt ny murpuss med silikatmaling
2008	Lagt ny drenering rundt boligen
2006/07	Renovering av eksisterende hus: - Alt elektrisk trukket om inklusive ny inntaksledning - Alt av rør nytt - Nye vinduer (eksisterende bygg) - Ny isolasjon vegger (ukjent tykkelse) og isolasjon / nedføring av tak - All ny belysning (Expo Nova / Ikea) - Kjølerom - Nye gulv u etg + soverom og barnerom oppe - Sliping av original parkett i stue - Nye bad u etg + oppe - Garasje integrert i bolig inkl nytt romprogram - Nytt vaskerom - Nye varmekabler alle flisgulv (unntatt kjølerom & skifer i vindfang) u etg + baderom oppe) - Membran + flis veranda

# Tyder

- Utvendig kledning
- Taktekking og membraner
- Utvendig beslag
- Ytterdører
- Balkonger, terrasser ol.
- Gulv på grunn
- Rom under terreng
- Hulltaking kjellervegg
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Varmtvann
- Ventilasjon
- Varme generelt
- Elektrisk anlegg
- Elektrisk oppvarming
- Trapper
- Trapper
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv
- Annet
- Støttemurer og andre murer

## Referansenivå

Boligen er oppført i 1958, tilbygg fra 2008/2009 (ferdigattest datert 2012), og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

## Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

## Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / Underetasje)
- Våtromsvegger (Bad / Underetasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / Underetasje)
- Våtromsgulv (Vaskerom / Underetasje)
- Fast inventar (Vaskerom / Underetasje)
- Våtromsgulv (Bad/WC/Dusjrom / 1. etasje)
- Våtromsvegger (Bad/WC/Dusjrom / 1. etasje)
- Fast inventar, generelt (Bad/WC/Dusjrom / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad/WC/Dusjrom / 1. etasje)
- Drenering
- Terrengforhold rundt boligen
- Yttervegger



## Befaring og eiendomsopplysninger

### Rapportdata

Kunde:	Hans-Petter Døvre
Takstmenn:	Stian Hedels
Befaring/tilstede:	Oppdatering av tilstandsrapport fra 21/08/2024 Eier: Hans-Petter Døvre ,Takstmann: Stian Hedels

### Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Vertikalt tomannsbolig
Om tomten:	Tomten er meget pent opparbeidet med asfaltert innkjørsel, brostein ved inngangsparti og gangstier. Diverse støttemurer i stein. For øvrig er tomten opparbeidet med diverse beplantning.
Tilknytning vann:	Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp:	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 195 Bnr: 111
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1184.9 m <sup>2</sup>
Hjemmelshaver:	Hans-Petter Døvre
Adresse:	Måkeveien 29, 0139 OSLO

### Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	21/08/2024	Oppdatering av tilstandsrapporten ble utført 28.08.2025.	Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt på e-post.		
Ambita infoland	21/08/2024		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente pløntegninger	21/08/2024		Byggetegninger er fremvist.		



## Bygninger på eiendommen

### Vertikalt tomannsbolig

#### Bygningsdata

Byggeår	1958, tilbygg fra 2008/2009 (ferdigattest datert 2012)
---------	--

#### Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	146	91	55
1. etasje	143	142	1
Sum bolig:	289	233	56

#### Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	Bad, Vaskerom, Gang, Vindfang, Entré, Stue/kjøkken, Stue, Soverom	Bod, Kjølerom, Garasjerom
1. etasje	Bad/WC/Dusjrom, Tre soverom, Omkleddingsrom, Stue/kjøkken, Gang	Bod/Kott

#### Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innklasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Underetasje	126	20	0	0
1. etasje	143	0	0	84
Sum bolig:	269	20	0	84
Sum BRA:	289			

#### Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innklasset balkong)
Underetasje	Bad, Vaskerom, Gang, Vindfang, Entré, Stue/kjøkken, Stue, Soverom, Bod, Kjølerom	Garasjerom	
1. etasje	Bad/WC/Dusjrom, Bod/Kott, Tre soverom, Omkleddingsrom, Stue/kjøkken, Gang		

#### Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

## Vertikalt tomannsbolig

## Brannskille

Beskrivelse: Det mangler brannsertifisering av dør mellom stue(underetasje) og felles bod/rom med naboen. Det ble også registrert punktering av brannskille mot naboseksjon i bod/kott i 1. etasje, det bør påregnes kostnader tilknyttet utbedring av forholdene og videre undersøkelser.

## Lovlighet

Beskrivelse: Det er fremvist plantegninger(uten datostempling) hentet fra saksinnsyn fra Oslo kommune sine hjemmesider 29.08.2024, men det er registrert følgende avvik:  
Underetasje: Soverom som er beskrevet i denne rapporten er byggesøkt som bodareal. 1. etasje: Omkleddingsrom som er beskrevet i denne rapporten er byggesøkt som kott. Å anvende et rom eller en bygning til et formål som avviker fra den godkjente bruken, krever en søknad om bruksendring.

## Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

## Ordrett fra forskriften:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningsakkynndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

## Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist.

## Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

## Fundamenter

Beskrivelse: Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.

## Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen. Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

## Drenering

Beskrivelse: Utvendig drenering og fuktsikring er lagt nytt i 2008, ifølge eier. Det er synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det forutsettes at drenering er utført etter gjeldene forskrifter.

Tilstandsvurdering: Fuktindikator er benyttet på innside av grunnmur og det er påvist høyere indikasjoner på fukt nederst på grunnmur i forhold til øverst på grunnmuren. Dette indikerer at eventuell drenering ikke har tilstrekkelig funksjon og/eller kapillært oppsug fra grunnen. Det er registrert grunnmursplast, men topplister mangler enkelte steder. Topplister bør monteres for å begrense fuktpåkjenninger bak grunnmursplasten. TG 2 er gitt på grunn av manglende topplister og utilstrekkelig fall vekk fra bygningen, forholdene kan gi økt fuktpåkjenning av konstruksjonen.

TG: 2

## Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse: Terreng bestående av asfalterte overflater, belegningsstein og jordmasser.

Tilstandsvurdering: Terrengnet rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. I dette tilfelle er det fall mot bygningen enkelte steder, og det er av den grunn gitt TG 2. Forholdet medfører økt risiko for at overvann renner mot bygningen, og kan føre til fuktproblematikk.

TG: 2

## Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse. Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene. Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep. Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.

## Yttervegger

Beskrivelse: Grunnmur i betong. Yttervegger i bindingsverk over grunnmur i betong.

Tilstandsvurdering: Det er observert saltutslag på grunnmurens overflate ved sikringsskapet. Saltutslag kan forekomme av kondens eller når fuktighet trenger gjennom konstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Det bør på generelt grunnlag lokaliseres hvor årsaken befinner seg og eliminere denne. Forholdet må sees i sammenheng med "drenering". Konstruksjonens oppbygging lar seg ikke kontrollere ved en visuell kontroll. Bygningsdelen er hovedsakelig skjult bak overflater, fasade og terreng. Tilstandsvurderingen er basert på alder og kontroll av deformasjoner eller synlige fuktskader, hvor det er mulig å undersøke. Veggkonstruksjonen har ikke tilstrekkelig lufting, som medfører økt risiko for fuktproblematikk i konstruksjonen, og det er derfor gitt TG 2. Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, uttetheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger.

TG: 2

## Utvendig kledning

Beskrivelse: Pussede og malte overflater mot grunnmur. Yttervegger er kledd med liggende- og stående panel.

Tilstandsvurdering: Det er ikke tilfredsstillende lufting. Tilstrekkelig lufting er en viktig faktor for å begrense fuktpåkjenninger i veggkonstruksjonen. I dette tilfellet er det ikke funnet noe musebånd bak trepanelet, noe som avviker fra vanlig praksis og øker risikoen for at mus kan trenge inn i konstruksjonen. TG 2 er gitt på grunn av overnevnte punkter. Forholdet medfører forhøyet risiko for skader og fuktproblematikk i kledning og ytterveggskonstruksjonen.

Vær oppmerksom på at panelet kun er undersøkt fra bakkenivå, som begrenser inspeksjonsmuligheten av detaljer.

TG: 2

## Takkonstruksjon, taktekkning og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.

Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overlapp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen. Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

# Tyder

## Takkonstruksjon

Beskrivelse:	Pulttak i trekonstruksjon. Det er observert luftespalter i gesimser. Konstruksjonen er inspisert fra utvendig bakkenivå.	
Tilstandsvurdering:	Himlinger er kledd innvendig, og det er ikke adkomst til loftet. Forholdene medfører at det ikke er mulighet for inspeksjon og fuktmålinger i konstruksjonen. Eier opplyser om at taket ble nedsenket, isolert og lufting ble etablert i 2006/07. Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon.	TG: 1

## Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med takpapp/folie. Membran/folie under fliser ved veranda. Taktekkingen fra 2003 ved hoveddelen, ifølge eier. Taktekkingen er ifølge eier fra 2008/2009 ved tilbygg (spisestue/kjøkken). Membran/folie fra 2006 ved veranda, ifølge eier.	
Tilstandsvurdering:	I følge Sintef Byggforsks byggedetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 20-30 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på ca. 25-30 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.	TG: 2

## Utvendig beslag

Beskrivelse:	Takrenner og nedløp i metall ført til drenerør ved tilbygg.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

## Utvendig beslag

Beskrivelse:	Takrenner og nedløp i metall ført til drenerør ved hovedtak.	
Tilstandsvurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.	TG: 2

## Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

### Ytterdører

Beskrivelse:	Ytterdør i tre med glass/sidefelt i glass. To isolerte ytterdører med glass.	
Tilstandsvurdering:	Det er registrert avvik ved ytre tetting. Dette øker risikoen for fuktpåkjenninger. Dørblader til ytterdører i vaskerom og bod bærer preg av svelling av dørblad. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og slitasje. Eldre ytterdører har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.	TG: 2

### Ytterdører

Beskrivelse:	Balkong/terrassedører med tolags isolerglass, produsert i 2006 og 2008. Tofløyet terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2008. Ledd garasjeport.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

# Tyder

## Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2006 og enkelte produsert i 2008.	
Tilstandsvurdering:	Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke og trenger justering.	TG: 1

## Innvendige dører

Beskrivelse:	Kjøleromsdør. Dør med glass mellom gang/stue. Dør med glass og glassfront mellom vindfang og gang. To malte skyvedører. Glatte innvendige dører for øvrig.	
Tilstandsvurdering:	Enkelte dører tar i karmen og har behov for en justering. Enkelte slitasje av dørblader med normal bruksslitasje. I en helhetsvurdering er det gitt TG1.	TG: 1

## Balkonger, terrasser og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.

## Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Veranda i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 18 m <sup>2</sup> . Fliser montert mot dekke. Rekkverk i betongkonstruksjon og metall. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 98 cm under befaringsstidspunktet. Terrasseplating i trekonstruksjon, med adkomst fra kjøkken/spisestue, ca. 66 m <sup>2</sup> . Terrassebord montert på bjelkelag i trekonstruksjon. Rekkverk i metallkonstruksjon. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 102 cm under befaringsstidspunktet. Franskbalkong i ett soverom. Rekkverk i trekonstruksjon med stående spiler i felt. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 91 cm under befaringsstidspunktet.	
Tilstandsvurdering:	Veranda og terrasseplating: For å hindre at barn kan krype gjennom skal åpninger i rekkverk være maks 0,10 m. Kravet gjelder opptil 0,25 m under toppen av rekkverket. Rekkverk skal også utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket. I dette tilfelle er det for store åpninger i rekkverk. Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv. TG2 er gitt på grunn av nevnte forhold.	TG: 2

## Gulv på grunn/plate på mark

Det beskrives om det er støpt gulv på grunn eller støpt plate på mark. Forskjellen er definert ved at en støpt plate på mark, så er hele betongplaten fundamenter og støpt, og vegger plassert på platen i etterkant. Ved støpt gulv på grunn er det først satt ut yttervegger og bærevegger, for deretter å støpe gulv mellom vegger og fundamenter i etterkant. Støpt plate på mark er vanlig på nyere boliger, og støpt gulv på grunn er vanlig på eldre boliger.

Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

# Tyder

## Gulv på grunn

Beskrivelse:	Støpt betonggulv på grunn. Det er utført fem stikkprøver i etasjen og det er registrert skjevheter på ca. 20 mm.	
Tilstandsvurdering:	Fuktdiikator er benyttet på betonggulv i garasjerom og i rom ved sikringskap, det er påvist indikasjoner på fukt. Forholdet er ikke uvanlig i eldre boliger siden det ikke ble brukt fuktrettet sjikt under betongen. Dette indikerer at eventuell drenering ikke har tilstrekkelig funksjon og/eller kapillært oppsug fra grunnen. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. TG 2 er gitt grunnet skjevheter i betonggulv, indikasjoner på fukt i betonggulv og sprekke-dannelser i dekke i garasjerom.	TG: 2

## Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.  
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlekkede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppførede betonggulv.  
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlekket vegg mot grunnmur eller i oppført betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i fellet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.  
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

## Rom under terreng

Beskrivelse:	Følgende rom er under utvendig terreng og er foret ut med organisk materiale: Stue, soverom og kjølerom. Stue er ifølge eier foret ut fra byggeår. Kjølerom og soverom er ifølge eier foret ut i 2006/2007.	
Tilstandsvurdering:	Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer. Det er i dette tilfellet påvist fukt i utlektingen under befaringen med noe risiko for utvikling av fuktproblematikk, og det er derfor vurdert dithen at det ikke er behov for umiddelbare tiltak. Forholdet kan utvikles med tiden og kan variere med årstider og nedbørsmengde, og bør holdes under oppsyn. Vedvarende forhøyet fuktinnhold kan medføre behov for tiltak. TG 2 er gitt på grunn av risiko.	TG: 2

## Hulltaking kjellervegg

Beskrivelse:	Hulltaking er utført i følgende rom: Soverom.	
Tilstandsvurdering:	Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk på veggens utlektning (bunnsvill) under befaringen, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Det ble målt ca. 15 % i veggens bunnsvill. Fuktinnhold i treverk på mellom 16-20% er det noe risiko for utvikling av fuktproblematikk. Fuktinnhold i treverk fra 20% og høyere er det stor risiko for utvikling av sopp og råte i konstruksjonen, og tiltak bør påregnes.	TG: 2

## Pipe

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.  
Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

# Tyder

## Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	1.etasje: Pusset og malt pipe i stue.	
Tilstandsvurdering:	Det er registrert enkelte mindre riss på pipens ytre komplettering, men det er ikke registrert forhold som tilsier at pipen har funksjonssvikt. TG2 er gitt på grunn av alder.	TG: 2

## Ildsteder

Beskrivelse:	1.etasje: Innsats med glassdør i stue/kjøkken.	
Tilstandsvurdering:	Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.	TG: 1

## Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.  
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.  
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.  
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

## Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør, krombelagt kobber og kobber. Fordelerstokk er lokalisert under kjøkkenkum i underetasje og fordelerpunkter i vaskerom. Synlig avløpsrør i plast. Stoppkran er lokalisert i vaskeromsinnredning. Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.	
Tilstandsvurdering:	Eier opplyser om at alt av innvendige vannrør og avløpsrør ble byttet i 2006/2007, samt avløpsrør og vannrør til kjøkken (1.etasje) i 2008/2009. Fordelerstokk er montert uten overløp til rom med sluk. Dette utgjør en risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer. Det er registrert under kjøkkeninnredning i underetasje at varerør ikke er tilfredsstillende tettet/montert rundt rør-i-rør, forholdet utgjør en risiko for vannskader ved eventuell lekkasjer. Overnevnte punkter utgjør en risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer og er derfor gitt tilstandsgrad 2.	TG: 2

## Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på 287 liter, produsert i 2006. Berederen er montert i vaskerom. Strømtilførsel via stikkontakt.	
Tilstandsvurdering:	Ifølge Sintef Byggeforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet overstøyet mer enn anbefalt brukstid og er derfor gitt TG 2. Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker.	TG: 2

# Tyder

## Ventilasjon

**Beskrivelse:** Elektrisk avtrekksvifte montert i bad (underetasje)  
Avtrekksventil montert i bad/dusjrom/wc (1. etasje)  
Kullfilterventilator i kjøkken (underetasje)  
Ventilator montert i himling i kjøkken (1. etasje) med avtrekk ut over yttertak, ifølge eier.  
Spalteventiler i vinduer.

**Tilstandsvurdering:** Kjøkkenet i underetasjen mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen.  
Det er manglende lufttilførsel mot våtrom, noe som resulterer i utilstrekkelig ventilasjon av rommene. Det anbefales å installere en luftespalte for å sikre tilstrekkelig luftsirkulasjon og begrense fuktpåkjenninger i rommet.  
Det er ikke montert avtrekksventil i vaskerom, det er krav til avtrekk i våtrom for å unngå fuktpåkjenning av konstruksjonen.  
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

TG: 2

## Varme generelt

**Beskrivelse:** Luft til luft varmepumpe montert i trapp mot 1. etasje.

**Tilstandsvurdering:** Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og manglende service på pumpen. Det anbefales å utføre service på pumpen.

TG: 2

## Elektrisk anlegg

*Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.*

*Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt. Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.*

## Elektrisk anlegg

# Tyder

## Beskrivelse:

Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet.  
Underetasje: Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilautomater, montert i felles bodareal mellom boenhetene.  
1. etasje: Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilautomater, montert i bod/kott. Anlegget ligger både åpent og skjult i konstruksjonen.

Det er fremvist tilsynssak fra Infratek Elsikkerhet AS, datert 17.09.2019. Det ble avdekket tre avvik under kontrollen.  
Sikringsskap 1. Kabelinnføring i utstyr/anleggsdel var ikke i samsvar med gjeldende krav. Jf. fel § 28. Kommentar: Gjelder åpne hull i topp av sikringsskap.  
Kjellerstue 2. Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21. Kommentar: Gjelder flere stikkontakter.  
3. Utstyr/anleggsdel hadde ikke tilstrekkelig kapslingsgrad. Jf. fel § 20. Kommentar: Gjelder 2 takbokser som mangler dekklokk.  
Det er fremvist godkjent lukking av avvikene.

Det er fremvist samsvarserklæring signert av KM Elektro AS, datert 05.09.2018 på følgende opplyste arbeider:  
Lagt opp ny kurs for underfordeling garasje og montert Saltoboks for EI bil lading Nei.  
Det er fremvist samsvarserklæring signert av KM Elektro AS, datert 22.05.2025 på følgende opplyste arbeider:  
Service arbeid . Sjekk av varmekabel. Byttet termostat. Justert vifte lite bad. Fjernet Kabel i himling Dusj bad 2 etg.

Følgende spørsmål er stilt eier:

- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Hele anlegget er fra 2006/2007.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

## Tilstandsvurdering:

For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid og manglende dokumentasjon på deler av anlegget.  
Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

TG: 2

## Elektrisk oppvarming

**Beskrivelse:** Varmekabler er ifølge eier montert i bad, vaskerom og alle flislagte gulv i underetasje (unntak av vindfang og kjølerom).  
Elektrisk oppvarming med panelovner for øvrig.

**Tilstandsvurdering:** Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.  
Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 2

## Andre elektrisk installasjoner

**Beskrivelse:** Elbillader montert ved garasjeport.

**Tilstandsvurdering:** Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

## Etasjeskiller

*Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.*

# Tyder

## Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i støpt betong mellom underetasje og 1.etasje. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue.	
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere.	TG: 1

## Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

## Trapper

Beskrivelse:	Rettløps trapp med trinn og håndløper i tre. Spiler i metall mellom håndløper og trappetrinn. Rekkverk i trekonstruksjon med liggende spiler i felt. Rekkverkshøyden er målt til 82 cm under befaringsstidspunktet. Rekkverk er vurdert etter gjeldende forskrifter under befaringsstidspunktet.	
Tilstandsvurdering:	Det mangler håndløper på en av sidene i trappen. Dette bør etableres av sikkerhetsmessige årsaker. Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, samt utformes slik at klatring forhindres. Høyde på rekkverk skal være minimum 0,9 m. Håndlist skal være i høyde 0,9 m over gulv/trinn. For å hindre at barn kan kripe gjennom skal åpninger i rekkverk være maks 0,10 m. Kravet gjelder opptil 0,25 m under toppen av rekkverket. Rekkverk skal også utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket. I dette tilfellet er det for store åpninger i rekkverk. Det er registrert noe knirk i trinn ved normal gange, forholdet bør holdes jevning under oppsyn. Tg 2 er gitt på grunn ovennevnte avvik i forbindelse med rekkverk og noe knirk i trapp.	TG: 2

## Trapper

Beskrivelse:	Ved terrasseplattning: Rettløps trapp med trinn og vanger i tre. Rekkverk i metallkonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til ca. 90 cm under befaringsstidspunktet. Ved veranda: Vinkeltrapp i metallkonstruksjon med trinn i tre. Rekkverk i metallkonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til ca. 90 cm under befaringsstidspunktet.	
Tilstandsvurdering:	Terrasseplattning: Det mangler håndløper på en av sidene i trappen. Dette bør etableres av sikkerhetsmessige årsaker. Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, samt utformes slik at klatring forhindres. Høyde på rekkverk skal være minimum 0,9 m. Håndlist skal være i høyde 0,9 m over gulv/trinn. Terrasseplattning og veranda: For å hindre at barn kan kripe gjennom skal åpninger i rekkverk være maks 0,10 m. Kravet gjelder opptil 0,25 m under toppen av rekkverket. Rekkverk skal også utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket. I dette tilfellet er det for store åpninger i rekkverk. Det er registrert noe knirk i trinn ved normal gange, forholdet bør holdes jevning under oppsyn. Tg 2 er gitt på grunn ovennevnte avvik i forbindelse med rekkverk og noe knirk i trapp.	TG: 2

## Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

# Tyder

## Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	1.etasje: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Corion benkeplate med to underlimt kummer i rustfritt stål. Stekeovn, stekeplate, platetopp, gasstopp, mikro, kjølfrys med isbitmaskin og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Kjøkkenøy i samme utførelse. Boform kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra 2008/2009.	
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår vedlikeholdt og er derfor vurdert til tilstandsgrad 1.	TG: 1

## Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Underetasje: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Sprutplate på vegg over benkeskap. Belysning under overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kjøkkeninnredningen av eldre dato.	
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. Det er registrert antydning til svelling/fuktskjolder av benkeplate rundt kum. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.	TG: 2

## Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder. Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

## Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Underetasje: Skiferstein i vindfang. Parkett i stue, stue/kjøkken og soverom. 1. etasje: Parkett for øvrig.	
Tilstandsvurdering:	Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.	TG: 1

## Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Underetasje: Betong i garasje. Flislagte overflater for øvrig. 1. etasje: Parkett i stue.	
Tilstandsvurdering:	Det er registrert større sprekkdannelser i betongdekke i garasjerom. Parkett i stue har sprekkdannelser mellom staver. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. TG2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med sprekkdannelser.	TG: 2

# Tyder

## Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Underetasje: Trepanel, sparklet/pussede og malte overflater.  2. etasje: Malt trepanel, sparklet/pussede og malte overflater.	
Tilstandsvurdering:	Enkelte riss og små sprekkdannelser i platekledninger. I en helhetsvurdering er det gitt TG1. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.	TG: 1

## Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Underetasje: Malte etasjeskillere i vaskerom og bod. Trepanel i kjølerommet. Sparklet/pussede og malte overflater/plater for øvrig. Himlingshøyde i stue er målt til 2,21 meter. Himlingshøyde i vindfang er målt til 2,37 meter.	
Tilstandsvurdering:	1. etasje: Sparklet/pussede og malte overflater/plater. Himlingshøyde i laveste del i stue er målt til 2,22 meter og ved høyeste del er målt til ca.2,65 meter.  Enkelte riss og små sprekkdannelser i platekledninger. I en helhetsvurdering er det gitt TG1. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.	TG: 1

## Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

### Annet

Beskrivelse:	Kjølerom etablert i 2006 i underetasje. Kledd innvendig med trepanel. Kjøleromsdør er montert. Kjøleaggregat montert i bod.	
Tilstandsvurdering:	Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbygningen av kjølerommet. Ukjent oppbygning av konstruksjonen. Kjølerom er en risikokonstruksjon for fuktskader hvis ikke bygningsdelen er bygget på riktig måte. TG 2 er gitt på grunn av risikoen for fuktskader i denne typen konstruksjon.	TG: 2

## Støttemurer og andre murer

Beskrivelse:	Støttemur ved innkjørsel i stein/granitt.	
Tilstandsvurdering:	Det er registrert helning av stein/granittmur ut mot innkjørsel. Forholdet bør holdes under oppsyn, ved endring av helning må tiltak påregnes for å unngå utsklidning av støttemur. Ved oppdateringen av rapporten ble det ikke registrert endringer av helning av støttemuren. TG 2 er gitt på grunn av risiko for utsklidning av støttemur.	TG: 2

## Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

## Dokumentasjon - Bad, Underetasje

Beskrivelse:	Badet er i følge eier pusset opp i 2006. Dokumentasjon er ikke fremvist.	
--------------	---	--

# Tyder

## Våtromsgulv - Bad, Underetasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast.	
Tilstandsvurdering:	Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm. Det er registrert noe svakt fall mot sluk, dette medfører risiko for vannansamling. Tg 2 er gitt på gulvkonstruksjonen, sluk og vannrett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.	TG: 2

## Våtromsvegger - Bad, Underetasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater.	
Tilstandsvurdering:	Vegger i våtrom skal ha vannrett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.	TG: 2

## Fast inventar - Bad, Underetasje

Beskrivelse:	Benkeskap med glatte fronter. Høyskap med glatte fronter. Hylle med speil over servant.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

## Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad, Underetasje

Beskrivelse:	Dusj på gulv med fast felt og hengslede dører i herdet glass. Veggfestet klosett med innebygget systerne. Servant.	
Tilstandsvurdering:	Det er ikke montert spalte under dusjskinne, ved en lekkasje av øvrige sanitærinstallasjoner vil ikke lekkasjevann kunne renne direkte mot sluk. Tg 2 er gitt på grunn av manglende dreneringsspalte for innebygget systerne og manglende spalte under dusjskinne, forholdet utgjør en risiko for følgeskader ved ev. lekkasje.	TG: 2

## Hulltaking bad - Bad, Underetasje

Beskrivelse:	Det ble boret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra stue/kjøkken. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.	
Tilstandsvurdering:		TG: 0

## Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

# Tyder

## Dokumentasjon - Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Vaskerommet er i følge eier pusset opp i 2006. Dokumentasjon er ikke fremvist.

### Våtromsgulv - Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Selv om bom eller hulllyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.  
Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm.  
Det er registrert noe svakt fall mot sluk, dette medfører risiko for vannansamling. Tg 2 er gitt på gulvkonstruksjonen, sluk og vannrett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.  
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

### Våtromsvegger - Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Pussede og malte veggoverflater.

Tilstandsvurdering: Vaskerom ligger under kategorien våtrom. I våtrom er det krav til fuktrett sjikt på hele gulvet, 5 cm opp fra guly på alle vegger og i våte soner. Våte soner i våtrom er rundt dusj og servant. I dette tilfellet er det ikke laget fuktrett sjikt i våtsoner rundt utslagskum. Da dette er et vaskerom med lite eksponering av vann direkte mot veggoverflater, er det gitt tilstandsgrad 1.

TG: 1

### Fast inventar - Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Vaskeromsinnredning med benkeskap og overskap med glatte fronter. Laminat benkeplate montert over benkeskap. Tørkeskap/stativ i trekonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Innredningen har fuktskader/svelling. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og slitasje.

TG: 2

### Utstyr for sanitærinstallasjoner - Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Skyllekum i rustfritt stål. Opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

### Hulltaking bad - Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen i vaskerommet er ikke utført da våtrommet ikke har dusj og våtsoner er ved gulvkonstruksjon og ved skyllekum. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator der dette er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Tilstandsvurdering:

TG: IU

### Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måtes etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

# Tyder

## Dokumentasjon - Bad/WC/Dusjrom, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er ifølge eier pusset opp i 2006. Dokumentasjon er ikke fremvist.

### Våtromsgulv - Bad/WC/Dusjrom, 1. etasje

Beskrivelse: Sluk i plast i dusjsonen, ved vegghengt klosett og mellom badekar og dusj. Fliser på betong.

Tilstandsvurdering: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Selv om bom eller hulllyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.  
Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm.  
Det er registrert noe svakt fall mot sluk, dette medfører risiko for vannansamling. Tg 2 er gitt på gulvkonstruksjonen, sluk og vannrett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.  
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

### Våtromsvegger - Bad/WC/Dusjrom, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater og mosaikk mot veggoverflater i dusjrom og wc, samt mot himling i dusj.

Tilstandsvurdering: Det er registrert vindu i deler av våtsonen. Vinduet er av organisk materiale og har derfor høyere risiko for fuktskader.  
Vegger i våtrom skal ha vannrett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.  
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

### Fast inventar, generelt - Bad/WC/Dusjrom, 1. etasje

Beskrivelse: Benkeskap med glatte fronter. Innfliset speil over servanter.

Tilstandsvurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

TG: 2

### Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad/WC/Dusjrom, 1. etasje

Beskrivelse: Steamdusj og waterfall montert i del av bad med dusjdører i herdet glass. Badekar med innebygget dusjarmatur. Dobbelt servant i helstøpt plate. Veggfestet klosett med innebygget sisterner. Servant. Dusjarmatur montert ved wc.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder, normal slitasje og manglende dreneringsspalte for innebygget armaturer og innebygget sisterner, forholdet utgjør en risiko for følgeskader ved ev. lekkasje.

TG: 2

### Hulltaking bad - Bad/WC/Dusjrom, 1. etasje

Beskrivelse: Det ble boret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra stue. Det ble benyttet fuktmåler med "pigget i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering:

TG: 0



## Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag for et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Taktkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivarettatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.



TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

## Areal:

NS 3940:2012

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike areal typer er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de ovennevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

## Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningsakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningsakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

## Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgjiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.



## Signing Information Side 1/1

### Egenerklæringskjema\_for\_boligsalg

Døvre, Hans-Petter      9578-5993-4-3440653      2025-02-16 22:29:38



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

## Selgers egenerklæring

Utstyrt dato  
16. feb. 2025  
Oppdragsnummer  
14-0596/24

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

### Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Måkeveien 29, 0139 OSLO	Meglerfirma Nordvik Frogner
Selgere Hans-Petter Døvre	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. juni 2006	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjønnskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 1020325 Forsikret i: IF	

### Utført arbeid

#### 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Begge bad samt vaskerom ble etablert i forbindelse med totalrenovering av bolig i 2006-2007. Har ikke tilgjengelig navn på murermester som gjorde flislegging. Oddvin Søgnesand (Tørrer), Knut W Rustad (Rørelegger, Ulf Sund (Elektriker)

#### 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: se over

#### 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

**2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?**

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pipe forlenget og ny peisnnsats ble satt inn i 2008 i regi av Balder Entreprenør AS. Det ble i ettertid avdekket en lekkasje på tak over kjøkken pga dårlig sveising av takpapp. Dette ble utbedret av forsikringselskap.

**3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?**

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det var opprinnelig fuktinnsig i tak på kjellerstue fra balkong over. Dette ble utbedret med legging av membran og flis på balkong. Det ble gravd og lagt ny drenering i september 2008. Jeg er ikke kjent med at det var fuktproblemer i forkant av dette, men drenering ble allikevel skiftet pga alder. Nedgravd oljetank ble samtidig fjernet. Utført av Balder Entreprenør AS

**4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?**

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Alt elektrisk ble lagt nytt i forbindelse med totalrenovasjon i 2006/07, og tilbygg kjøkken - og spiseutue 2008/09 utført av elektriker Ulf Sund. Ut over dette har det vært etablert elbil lader i 2018. Oljetank og ventilasjonskanaler ble fjernet i forbindelse med oppussing i 2006/08. Jeg finner ikke samsvarserklæring for opprinnelig arbeid (dette er tilbake til 2006-08), men vedlegger tilsynsrapport fra 2019, samt bekreftet utbedringsarbeider utført av KM Elektro, samt samsvarserklæring på installasjon av elbillader og ny kurs til garasje.

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Ja

Når ble kontrollen utført? Det ble gjennomført kontroll av elektrisk anlegg 17.09.2019. Avvik ble utbedret av KM Elektro.

**4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?**

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Salto ladeboks utvendig fra 2018 installert av KM elektro.

**5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?**

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nabo opplevde tilbakeslag i avløp sommeren 2023. Det er felles forgrening til offentlig kloakk, og det ble da gjennomført felles rørforying innvendig, samt lagt ny ledning fra hus til offentlig ledning da denne var sprukket. Det ble samtidig fjernet septiktank som var gravd ned på naboens tomt. Utført av Lekkasjeteknikk AS / Olimb

**6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?**

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspiktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble bygget ut et tilbygg for kjøkken og spiseutue, samt gjort fasadeendring med etablering av nye og større vindusflater. Arbeid utført av Balder Entreprenør AS, samt noen vinduer satt inn av Oddvind Søgnesland

**7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

Nei

**8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?**

Nei

Eventuell kommentar: Nedgravd oljetank ble fjernet i 2007/8

**9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?**

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er gjort en total renovering i perioden 2007-2009 av håndverkere spesifisert i poster over. Se nærmere detaljer i takrapport og prospekt

**10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?**

Nei

Eventuell kommentar: Usikker - men tror dette er gjort som en del av Antisimex boligkontroll

## Feil og mangler

**11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

Ja

Beskriv: Se takrapport. Det er bemerket at list på dusjdør på bad i u etg blokkerer fall mot sluk. Fall på baderomsgulv kan være bedre.

**12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?**

Ja

Beskriv: Pipe ble forlenget pga dårlig trekk

**13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)**

Ja

Beskriv: Det var opprinnelig fuktinnstig i tak på kjellerstue fra balkong over. Dette ble utbedret med legging av membran og flis på balkong. Det ble gravd og lagt ny drenering i september 2008. Jeg er ikke kjent med at det var fuktproblemer i forkant av dette, men drenering ble allikevel skiftet pga alder.

**14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?**

Ja

Beskriv: Se punkt over vedr legging av membran på balkong. Det var også en forsikringssak som ble utbedret med dårlig skjøt på takpapp. Det er noe sprekker innvendig i gipshimling i overgang kjøkken/spisestue/stue

**15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?**

Ja

Beskriv: Se anmerkning takstrappot vedr samsvarserklæring og ledning i dusj-sone (denne er ekstra ledning til sensor til steamdusj som ikke er nødvendig, og leder derfor til en tilsvarende løs ende i himling på vakserom under dusj.

**16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningskader eller liknende?**

Ja

Beskriv: Det har i hele mitt eie vært en sprekke og skjevhet i utvendig mur langs gårdsplass / innkjøring. Denne har etter mitt skjønn ikke endret seg i perioden. Det er også noe skjevhet på utvendig terrasse under utekjøkken.

**17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?**

Ja

Beskriv: Ikke på min bolig, men nabo opplevde tilbakeslag i avløp sommeren 2023. Det er felles forgrening til offentlig kloakk, og det ble da gjennomført felles rørfornyng innvendig, samt lagt ny ledning fra hus til offentlig ledning da denne var sprukket. Det ble samtidig fjernet septiktank som var gravd ned på naboens tomt.

**18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.**

Ja

Beskriv: Det har vært forekomst av maur på kjøkken/spisestue på våren. Har forsvunnet etter å ha brukt maurspray. Sjeggkre har vært observert på toalett oppe. Har aldri vært bruker av bad nede, så har ikke observert noe der, eller fått rapportert av brukere / besøkende.

**19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?**

Nei

**20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?**

Nei

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**

Nei

**22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?**

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Eiendommen blir gjennomgått av takstmann 21.08.2024. Jeg henviser til takstrappot vedr all teknisk tilstand på boligen.

**23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrappot, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?**

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrappot 2024, amt byggesøknad fra 2006/07

**24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdiggattester ved boligen?**

Nei

Eventuell kommentar: Ekstra soverom i kjeller står markert som Bod, og er derfor ikke regulert som soverom

**25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?**

Ja

Beskriv: Det pågår arbeid å utvikle ny reguleringsplan for bydelen

**26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

Nei

**27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Ja

Beskriv: Det er tinglyst avtale fra 2007 med nabo gjeldende at de har adkomstrett over tomten, samt bruksrett til felles tørkestativ på nabo sin tomt. Tror også denne regulerer felles oppstilling av post- og søppelkasse

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Denne ble fjernet

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Eventuell kommentar: Men jeg har ikke eksakt overtakelsesdato tilgjengelig mens jeg er på vinterferie og fyller ut denne rapporten

### Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 14-0596/24

## Egenerklæringsskjema\_for\_boligsalg

Navn

Dato

Døvre, Hans-Petter

2025-02-16

Identifikasjon

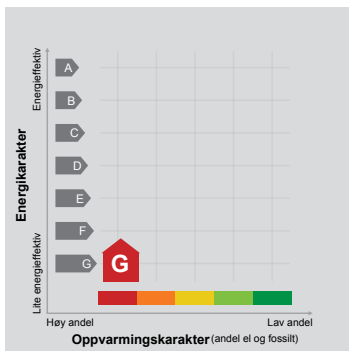
 Døvre, Hans-Petter



## ENERGIATTEST



Adresse	Måkeveien 29
Postnummer	0139
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	195
Bruksnummer	111
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	80459262
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-18018
Dato	30.08.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

## Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

## Tips 2: Luft kort og effektivt

## Tips 3: Redusér innetemperaturen

## Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

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

## Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Termografering og tetthetsprøving
- Isolering av gulv mot grunn

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Montere urbryter på motorvarmer

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Tomannsbolig vertikal delt  
**Byggeår:** 1958  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 289  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 2  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved  
**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

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

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskudsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

#### Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

#### Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

#### Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

#### Tiltak 5: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

#### Tiltak 6: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperra etableres på kald side.

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

#### Tiltak 8: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 9: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

#### Tiltak 10: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatisk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

#### Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Brukertiltak

#### Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

#### Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøll - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

#### Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

#### Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

#### Tiltak 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

#### Tiltak 18: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder, jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggsjir/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

#### Tiltak 19: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

#### Tiltak 20: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparesjuf hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparesjuf eller allerede har sparesjuf kan du ta tiden på fylling av ei vassebette: nye sparesjuf har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

#### Tiltak 21: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

#### Tiltak 22: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

**Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Utskriftsdato: 07.05.2025

## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

### Om rapporten

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

### Eiendomsskatt

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

### Ufakturerte terminer

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

### Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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



Utskriftsdato: 07.05.2025

## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

<b>0301-195/111</b>	<b>DeINr. 1</b>	Kommunale avgifter	NOK 30 448,74
Eiendomsadresse:	Måkeveien 29 0139 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 10 607,00
Fakturamottaker:	Døvre Hans-Petter Måkeveien 29 0139 OSLO		
Eiernavn:	Døvre Hans-Petter	<b>Totalt</b>	<b>NOK 41 055,74</b>

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	2	10 259,75	0,00	25040001057355015	11507960	24.04.2025	26.05.2025
<b>Totalt å betale</b>			<b>10 259,75</b>					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt\*:

Avgift	Beløp
Eiendomsskatt	10 607,00
Feie- og tilsynsgebyr	243,00
Renovasjonsgebyr	6 119,82
Vann- og avløpsgebyr	24 085,92
<b>Totale avgifter</b>	<b>41 055,74</b>

\* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



P33 EIENDOMSMEGLING AS  
V/SIRIL SLOREER SLOREBY  
PARKVEIEN 33B  
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 14-0596/24  
Vår referanse: 3561418/24717355  
Bestilling: C3 2024-08-22 (6) 130

Dato  
22.08.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreflet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
300096	200	30.3.2007	ERKLÆRING/AVTALE SLETTING

### Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	195	111	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverkveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 2007/300096/200  
Uthentet 2024-08-22 14:49

Side 1 av 4



## Erklæring

Denne erklæring erstatter erklæringen av 11. november 1960 og dokumentet "Opphevelse av sameiet". Undertegnede og senere eiere av eiendommene gnr./bnr. 195/111 (Døvre/Koluder) og 195/184 (Dysvik/Kvalvaag) forplikter seg overfor hverandre til å etterkomme følgende bestemmelser:

1. Utvendig maling skal skje under ett for hele bygningen.
2. Eiere av 195/111 og 195/184 skal ha gjensidig rett til gesims og takfall mot nabogrunn. Videre rett til adkomst til samme for vedlikehold og/eller reparasjon av bygningen.
3. Det etableres et felles teknisk rom på 2 kvm beliggende i 195/184, se vedlagte plantegning. Rommet er for felles bruk for 195/111 og 195/184. Begge eiendommene har rett til ubegrenset adgang til det tekniske rommet. Det tekniske rommet vedlikeholdes i fellesskap.
4. Gjærde eller hekk i grenselinjen mellom 195/111 og 195/184 skal ikke ha større høyde enn 60 cm.
5. Eierne av 195/111 og 195/184 har gjensidig rett til å føre kloakkledninger fra og vannledninger til sin eiendom over den andre eiendommen, samt å kunne foreta all nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene når dette er påkrevet.
6. Eierne av 195/111 og 195/184 er forpliktet til i fellesskap å vedlikeholde de felles vann- og kloakkledninger, samt det felles strøminntaket.
7. Post- og søppelkasser for de to eiendommer anbringes i felles standplass utenfor innkjørsel til 195/111, og anbringes i tråd med post- og renovasjonsetatens bestemmelser. Kostnader forbundet med felles abonnement deles likt av partene. Eventuelle endringer i antall post- og søppelkasser og deres størrelse skal avtales i fellesskap.
8. Gårdsplassen og del av adkomst til 195/184 beliggende på 195/111 stilles til disposisjon for 195/184 for vanlig privat trafikk og gjennomgang.
9. Tørkeplass og adkomst til denne beliggende på 195/184 stilles til disposisjon for 195/111 for vanlig privat bruk.
10. Innkjørsel, gårdsplass, felles standplass for post- og søppelkasser, tørkeplass og adkomst til tørkeplass besørjes vedlikeholdt, renholdt, feiet og holdt åpen i fellesskap. Den delen av støttemuren som er nødvendig for gårdsplassen vedlikeholdes i fellesskap.
11. Denne erklæring tinglyses på de to eiendommene.

Sted/Dato: *ESCO 10/9/06*

Eierne av gnr./bnr 195/111

*Amela Koluder-Døvre*  
Amela Koluder-Døvre  
P.nr.: 100674

*Hans-Petter Døvre*  
Hans-Petter Døvre  
P.nr.: 040275



Doknr. 300096 Tinglyst: 30.03.2007  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Eierne av gnr./bnr 195/184

*Tale Kvalvaag*  
Tale Kvalvaag  
P.nr.: 270370

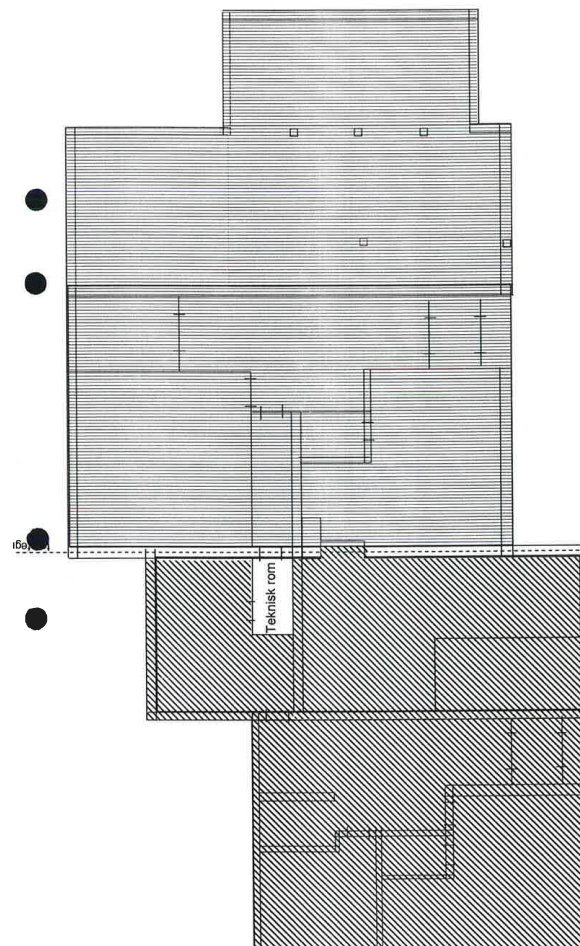
*Vebjørn Dysvik*  
Vebjørn Dysvik  
P.nr.: 030671

Vedlegg: Plantegninger



Attestert kopi av dok.nr. 2007/300096/200  
Uthentet 2024-08-22 14:49

Side 2 av 4



*Amela Koluder-Døvre*  
*Hans-Petter Døvre*  
*Tale Kvalvaag*  
*Vebjørn Dysvik*

195/111 Døvre/Koluder  
195/184 Dysvik/Kvalvaag  
Felles bruk



Attestert kopi av dok.nr. 2007/300096/200  
Uthentet 2024-08-22 14:49

Side 3 av 4

Statens Kartverk  
Tinglysingen  
3507 Hønefoss

Oslo, 16. mars 2007

**Re: Tinglysning av erklæring for gnr/bnr 195/111 og 195/184**

Vedlagt ligger fire eksemplarer av erklæring som regulerer en rekke forhold mellom eiendommene Måkeveien 29 (195/111) og Måkeveien 29b (195/184) i Oslo Kommune. Vi ber med dette om at erklæringen med vedlegg blir tinglyst på begge eiendommene, i tråd med erklæringens punkt 11.

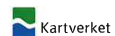
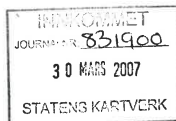
Samtidig ber jeg om at dokument med dagboknummer 139 fra 5. januar 1961 avlyses.

Gjenpartene og faktura kan sendes til:  
Vebjørn Dysvik  
Måkeveien 29b  
0139 Oslo

Med vennlig hilsen

Vebjørn Dysvik og Tale Kvalvaag  
Eiere 195/184

Hans-Petter Døvre og Amela Kolder Døvre  
Eiere 195/111



Attestert kopi av dok.nr. 2007/300096/200  
Uthentet 2024-08-22 14:49

Side 4 av 4

åhñ : @op ° ♥ á . . . | ♥ L107wø





Oslo kommune  
**Plan- og bygningssetaten**  
 Avdeling for byggeprosjekter

Hans Petter Døvre  
 Nobels gate 21  
 0268 OSLO

16 APR. 2007

Dato:

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200608357-6 Saksbeh: Gunn Flovik Espeland Arkivkode: 531  
 Oppgis alltid ved henvedelse

Byggeplass: MÅKEVEIEN 29 Eiendom: 195/111/0/0  
 Tiltakshaver: Hans Petter Døvre Adresse: Nobels gate 21, 0268 OSLO  
 Søker: Hans Petter Døvre Adresse: Nobels gate 21, 0268 OSLO  
 Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus Tiltaksart: Bruksendring


**MELDING OM FERDIG UTFØRT ARBEID - MÅKEVEIEN 29**

Det vises til Deres anmodning av 04.04.2007 om ferdigattest for byggearbeide.

Da tiltaket er behandlet som melding etter plan- og bygningslovens § 86 a, utstedes ikke ferdigattest som for ordinære byggesaker.

For denne type arbeid skal det kun sendes melding til kommunen om at arbeidet er ferdig.  
 Deres anmodning om ferdigattest oppfattes som dette. Saken anses med dette som avsluttet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
 Avdeling for byggeprosjekter  
 Næring og anlegg, Nybygg

  
 Gunn Flovik Espeland  
 saksbehandler



Plan- og bygningssetaten  
 Avdeling for byggeprosjekter  
 Næring og anlegg, Nybygg  
 Internett:  
 www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:  
 6003.05.58920  
 Organisasjonsnummer:  
 971 040 823 MVA



P33 EIENDOMSMEGLING AS  
V/SIRIL SLORE R SLOREBY  
PARKVEIEN 33B  
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 14-0596/24  
Vår referanse: 3561424/24717385  
Bestilling: C3 2024-08-22 (6) 128

Dato  
22.08.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

**Dok.nr.:** 2946    **Embete:** 105    **Registrert:** 12.3.1957    **Rettsstiftelse:** BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	195	111	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefaks: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 1957/2946/105  
Uthentet 2024-08-22 14:47

Side 1 av 2

Bjørn Gunnerud og Gunnar Valebjørg, Vangen 6 b, Nordstrand.

## Erklæring. 12 MAR 1957 2946 18/2 57.

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

Måkeveien 29 g.nr. 195 b.nr. 111 i Oslo  
parsell av bnr. 1.

gis herved tillatelse til å bebygge og utskille denne eiendom på følgende vilkår:

1. Måkeveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde 5 meter bred kjørebane.-

Det må anordnes en 2 roms septiktank med effektivt volum 8 m<sup>3</sup>.

2. Eieren forplikter seg videre når Oslo kommune forlanger det, å opparbeide veiene med kloakk til og langs tomta i inntil 8 m bredde, heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm diameter. Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og veigrunnen tilskjøttet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.

3. Eventuell grunnervelse må skje uten utgift for kommunen.

4. Gjerde settes opp etter byplankontorets bestemmelser.

~~5. For eiers plikt etter pkt. 1 er still sikkerhet. Hvis arbeidet ikke utføres som pålagt forbeholder kommunen seg å la arbeidet utføres for eiers regning samt dispensere slik sikkerhet til dette formål.~~

Denne beslutning gjelder kun den etter bygningsloven pliktige veiopparbeidelse og ikke selve bebyggelsen som må approberes av Oslo bygningsvesen.

Forstående betingelser vedtas på egne og senere eiers vegne som heftelse på omhandlede eiendom.

Tinglysningsgebyr kr. 5,— vedlegges.

Oslo, den 6/3 1957  
Gunnar Valebjørg for Bjørn Gunnerud

Som skjøteinnhaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

Oslo, den 6/3 1957  
Gunnar Valebjørg for Bjørn Gunnerud



P33 EIENDOMSMEGLING AS  
V/SIRIL SLORE SLOREBY  
PARKVEIEN 33B  
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 14-0596/24  
Vår referanse: 3561422/24717375  
Bestilling: C3 2024-08-22 (6) 129

Dato  
22.08.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
7197	105	18.6.1956	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE ERKLÆRING/AVTALE

### Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	195	1	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238



Stempelkr. 360.-  
Kassert den 13/6-56  
Erland Morud  
18 JUN 1956  
7197  
Se også bnr. 195 2.088 1956  
Kjøpekontrakt

**K J Ø P E K O N T R A K T**

Underskrevne Trygve Brudevold selger herved til medunderskrevne: Per Bjørn Gunnørud, født 29/6-1932, og Gunnar Valebjørg, født 27/9-1922

tomt nr. 29 til Måkeveien gnr.195 bnr. 111 Ulvøya i Oslo  
for en omforenet kjøpesum kr. 35.000,- kronertrettifemtusen og loo

For øvrig skjer handelen på følgende vilkår:

- Kjøpesummen kr. 35.000,- oppgjøres slik:  
Kontant mot skjøte ..... kr. 20.000,-  
1. prioritets obligasjon til selger,  
forfall 1/6-1957, rente 5% ..... kr. 15.000,-  
kr. 35.000,-
- Kjøper har besiktiget tomten som i henhold til foreliggende målebrev er på 2079 m<sup>2</sup>. Kjøper er enn videre gjort kjent med reguleringskart og reguleringsvedtak, datert 27/5-1936, som viser hvorledes tomten kan bebygges. Kjøper vedtar Aker kommunes betingelser vedkommende vann, kloakk, hagevanning m.v.
- Tomtens benyttelse og bebyggelse.**  
Tomten skal bebygges villamessig med et beboelseshus ikke over 2 etasjer og ikke med mer enn ett uthus. Uthuset må enten det oppføres frittliggende eller i tilknytning til bygningen, bygges i stil med denne. Selgersa har dog rett til i unntakstilfelle å gi seravtaler herom.  
Den del av tomten som ikke blir bebygget, er kjøper forpliktet til å legge ut enten til naturpark eller hage. Påstående trær kan bære hugges i den utstrekning det er nødvendig for bebyggelsen med mindre selgeren gir annet skriftlig samtykke. Sjøppel og avfall må ikke henlegges noe sted på tomten.
- Vei, vann og kloakkanlegg m.v.**  
Selger forbeholder seg og eiere av naboparseller rett til å legge nødvendige vann- og kloakkledninger over tomten men er i så fall forpliktet til å sette denne i stand igjen.  
Der hvor det er nødvendig eller praktisk bedømt ut fra økonomiske hensyn, er kjøper forpliktet til å anlegge vann- og kloakkledninger sammen med naboers fram til hovedledning. I slike tilfelle er det kjøpers plikt å avklare forholdet før noe anlegg på tomten finner sted, og i tilfelle anlegges tilstrekkelig dimensjonert septiktank og ledninger. Utgiftene til fellesanlegg av denne art skal deles likt mellom de parter som forplikter seg til å delta, uansett lengde av de enkeltes ledninger, regnet fra husenes grunnmur. Vedlikehold av ethvert sådant fellesanlegg skal likeledes utlignes likt. Betalingsplikten for naboers vedkommende inntreer dog først når byggearbeidet på hans tomt igangsettes.

Forts...



For øvrig påhviler det kjøper selv å ordne vei-, vann- og kloakkforholdene for sin parsell med bygningsmyndighetene ved bebyggelse.

Selger innestår for at det ikke hviler tinglyste refusjonskrav fra Oslo kommune vedrørende eksisterende vann-, vei- og kloakkanlegg. For eventuelle veitvivelser med derav følgende avståelse av tomtegrunn, er selger uten ansvar. På samme måte overtar selger heller ikke ansvar for mulige andre refusjoner eller forlangender om sikkerhetsstillelse som Oslo kommune eller andre måtte kreve i tilknytning til nybyggingen på tomten.

#### 5. Gjerdehold etc.

Parsellen skal holdes inngjerdet med et solig gjerde. I tilfelle Byplankontoret, selger eller Ulvøya Vel bestemmer ensartet gjerde mot samme vei, er kjøper forpliktet til å følge denne bestemmelse, samt til å la gjerde oppsette i den høyde og form som blir bestemt. Gjerdeplikten inntreer straks hus er bygget på tomten. Utgiftene til gjerde mot tilstøtende parseller skal deles likt med disse. Den som eventuelt setter opp gjerde, har krav på refusjon fra eierne av tilstøtende parseller, senest når hus bygges på disse parseller.

På tomten eller i det hus som blir bygget, kan ikke drives noen handelsvirksomhet, bedrift, forlystelsessted eller noe som kan sjenerer naboer. Heller ikke tillates holdt hund som sjenerer naboer.

Selger forbeholder seg rett til hvis han finner det formålstjenelig, å selge visse tomter til handelsvirksomhet o.l. Han kan likeledes foreta forandringer i den nå foreliggende regulerings-, utstykkings- og bebyggelsesplan.

#### 6. Strand- og brorettigheter.

Samtlige tomteeiere på Ulvøya har fri adgang til den felles strand på byas nordvestre og vestre side, fra østgrensen av tomt nr. 79 i nord og til tomt nr. 115 i syd inkludert skjæret, men eksklusiva eventuelle frasolgte tomter. Herav skal de nordligste ca. 150 m strandlinje utgjøre felles båt plass, og de sydligste ca. 300 m felles badebass etter selgerens eller A/S-Ulvøyas nærmere anvisninger. For øvrig plikter tomteeieren seg til enhver tid å rette seg etter de bestemmelser som fattes av Ulvøya Vel, selger eller offentlige myndigheter, vedk. benyttelsen av strandrettighetene. Tomteeieren er forpliktet til å være medlem av Vellet.

Samtlige byas tomteeiere med husstand, besøkende, bud m.v. har rett til avgiftsfri passasje over Ulvøybroen, og benyttelse av byas veier samt til felles bruk av utlagte friarealer. Til tønneplassene har tomteeierne fortrinnsrett til leie.

- Omkostningene med kjøpet, herunder gebyr for målebrev, tinglysningsgebyr og stempelgebyr, samt tariffmessig provisjon til statsaut. eiendomsmegler Erland Morud, betales av kjøper. Denne kontrakt i 3 eksemplarer.

Oslo, den 2. juni 1956.

Som kjøper:

Gunnar Valebjørg  
Per Bjørn Gunnørud

Som selger:

Trygve Brudevold

Til vitterlighet:

ERLAND MORUD  
Stats aut.  
eiendomsmegler  
OSLO

18 JUN 1956 7197

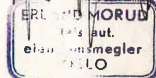
S K J Ö T E  
=====

Underskrevne Trygve Brudevold skjøter og overdrar herved til Per Bjørn Gunnerud, født 29/6-1922, og Gunnar Valebjørg, født 27/9-1922 tomt nr. 29 til Måkeveien gnr. 195 bnr. 111 Ulvøya i Oslo for en kjøpesum kr. 35.000,- kroner trettifemtusen oo/loo som er oppgjort på omforenet måte. For øvrig på vilkår som fremgår av kjøpekontrakt av 2/6-1956. inntatt før an i dette dokument.

Oslo, den 2. juni 1956.



Jeg bekrefter herved at herr Trygve Brudevold har underskrevet dette dokument i mitt nærvær og at han er over 21 år.





P33 EIENDOMSMEGLING AS  
V/SIRIL SLORE SLOREBY  
PARKVEIEN 33B  
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 14-0596/24  
Vår referanse: 3561425/24717390  
Bestilling: C3 2024-08-22 (6) 131

Dato  
22.08.2024

#### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
12317	105	5.10.1960	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	195	111	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 1960/12317/105  
Uthentet 2024-08-22 14:49

Side 1 av 2

Erklæring: 5 OKT 1960

I anledning av at Oslo bygnings sjef har tillatt deling m.v. av eiendommen gnr. 195 bnr. 111 som er bebygget med en tomannsbolig forplikter undertegnede og senere eiere av eiendommen seg overfor bygningsrådet og overfor hverandre innbyrdes til å etterkomme følgende bestemmelser:

1. Utvendig maling skal skje under ett for hele bygningen og etter bygningskontrollens godkjenning.
2. Eiere av de forskjellige deler av eiendommen skal ha gjensidig rett til gesims og takfall mot nabogrunn (annen del av eiendommen etter oppdelingen). Videre rett til adkomst tilz samme for vedlikehold og/eller reparasjon av bygningen, samt når som helst adgang til felles vask, fyr og tørkerom i kjeller. *Kjeller, vask, fyr*
3. Gjerde eller hekk i grenselinjen mellom de forskjellige deler av eiendommen etter oppdelingen skal ikke ha større høyde enn 60 cm.
4. Eierne av de respektive deler av eiendommen etter oppdelingen skal ha gjensidig rett til å føre kloakkledninger fra og vannledninger til sin del av eiendommen over de øvrige deler, samt å kunne foreta all nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken når dette er påkrevet.
5. Oslo vann- og kloakkvesen har rett til når som helst å la avstenge og forsegle den felles hovedstoppekran eller de særskilte stoppekraner når dette er nødvendig eller ønskelig hva enten det er begrunnet av tekniske hensyn eller for å få trufne bestemmelser respektert, uansett hvilken del av eiendommen etter oppdelingen det gjelder.
6. Eierne av de respektive deler av eiendommen etter dennes oppdeling er forpliktet til i fellesskap å vedlikeholde de felles vann- og kloakkledninger samt den felles septiktank.
7. Det assuransmessige forhold samt mulige private klausuler er Oslo bygningskontroll uvedkommende.
8. Post- og søppelkasser anbringes etter henholdsvis post- og renholdsverkets bestemmelser.
9. Denne erklæring kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke. *P.B. Gunnarsson*

Eier:

Skjøteinnhaver:

10. Innkjørsel og del av adkomst til Valebjørgs hus beliggende på Gunneruds eiendom stilles til disposisjon for vanlig trafikk og gjennomgang.
11. Tørkeplass og adkomst til denne beliggende på Valebjørgs eiendom stilles til disposisjon for Gunnerud for vanlig bruk.
12. Innkjørsel, tørkeplass og adkomst tørkeplass besørger vedlikeholdt, feiet og holdt åpen av begge parter.

Stempelnr. Kr. 5  
Kassert den 5/10 2024





Skatteetaten

Dato  
23.08.2024

U.off. offl . § 13, sctfvl § 3-1

AMBITA AS  
Postboks 2923 Solli  
0230 OSLO

**Bekreftelse på formuesverdi:**

**Kommune: 0301 OSLO**

Gnr 195      Bnr 111      Fnr 0      Snr 0

**Eiendommens adresse:**

Måkeveien 29, 0139 OSLO

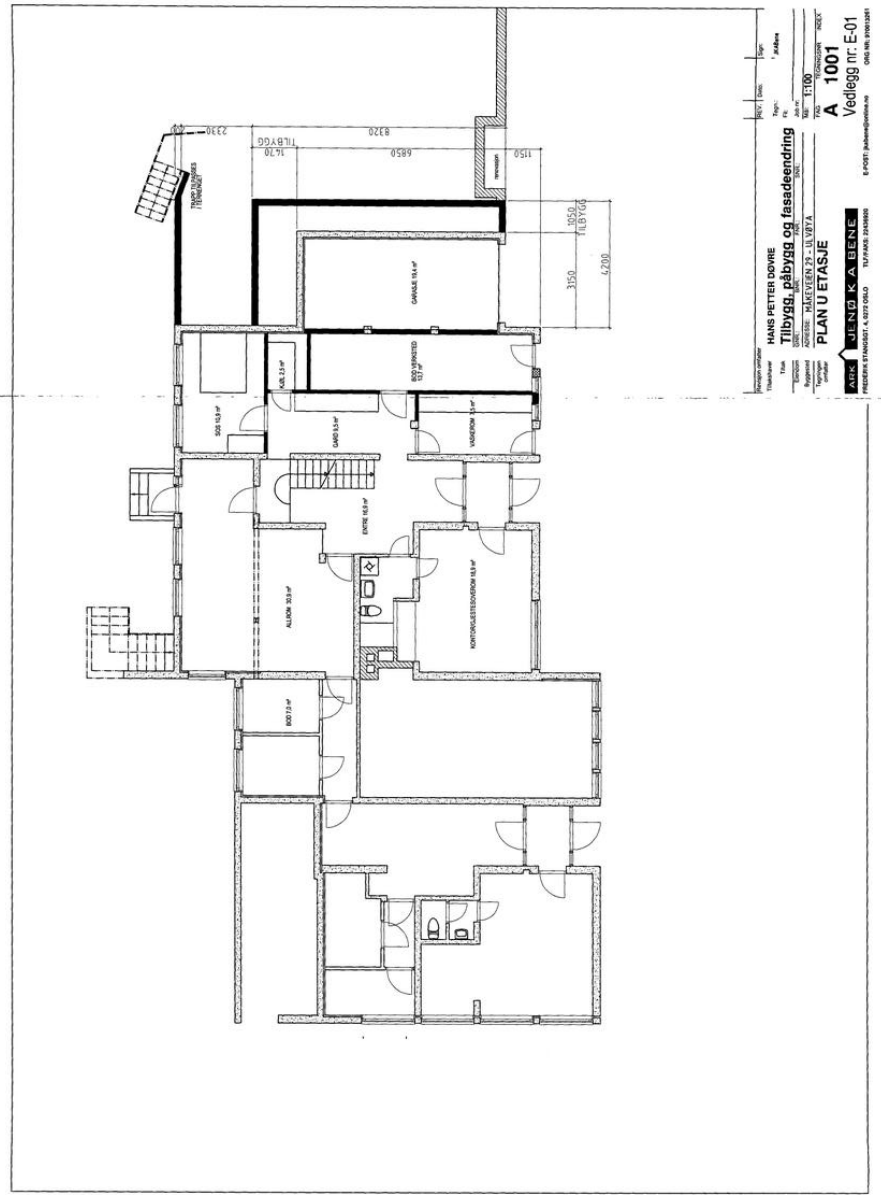
**Formuesverdi for inntektsåret 2022:**

Som primærbolig:      kr 5 010 080  
Som sekundærbolig:      kr 14 269 152

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

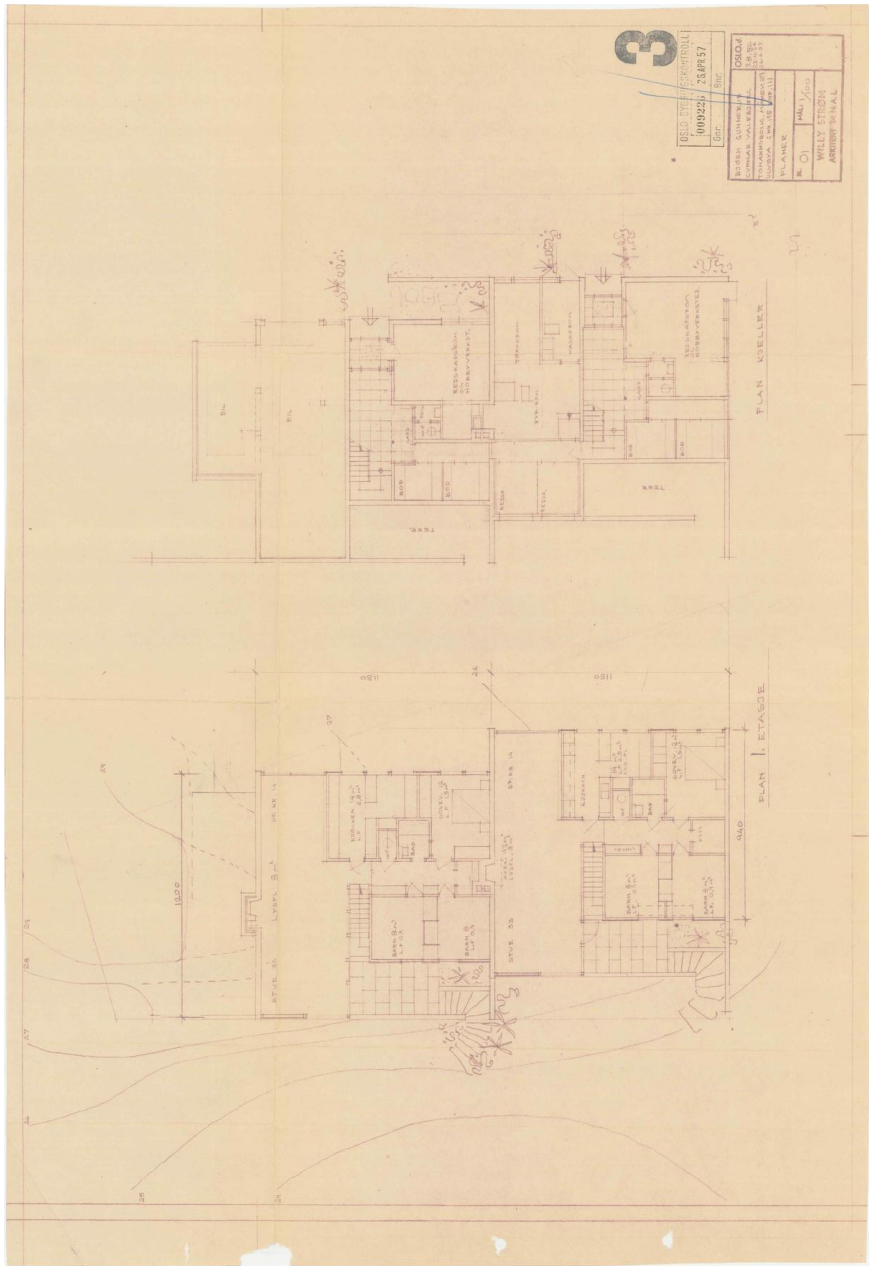
Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

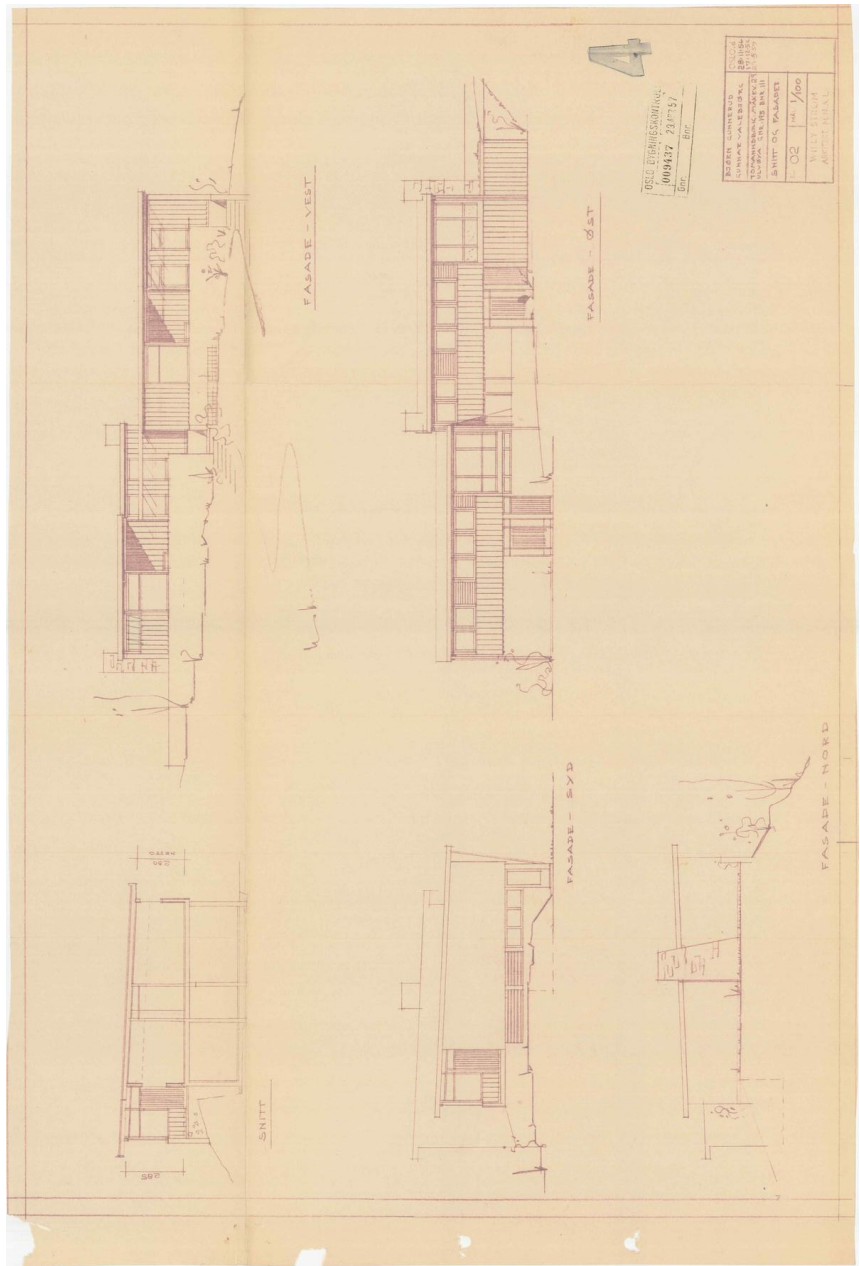


Tegningstype: **PLAN U ETASJE**  
 Tittel: **HANS PETER DØVRE**  
 Type: **Tilbygg, påbygg og fassaendring**  
 Etasje: **01**  
 Prosjekt: **HAUGEN 2 - UØYTA**  
 Prosjekt nr.: **1100**  
 Oppdrager: **OSK**  
 Tegner: **PLAN U ETASJE**  
 Tegningsnr.: **A 1001**  
 Vedlegg nr.: **E-01**  
 Prosjektleder: **SILJE K. A. BENE**  
 Prosjekt nr.: **1100**  
 Tegningsnr.: **1100**  
 Oppdrager: **OSK**  
 Tegner: **PLAN U ETASJE**  
 Tegningsnr.: **A 1001**  
 Vedlegg nr.: **E-01**





OSLO BYGGENSSTYRELSE 000929/ 28 APR 57 Etr. Bnr.		OSLO 2. 2. 56 1. 1. 57 1. 1. 57
BYGGER GUNNAR VALEBERG 1. 1. 56 1. 1. 57 1. 1. 57	PLANER 1. 1. 56 1. 1. 57 1. 1. 57	BYGGENS WILLY TILDE 1. 1. 56 1. 1. 57 1. 1. 57
ADRESSE BILKVEI 11 OSLO		



OSLO BYGGENSSTYRELSE 000929/ 28 APR 57 Etr. Bnr.		OSLO 2. 2. 56 1. 1. 57 1. 1. 57
BYGGER GUNNAR VALEBERG 1. 1. 56 1. 1. 57 1. 1. 57	PLANER 1. 1. 56 1. 1. 57 1. 1. 57	BYGGENS WILLY TILDE 1. 1. 56 1. 1. 57 1. 1. 57
ADRESSE BILKVEI 11 OSLO		



OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
Trondheimsvn. 5 III \* 41 72 00

Approbasjon.

Arbeidssted	195/111. Wåkeveien 29..	Journ.nr.	57 18.	Tegn.nr.	1-2-
Arbeidsart	Nybygg.	Innlevert	3/1-57.		
Bygningens art	Tomanns bolig.				
Byggherre	Bjørn Gunnerud og Gunnar Valebjørg, Vangen 6 E. Nordstrand.				
Byggemelder	Willy Strøm, Bygdø alle 19. Oslo.				

Dato

1. februar 1957. RGO/Aak.

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn.nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Helsesrådets pålegg må følges, kfr. vedlagte gjenpart av 22/1-1957.

Skjemategning av peiser må innsendes.

Adkomst til og plassering av feieluker må godkjennes av brannvesenet ved stedets feiermester.

Regler av 9/7-1941 for anordning av ventilasjon må følges.

Bygningskontrollen er i tvil om den foreslåtte takkonstruksjon er teknisk tilfredsstillende. Det anbefales derfor at den forelegges Norges byggeforskningsinstitutt til uttalelse.

For øvrig vises til pkt. 7 (se omstående side).

For byggetillatelse kan gis, må (mrk. x):

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> A. Ansvarshavende være godkjent.   | <input type="checkbox"/> D. Gjenpart av finglyst erklæring innlevert, påført byskriverens kvittering.                  |
| <input checked="" type="checkbox"/> B. Arbeidstillatelse foreligge fra Byggeskyvekontoret, Klingenberggt. 4, III. * 41 01 50.                      | <input checked="" type="checkbox"/> E. Redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet. |
| <input checked="" type="checkbox"/> C. Melding foreligge fra veivesenet om at gateopparbeidelsesspørsmål, herunder erverv av gategrunn, er ordnet. | <input checked="" type="checkbox"/> F. Ventilasjonspellet være godkjent, ifølge helsesrådets pålegg av 22/1-1957.      |
| <input type="checkbox"/> G.  | <input type="checkbox"/> H.  |
|  | <input type="checkbox"/> I.  |

Y. Riis  
bem.

R. Class-Olsen.

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.  
Bemerk «Spesielle krav» og «Alminnelige regler» på siste side.

Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på første side.)

1. Det må innsendes plan i M — 1 : 200 som viser terrengets behandling, beplantning, innhegning etc.
2. Det må treffes foranstaltninger til sikring mot utrasing av bakken mot nabo. Redegjørelse for dette må innsendes.
3. Arbeidet må drives frem slik at eksisterende bebyggelse ikke skades. Redegjørelse for arbeidets fremdrift må innsendes.
4. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og forsynes med fast dekke.
5. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbelatt trapp som mangler sidelys utlyses med reservelys, med strøm fra eget batteri.
6. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftens kap. 32 § 3 pkt. 1.
7. Forslag til utvendige tårger må innsendes.

#### Alminnelige regler.

Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot grunn. Uføres etter konferanse med bygningsinspektøren.

Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørel til garasjer o. l. må gis avløp for overvann.

Hvor skjulte (innebygde) rørdninger gjennombryer gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.

Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.

Røykpiper mot kolt eller skap må ha minst 1 stens venge.

Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.

Avtrekk fra oljefyrt kjele må føres til egen røykpipe.

Felerluker må plasseres slik at de er lett tilgjengelige.

I badstuba må dører slå ut.

I våningshus med mer enn en leilighet må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje ha en fri bredde av minst 1 m.

Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.

Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1,2 m.

Redningstau må anbringes etter bygningskontrollens bestemmelser.

Skråtak i beboelsesrom må være isolert som yttervegg. K-verdi maks. 0,8.

Loftsbjelkelag må ikke oppta lekstet med mindre det er beregnet for det.

Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 4 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fell minst 1 : 3.

På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snalangere eller bygningsinspektørens bestemmelse.

For øvrig vises bl. a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitær-anlegg i Oslo.»

«Regler for innredning av bad, dusjrom og w.c.-rom i Oslo.»

«Regler for anordning av ventilasjon i boligbygg i Oslo.»

Nevnte approbasjon innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming selvom enkelte rom mangler ovn.

Herr arkitekt Willy Strøm,  
Bygdø allé 19,  
Oslo.

26. april 1957.

Arkitekt R. Glass-Olsen.

RG0/AaK. 57/18.

Ad tomannsbolig på gnr. 195, bnr. 111,  
tilh. herrer Bjørn Gunnerud og Gunnar Valebjørg.

Tilleggsanmeldte plantegning, vårt tegn.nr. 3, approberes.  
Intet rom i kjeller tillates nyttet til varig oppholdsrom.  
Vedlagte erklæring må innsendes hertil i undertegnet stand.  
Tegningen tillates ikke nyttet på byggeplassen før den er  
stemplet av Oslo byggelsøyvektor.

Tidligere approbert tegning, vårt tegn.nr. 1, utgår og må  
innsendes hertil (arkitekt R. Glass-Olsen) for makulering.

For øvrig vises til approbasjonsskriv av 1/2-1957.

Oslo bygningskontroll.

K. Frogner  
fung.

\_\_\_\_\_

R. Glass-Olsen.

Herr arkitekt Willy Strøm,  
Bygdø allé 19,  
Oslo.

2. mai 1957.

Arkitekt R. Glass-Olsen.

RG0/AaK. 57/18.

Ad tomannsbolig på gnr. 195, bnr. 111,  
tilh. herrer Bjørn Gunnerud og Gunnar Valebjørg.

Tilleggsanmeldte tegning, vårt tegn.nr. 4, approberes.

Tegningen tillates ikke nyttet på byggeplassen før den er  
stemplet av Oslo byggelsøyvektor.

Tidligere approbert tegning, vårt tegn.nr. 2, utgår og må  
innsendes hertil (arkitekt R. Glass-Olsen) for makulering.

For øvrig vises til tidligere approbasjonsskriv.

Oslo bygningskontroll.

K. Frogner  
bem.

\_\_\_\_\_

R. Glass-Olsen.

Herr arkitekt Willy Strøm,  
Bygdø alle 19,  
Oslo.

2. mai 1957.

Arkitekt R. Glass-Olsen.

BGC/Aak. 57/18.

Ad tomannsbolig på gnr. 195, bnr. 111,  
tilh. herrer Björn Gunnerud og Gunnar Valebjørg.

Tilleggsanmeldte tegning, vårt tegn.nr. 4, approberes.

Tegningen tillates ikke nyttet på byggeplassen før den er  
stemplet av Oslo byggesjefkontor.

Tidligere approbert tegning, vårt tegn.nr. 2, utgår og må  
innsendes hertil (arkitekt R. Glass-Olsen) for makulering.

For øvrig vises til tidligere approbasjonsskriv.

Oslo bygningskontroll.

K. Frymer  
bom.

\_\_\_\_\_

R. Glass-Olsen.



OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
TRONDHEIMSVIEN 5111 \* OSLO 1  
TB/SS

**KOPI**

Oslo, den 17/2-1969

**FERDIGATTEST**

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidsted  
Gnr.195, bnr.111, Måkeveien 29.

Arbeids art  
**Nybygg.**  
Bygningens art

Delt tomannsbolig.  
Byggherre

Herr Per Björn Gunnerud.  
Byggenalder

Herr Willy Strøm, Bygdø Alle 19,  
Ansvarshavende

Entreprenør & tømmermester Karl Høiby, Wetlesens vei 24, Oslo 6.

Journalsr.  
57/18  
Avsluttende synsforretning  
14/3-67

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt  
opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av  
sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

\_\_\_\_\_

f. Busch



OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
TRONDHEIMSVEN 5 III • OSLO I  
TB/SS

**KOPI**

Oslo, den 17/2-1969

**FERDIGATTEST**

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidsted

Gnr.195, bnr.184, Måkeveien 29 B.

Arbeidets art  
Nybygg.

Bygningens art  
Delt tomannsbolig.

Byggherre  
Herr Gunnar Valebjørg.

Byggemåler  
Herr Willy Ström, Bygdøy Alle 19.

Ansvarshavende  
Entreprenør & tømmermester Karl Høiby, Wetlesens vei 24, Oslo 6.

Journalnr.

57/18

Avsluttende synsforretning

14/3-67

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

  
T. Busch



Oslo kommune  
Plan- og bygningssetaten

Jenø K.A. Bene, Arkitekt  
Gabels gate 19  
0272 OSLO

Saksnr: 200611163-32

Side 2 av 2

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
Enhet for Bolig Sør

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent 25.01.2012 av:*

**Erlend Løvøy - Saksbehandler**  
**Anne Torill Halse - Enhetsleder**

Kopi til:  
Amela Koluder og Hans Petter Døvre, Måkeveien 29, 0139 OSLO

Dato: 25.01.2012  
Deres ref: Vår ref (saksnr): 200611163-32 Saksbeh: Erlend Løvøy Arkivkode: 531  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Byggeclass: MÅKEVEIEN 29 Eiendom: 195/111/0/0  
Tiltakshaver: Amela Koluder og Hans Petter Døvre Adresse: Måkeveien 29, 0139 OSLO  
Søker: Jenø K.A. Bene, Arkitekt Adresse: Gabels gate 19, 0272 OSLO  
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus Tiltaksart: Tilbygg

### FERDIGATTEST - MÅKEVEIEN 29

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningssetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn



Plan- og bygningssetaten  
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: 1315.01.01357  
Org.nr.: 971 040 823 MVA

## Reguleringsbestemmelser

# Reguleringsplan for Ulvøya, Malmøya, Ormøya og Nedre Bekkelaget

### Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for gnr/bnr 195/1, 195/10, 195/100, 195/101, 195/102 m.fl. innenfor den angitte plangrensen i plankartet.

Kartnummer BSO- 202002666, kart 1 og 2 datert dato 29.01.2024 og revidert dato 15.04.2024, 20.09.2024 og 18.10.2024, og kart 3 og 4 datert dato 29.01.2024 og revidert dato 15.04.2024, 20.09.2024, 18.10.2024 og 13.02.2025.

## Definisjoner

Følgende definisjoner ligger til grunn for planen:

### a) Boenhet, hovedboenhet og sekundærleilighet

En boenhet inneholder alle nødvendige hovedfunksjoner som stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett, og har egen inngang. Egen inngang kan være direkte til det fri eller via felles rom for kommunikasjon, som vindfang eller trapperom. En boenhet kan ha intern forbindelse til øvrige boenheter. Definisjonen gjelder både for nybygg og eksisterende bygg.

En boenhet kan være enten en hovedboenhet eller en sekundærleilighet. Alle boenheter som ikke faller innunder definisjon av sekundærleilighet, regnes som hovedboenheter.

En sekundærleilighet skal ligge i samme bygning som hovedboenheten, med mindre den ligger i eksisterende bebyggelse godkjent etter reguleringsplan gjeldende i juni 2024 eller tidligere reguleringsplaner. En sekundærleilighet i samme bygning som hovedboenheten har maksimalt 55 m<sup>2</sup> BRA og overstiger ikke 50 % av hovedboenhetens BRA. En sekundærleilighet i frittliggende bebyggelse har maksimalt 80 m<sup>2</sup>, og må ligge innenfor byggegrense på boligregulert areal.

### b) Bevaringsverdig bebyggelse

Bevaringsverdig bebyggelse er bebyggelse som er angitt med linje for bygg, kulturminner m.m. som skal bevares på plankartet.

### c) Hovedtak

Hovedtak er byggets største tak.

### d) Lysgrav

Areal der terreng er fjernet foran vindu eller dør, avgrenset av bygningens yttervegg og én eller flere støttmurer.

### e) Store trær

Store trær defineres som:

Eiketrær med stammeomkrets over 60 cm, målt én meter over terreng.

Andre trær med stammeomkrets over 90 cm, målt én meter over terreng.

### f) Beskyttelsessone for trær

Beskyttelsessonen for trær har en radius på minimum 4 x stammens/stammenes omkrets målt én meter over terreng, men minimum fem meter. Beskyttelsessonen for trær med omkrets større enn 300 cm målt én meter over terreng har en radius på 4,8 x stammens omkrets. Avstanden måles fra stammens ytterkant, som vist på *Figur 1*:



Figur 1: Trærs beskyttelsessone

### g) Grøntarealer

Grøntarealer er begrodd flater, som gressplen, busk- og plantefelt og tilsvarende. Naturlig berg i dagen kan inngå i grønntarealer. Grønne tak /dekker over bebygd areal, herunder konstruksjoner under bakken, medregnes ikke som grønntareal.

### h) Fremmede arter

En art er definert som fremmed hvis den opptrer utenfor sitt naturlige utbredelsesområde og tilstedeværelsen skyldes at den har kommet hit direkte eller indirekte som følge av menneskelig aktivitet.

### i) Tursti

Med turstier menes landskapstilpassete gangforbindelser for allmennheten med liten eller ingen grad av opparbeiding. Stiene er tilpasset terreng og opparbeides skånsomt med hensyn til landskap og vegetasjon. Turstier har naturlig dekke som f.eks. skogsbunn eller flis. Turstiene kan ha klopper, bordganger, trinn eller tråkksteiner. De kan også ha trapper og rekkverk der terrengforholdene krever det.

### j) Tomtens helningsgrad

Tomtens helningsgrad defineres som det gjennomsnittlige fallet på tomten. Dersom en tomt har flere fallretninger, kan man beregne helningsgraden for hver fallretning.

### k) Naturgitt terreng

Naturgitt terreng er terrenget slik det er fra naturens side.

### l) Terrenginngrep

Terrenginngrep er endringer av terreng, inkludert terrengendringer unntatt søknadsplikt og midlertidige terrengendringer. Endringer av terreng som har minimal innvirkning på tomtens topografi, jordsmonn og vekstforhold, som for eksempel etablering av kjøkkenhage, anses ikke

som terrenginngrep. Reetablering av terreng ved rivning av eksisterende bygninger anses heller ikke som terrenginngrep.

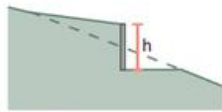
Kjellertrapper og svømmebasseng er bygningsdeler og anses ikke som terrenginngrep.

#### m) Høyde på terrenginngrep

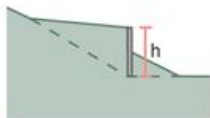
Høyde på terrenginngrep defineres som den største enkelthøyden i terrenginngrepet, som vist på Figur 2 a-c.



Figur 2 a



Figur 2 b



Figur 2 c

Figur 2 a-c: høyde på terrenginngrep

#### n) Anleggsarbeid og bygge- og anleggsfasen

Anleggsarbeid er arbeid knyttet til gjennomføring av et tiltak, som transport av materialer, maskiner og etablering av riggområder. Anleggsarbeid omfatter bl.a. oppføring, vedlikehold og rivning av byggverk, terrenginngrep, felling av trær, etablering av nye kabel-/ledningstraseer, opparbeidelse av nye stier, veier og lignende som ikke går under begrepet byggverk. Anleggsfasen er tidsperioden der anleggsarbeidet tilknyttet et tiltak gjennomføres.

#### o) Vedlikehold

Vedlikehold er arbeid som er nødvendig for å opprettholde kvalitetsnivået til et byggverk og de tekniske installasjonene i byggverket. Vedlikehold faller utenfor plan- og bygningsloven og krever verken dispensasjon eller tillatelse. Vær likevel oppmerksom på at det gis føringer for vedlikehold i denne planen (jf. punkt 8.2).

Eksempler på vedlikehold er oppussing av overflater og bytte av innredning, maling av yttervegger eller utskifting av slidedeler som for eksempel toppdekke på eksisterende brygger.

#### p) Opparbeidet hageareal

Et opparbeidet hageareal er et kultivert areal med plen, bed, hekker, nyttevekster eller liknende som er del av en boligtomt. Naturtypelokaliteter med stedegen vegetasjon er ikke omfattet av begrepet, heller ikke om naturtypelokaliteten ligger på boligregulert areal.

#### q) Hagearbeid

Omfatter dyrking og vedlikehold av planter i et opparbeidet hageareal, inkludert beskæring, lusing, vanning og gjødsling.

## Fellesbestemmelser

### 1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

#### 1.1 Terrenginngrep

Naturgitt terreng, jf. definisjoner, bokstav k), skal ivaretas eller eventuelt tilbakeføres.

I forbindelse med tiltak som medfører behov for terrenginngrep og /eller anleggsarbeider, skal inngrepene skje skånsomt og ta hensyn til biologisk mangfold, og det tillates ikke terrenginngrep som forringer geologiske verneverdier. Konkrete begrensninger på inngrep er gitt innenfor enkelte formål, hensynsoner og bestemmelsesområde #2.

Nødvendig sikring av eksisterende vegetasjon skal foretas for anleggsarbeidene påbegynnes.

#### 1.2 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om i tråd med Retningslinjer og veiledning for overvannshåndtering i Oslo kommune, datert 28.08.2023, etter 3-trinnsstrategienten og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag av Norsk Klimaservicesenter. Dagens klimapåslag for korte intense regn er definert i «Klimaprofilen for Oslo og Akershus». Eksisterende avrenningsmønster skal ivaretas.

Trinn 1: Mindre nedbørmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Det tillates unntak fra trinn 2 i tretrinnsstrategien. Vann kan føres uten begrensning til fjorden forutsatt tilstrekkelig vannkvalitet og at vannet ikke fører til skade eller ulempe for nedstrøms arealer, resipient eller for vassdragskant/strandsone.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

#### 1.3 Bevaring av store trær

Store trær jf. definisjoner, bokstav e) skal bevares.

Det skal ikke foretas inngrep som endrer trærnes naturlige vekstvilkår, som skygge- og fuktighetsforhold. Det tillates ikke tiltak, utendørs lagring, byggegrep eller oppfylling av terreng

innenfor treets beskyttelsessone, jf. definisjoner bokstav f). Dette gjelder både i og utenom byggesak, og uavhengig av eiendomsgrenser.

Trær som skal bevares må sikres i bygge- og anleggsfasen, inkludert ved rivning av bebyggelse. I bygge- og anleggsfasen skal det etableres et gjerde som sikrer trærne. Kjøring med maskiner og lagring av utstyr, materialer, kjemikalier eller lignende tillates ikke innenfor gjerdet. Gjerdet skal ikke plasseres nærmere treet enn ytterkanten av treets beskyttelsessone.

Der det ikke er mulig å oppnå tillatt bebygd areal (BYA) for boligformål (jf. punkt 3.2.2) ved tilpasning gjennom utforming eller plassering, tillates felling av store trær innenfor byggegrensene. Dette tillates likevel ikke dersom trærne ligger i hensynssooner H560 for bevaring av naturmiljø. Det skal ikke felles flere trær enn det antall som er nødvendig for å oppnå tillatt BYA.

#### 1.4 Skadelige fremmede arter

Fremmede arter kan bekjempes. Innføring av arter med høy (HI) og svært høy økologisk risiko (SE) er ikke tillatt.

#### 1.5 Skjøtselsplan

Kommunal etat med fagansvar for biologisk mangfold skal utarbeide skjøtselsplan for følgende felt og hensynssooner:

- Kalkbarskog-lokaliteter, N1 og H560\_1A, og relevante deler av buffersone H560\_1B
- Åpen grunnlendt kalkmark-lokaliteter, N2 og H560\_2A, og relevante deler av buffersone H560\_2B
- Kalklindeskog-lokaliteter, N3 og H560\_3A, og relevante deler av buffersone H560\_3B
- H560\_5A Salamanderdam, og relevante deler av buffersone/viltområde H560\_5B
- H560\_8 Restaureringsområder
- H560\_10 Hule eiker

Skjøtselsplanen skal inneholde retningslinjer for gjennomføring av skjøtselstiltak for å ivareta og sikre naturverdier. Skjøtselsplanen skal bl.a. gjøre rede for skjøtsel av trær og annen vegetasjon, samt bekjempelse av fremmede arter.

Skjøtsel, vedlikehold av turstier/gangforbindelser og andre tiltak innenfor disse arealene skal skje i henhold til skjøtselsplanen.

#### 1.6 Forbud mot tiltak utenfor byggegrenser

Det kan ikke settes i verk tiltak utenfor de angitte byggegrensene på reguleringskartet. Forbudet mot tiltak gjelder også eiendommer uten angitt byggegrense. Med tiltak i denne forbindelse menes tiltak etter pbl. § 1-6, herunder tiltak som mindre frittliggende bygninger, plattinger, gjerder, støttemurer eller terrengendringer med videre, samt midlertidige tiltak.

Følgende unntak gjelder:

- a. Oppføring av trapp og/eller rampe til boligens inngang, levegger med maksimal høyde på 1,8 meter og utkragende bygningsdel, inntil 1,5 meter fra boligens fasade.

- b. Oppføring av plattinger og terrasser, støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer, inntil fire meter fra boligens fasade så fremt tiltakene ikke medregnes i BYA.
- c. Fasadeendringer, herunder utvendig etterisolering av boligbygg inntil 30 cm inkludert panel ut fra eksisterende fasade.
- d. Rivning av eksisterende byggverk som ikke er regulert til bevaring, samt reetablering av terreng etter rivning.
- e. Eksisterende lovlige brygger og badehus eller liknende kan gjenoppføres dersom de blir ødelagte etter brann eller annen uopprettelig skade. Kommunen kan pålegge annen utførelse og plassering enn den opprinnelige dersom det gir bedre forutsetninger for allmennhetens bruk av strandsonen, natur- eller kulturminneverdier.
- f. Innenfor arealer regulert til bebyggelse og anlegg kan gjerder mot vei plasseres inntil 0,5 meter fra regulert veikant.
- g. Innenfor arealer regulert til boligbebyggelse tillates gjerder i eller mot nabogrense så fremt de ikke oppføres nærmere sjøen enn 30 meter regnet fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann.
- h. Tiltak som gjøres i forbindelse med uteoppholdsarealene tilhørende barnehage i felt OP og AT.
- i. Tiltak i henhold til bestemmelse 3.9 innenfor felt IDR1 og IDR2.
- j. Unntak som følger av punkt 2.1.
- k. Nettstasjoner så fremt de ikke oppføres nærmere sjøen enn 30 meter regnet fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann, eller i naturområder.
- l. Unntak som følger av punkt 4.1.
- m. Unntak som følger av bestemmelsene i grønnstruktur (kapittel 5) og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (kapittel 6), bestemmelsene til hensynssooner og bestemmelsesområder.
- n. Avkjørsel til nye boliger.

#### 1.7 Forbud mot stengsler og privatisering i strandsonen

I strandsonen tillates ikke gjerder, beplantning (herunder opparbeiding av plen, hekker mv), hensetting av løsøre eller annet som fører til privatisering eller på annen måte er til hinder for allmennhetens lovmessige ferdsel.

#### 1.8 Offentlige områder

Områder angitt med «o\_» på plankartet skal være offentlige.

#### 1.9 Skilt

Offentlig skilting om bruk og vern av natur- og kulturområdene kan tillattes så fremt det ikke forringer naturverdier, geologiske verdier og kulturminneverdier.

#### 1.10 Fossilfri bygge- og anleggsplass

For oppføring av nye boenheter skal bygge- og anleggsplassen være fossilfri. Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, inkludert aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.

Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningsmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff.

#### 1.11 Dokumentasjonskrav

Søknad om tillatelse til tiltak som påvirker utearealer og grøntområder skal, i de tilfeller dokumentasjon er relevant og nødvendig for at kommunen skal kunne behandle den konkrete saken, inneholde:

##### 1.11.1 Oppmåling av terreng og innmåling av trær

Før innsendelse av søknad om rammetillatelse må tomtens terreng måles opp. Oppmålingen skal inneholde tilstrekkelig med punkter til at det kan tas ut terrengsnitt gjennom hele eiendommen. Store trær skal måles inn og vises på utomhusplan og marksikringsplan. Innmålingen skal dokumentere nøyaktig plassering av stammen, stammeomkrets én meter over terreng og kronestørrelse.

##### 1.11.2 Utomhusplan

Utomhusplan i 1:200 for byggeområder som viser disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering, renovasjonsløsning og uteoppholdsareal med vegetasjon og ev. støttemurer. Det skal tegnes inn store, eksisterende trær med beskyttelsessone, annen vegetasjon som skal bevares, samt kotesatt eksisterende og nytt terreng. Trærnes art skal oppgis.

##### 1.11.3 Landskapsplan

Landskapsplan i 1:200 for grønnstruktur og bruk og vern av sjø og vassdrag som viser atkomst, gangarealer, anlegg for aktivitet, møblering, belysning, vegetasjon og ev. støttemurer. Det skal tegnes inn store, eksisterende trær med beskyttelsessone, annen vegetasjon som skal bevares, samt kotesatt eksisterende og nytt terreng. Trærnes art skal oppgis.

##### 1.11.4 Marksikringsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn marksikringsplan i 1:200. Marksikringsplanen skal vise og beskrive hvordan naturmangfoldet, det geologiske mangfoldet og grønnstrukturen ivaretas under byggeperioden. Planen skal vise trær, beskyttelsessoner med sikringsgjerde og byggegrop. Trær skal angis med art/sort, stammeomkrets og kronestørrelse.

Til søknad om igangsettingstillatelse skal det sendes inn oppdatert marksikringsplan, som i tillegg viser sikringstiltak, kjøre-, rigg- og lagringssoner, plassering og utstrekning av overvannstiltak og trasé for nye og eksisterende ledninger i grunnen. Planen skal suppleres med en beskrivelse av hvordan planen skal følges opp på byggeplassen.

Ved nyplanting av trær skal planen vise plassering og plass til utvikling av rotsystem og krone. Det skal angis hvor det skal gjøres grave- og terrengarbeider og hvor eksisterende terreng og vegetasjon skal beholdes.

##### 1.11.5 Redegjørelse og plan for overvannshåndtering

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhusplan eller landskapsplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering, flomveier og snølagring er ivarettatt for eiendommen(e). Valgte løsninger skal begrunnes.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik fra eksisterende avrenningsmønster være utredet og dokumentert.

Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

##### 1.11.6 Skjema for oppfyllelse av blågrønn faktor

Skjema som viser hvordan blågrønn faktor er oppfylt for tiltaket.

##### 1.11.7 Forholdet til naturverdier

Innenfor naturområder og hensynssoner H560 for bevaring av naturmiljø, skal det foreligge dokumentasjon som viser at tiltaket ikke forringer naturverdier ved søknad om:

- Tiltak som berører grunnen/terreng, inkludert turstier og tilretteleggingstiltak
- Tiltak innenfor områder der byggegrensene overlapper med hensynssone H560, jf. bestemmelse 8.1.3
- Tiltak omfattet av unntakene fra byggegrensene i bestemmelse 1.6

##### 1.11.8 Forholdet til geologiske verdier

Ved søknad om tiltak som medfører sprenging, støping, spunting eller fundamentering i berg, fjerning av berg, utgraving eller utfyllinger eller annet som kan skade berggrunnen, skal det foreligge dokumentasjon om viser at tiltaket ikke forringer geologiske verneverdier.

##### 1.11.9 Forholdet til kulturminneverdier i H570\_1 og H570\_2

For søknadsppliktige tiltak i H570\_1, og eiendommer med bevaringsverdi i H570\_2, skal søknaden inneholde dokumentasjon på opprinnelig og sist lovlig etablerte situasjon, begrunnelse for tiltaket og beskrivelse av hvordan vernehensynene er ivarettatt. Dette omfatter også større endringer av nyere garasjer eller oppføring av nybygg som erstatter disse.

## Bestemmelser til arealformål

### 2 Kombinerte hovedformål (pbl. § 12-5)

2.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (kai) / Grønnstruktur (friområde), felt\_SAA  
Kombinert formål kai/grønnstruktur-friområde skal være allment tilgjengelig. Innenfor kaiformål kan det tilrettelegges for å kunne legges til med ferge/sjøtaxi. For øvrig skal det legges til rette for allmennhetens sjønære friluftsliv i form av opphold og fiskemuligheter. Det kan settes ut møblering som benker, bord, avfallsbeholdere etc.

Adkomst til eiendom 195/131 skal ivaretas.

### 3 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

#### 3.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

##### 3.1.1 Avkjørsel

Det tillates maksimalt én avkjørsel per eiendom. Denne kan ikke være bredere enn fire meter.

##### 3.1.2 Parkering

Parkeringsplasser for bil og sykkel skal opparbeides i henhold til parkeringsnormer for Oslo kommune, vedtatt 14.12.2022. For sekundærleiligheter stilles det krav om én sykkelparkeringsplass per boenhet.

#### 3.2 Fellesbestemmelser for boligbebyggelse og eiendom 195/127 med kombinert bebyggelses- og anleggsformål (KBA\_3)

##### 3.2.1 Type boligbebyggelse

For de ulike feltene tillates boligtyper som det fremgår av tabellen under.

Øy	Felt	Tillatt boligtype
Nedre Bekkelaget	B1, H570_1 A og H570_2	Ene- og tomannsboliger. Det tillates én sekundærleilighet per hovedboenhet.
	B2	Rekkehus
Ormøya	B3, B5, H570_1 A og H570_2	Ene- og tomannsboliger. Det tillates én sekundærleilighet per hovedboenhet.
	B4	Rekkehus
Malmøya	B6, B7, H570_1 A og B og KBA_1	Eneboliger. Sekundærleilighet tillates ikke, med mindre den ligger i eksisterende bebyggelse godkjent etter reguleringsplan gjeldende i juni 2024 eller tidligere reguleringsplaner.
Ulvøya	B8, B9, B11, H570_1 A og B KBA_2	Ene- og tomannsboliger. Det tillates én sekundærleilighet per hovedboenhet.
	B10	Enebolig, tomannsbolig og rekkehus. For ene- og tomannsboliger tillates én sekundærleilighet per hovedboenhet.

	KBA_3	Ved publikumsrettet virksomhet over 100 m <sup>2</sup> BRA tillates inntil seks boenheter på minimum 55 m <sup>2</sup> per boenhet.  Uten publikumsrettet virksomhet, eller ved publikumsrettet virksomhet inntil 100 m <sup>2</sup> BRA, tillates ene- og tomannsbolig. Det tillates én sekundærleilighet per hovedboenhet.
--	-------	--

For feltene hvor det tillates ene- og/eller tomannsboliger tillates maksimalt én enebolig eller én tomannsbolig per eiendom. For KBA\_3 skal næringslokale ligge i samme bygningsvolum som boligbebyggelsen.

##### 3.2.2 Tillatt utnyttelse

Tillatt utnyttelse for eiendommer i de ulike feltene fremgår av tabellen under. I tilfeller der beregningsgrunnlaget (boligregulert areal) er for lavt til å etablere 80 m<sup>2</sup> bebygd areal tillates et bebygd areal på inntil 80 m<sup>2</sup>, såfremt bebyggelsen kan plasseres innenfor byggegrensen og minimum fire meter fra eiendomsgrense.

I tilfeller der byggegrensen på en eiendom medfører at det ikke er mulig å oppføre maksimalt tillatt utnyttelse innenfor byggegrensen, gjelder byggegrensen foran tillatt utnyttelse.

I tilfeller der forbudet mot terrenginngrep i hensynssoner for naturtypelokaliteter (bestemmelse 3.2.9) er til hinder for maksimal utnyttelse av eiendommen, gjelder forbudet foran tillatt utnyttelse.

Øy	Felt	Tillatt utnyttelse
Nedre Bekkelaget	B1 og fradelte og ubebygde tomter i H570_2	Inntil 16 %-BYA per tomt
	B2	Inntil 30 %-BYA per tomt
Ormøya	B3 og fradelt tomt i H570_2	Inntil 16 %-BYA per tomt
	B4 og B5	Lovlig etablert bebyggelse på den enkelte tomt utgjør tillatt BYA på tomtene.
	B6	Inntil 10 %-BYA per tomt

Malmøya	B7	Inntil 12 %-BYA per tomt
Ulvøya	B8, B9 og B11	Inntil 16 %-BYA per tomt
	B10	Lovlig etablert bebyggelse på den enkelte tomt utgjør tillatt BYA på tomtene.
	KBA_3	Inntil 25 %-BYA ved etablering av publikumsrettet virksomhet i henhold til bestemmelse nr. 3.9 på minimum 100 m <sup>2</sup> . Dersom det ikke etableres publikumsrettet virksomhet på minimum 100 m <sup>2</sup> tillates inntil 16 %-BYA.

Det tillates etterisolering som medfører BYA ut over eiendommens tillatte utnyttelsesgrad.

Det tillates etablert nettstasjoner på inntil 10 m<sup>2</sup> BYA. Nettstasjonene kommer i tillegg til maksimalt tillatt BYA for eiendommen.

Oppføring av erstatningsbygg etter brann, ulykke eller naturskade kan gjennomføres uten at det utløser krav om dispensasjon fra planens bestemmelser, såfremt man ikke overskrider tidligere tillatt BYA eller endrer plassering, antall boenheter eller etasjeantall.

### 3.2.3 Fradeling av tomter

Fradeling av tomter tillates ikke. Deleforbudet gjelder ikke for enkelte eiendommer listet opp under bestemmelser til hensynssone H570\_2, jf. bestemmelsenes punkt 8.2.5.

### 3.2.4 Takform og møneretning

I felt B1 og B2, og på fradelte og ubebygde tomter i H570\_2, på Nedre Bekkelaget, i felt B6 og B7 på Malmøya og i felt KBA\_3 på Ulvøya skal bebyggelsen ha saltak.

I felt B4 på Ormøya skal bebyggelsen ha samme takform som på den eksisterende bebyggelsen innenfor feltet på vedtakstidspunktet for planen.

I felt B5 på Ormøya og felt B11 på Ulvøya skal bebyggelsen ha saltak. Møneretning og hovedtakets vinkel skal være lik som på den eksisterende bebyggelsen på den aktuelle tomten på vedtakstidspunktet for planen.

I felt B9 på Ulvøya skal bebyggelsen ha flate tak med maksimalt fire graders takvinkel.

### 3.2.5 Høyder

For felt B1 på Nedre Bekkelaget, felt B6 og B7 på Malmøya og felt B11 og KBA\_3 på Ulvøya, tillates gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter.

For fradelte og ubebygde tomter i H570\_2 på Nedre Bekkelaget og Ormøya tillates gesimshøyde inntil 5,5 meter og mønehøyde inntil 7,5 meter, med unntak av eiendommene 197/205, 197/212 og 197/236, der det tillates gesimshøyde inntil 4,5 meter og mønehøyde inntil 6,5 meter.

For felt B2 på Nedre Bekkelaget og felt B4 på Ormøya skal høydene være lik høydene på hovedtaket til eksisterende bebyggelse på den enkelte tomt som på vedtakstidspunktet for planen.

For felt B5 på Ormøya tillates gesimshøyde inntil 5,0 meter og mønehøyde inntil 8,5 meter. I tillegg tillates en ark/tverrfløy med gesimshøyde inntil 6,5 meter på inntil 1/3 av takflaten.

For bebyggelse i felt B9 på Ulvøya skal gesimshøyden ikke overstige sokkelhøyden på sønnenforliggende hus.

Følgende høyder tillates i felt B3 på Ormøya og felt B8 og B10 på Ulvøya:

- Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter.
- For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter og laveste gesims inntil 6,5 meter.
- For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter.

For alle felt tillates følgende høyder for frittliggende bygning som ikke skal brukes til beboelse:

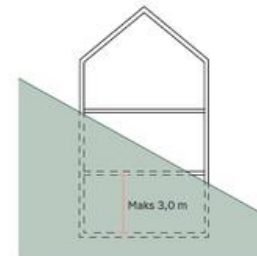
- Gesimshøyde inntil 3,0 meter
- Mønehøyde inntil 4,0 meter

Der en bygning består av ulike takformer, er det høydebestemmelsene for det største volumets takform som gjelder for hele bygningen. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. I søknad om tillatelse til tiltak skal gesims- og mønehøyder angis i meter og med kotetall.

For felt B1, B3, B6-11 og H570\_2 skal vertikal avstand fra gesims til direkte underliggende, og ferdig planert, terreng ikke på noe punkt overstige 7,5 meter.

### 3.2.6 Bebyggelse og anlegg under bakken

Bebyggelse og anlegg under bakken, med unntak av kjellertrapper og svømmebasseng, kan kun etableres under arealer som er medregnet i BYA. Det tillates kun én etasje der overkant gulv ligger helt under ferdig planert terreng. Denne etasjen kan ha innvendig romhøyde på maksimalt 3,0 meter, som vist på Figur 3.



Figur 3: Bebyggelse og anlegg under bakken

### 3.2.7 Utvendige kjellertrapper

Det tillates maksimalt én kjellertrapp per boenhet. Areal av bunnrepos skal begrenses til 1,0 x 1,5 meter. Trappen kan maksimalt ha en bredde på 1,2 meter, inkludert støttemur.

Kjellertrapper skal ikke henge sammen med lysgraver.

### 3.2.8 Uteoppholdsareal

Hver hovedboenhet må ha et uteoppholdsareal på eiendommen på minimum 100 m<sup>2</sup>. Ved etablering av publikumsrettet virksomhet på over 100 m<sup>2</sup> BRA i felt KBA\_3 på Ulvøya, skal hver boenhet ha et uteoppholdsareal på minimum 50 m<sup>2</sup>.

For felt B4 på Ormøya skal hver boenhet ha et uteoppholdsareal på minimum 75 % av eiendommens areal utenfor byggegrenser.

Hver sekundærleilighet må ha et uteoppholdsareal på eiendommen på minimum 35 m<sup>2</sup>.

Uteoppholdsareal skal ligge på terreng. Terrasser, overbygde arealer, arealer brattere enn 1:3 etter planering og arealer avsatt til adkomst og parkering kan ikke regnes med i uteoppholdsareal. Plattinger som ikke regnes inn i BYA kan regnes med i uteoppholdsarealet.

### 3.2.9 Terrenginngrep

Minimum 60 % av tomtens areal skal holdes fri for terrenginngrep, herunder byggegroper og andre inngrep i terreng i bygge- og anleggsfasen. Det tillates ikke terrenginngrep i hensynssoner naturtypelokaliteter (H560\_1A-3A, H560\_6-8 og H560\_10).

For KBA\_3 tillates terrenginngrep på inntil 50 % av tomtens areal ved et samlet bebygd areal på mellom 20 og 25 %. Der det kan utføres terrenginngrep gjelder følgende:

a. På tomter med fall mindre enn 1:6, skal høyde på ev. støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer være maksimalt 0,5 meter. På tomter med fall brattere enn 1:6, skal høyde på ev. støttemurer, fyllinger og/ eller skjæringer være maksimalt én meter.

b. Der terrenget terraseres med støttemurer, skal avstanden mellom støttemurene være minimum fire meter.

c. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer med høyde på mer enn 0,5 meter nærmere nabogrense enn fire meter. Det skal ikke gjøres terrenginngrep nærmere nabogrense enn én meter.

d. Lysgraver skal samlet ikke utgjøre mer enn 1/3 av den enkelte fasade. Dersom lysgraver har en dybde på mer enn 0,5 meter, må disse sikres med rist eller lignende innretninger som flukter med terrenget.

Støttemurer skal utføres i naturstein som enten består av, eller fremstår lik som, bergarter som naturlig finnes lokalt i planområdet.

### 3.2.10 Terrenginngrep ved etablering av avkjørsel til nye boliger

Det tillates terrenginngrep ut over høydene som er angitt i bestemmelsen om terrenginngrep for å etablere nødvendig avkjørsel til nye boliger. Snu- og parkeringsareal regnes ikke som del av avkjørsel.

Unntaket i første avsnitt gjelder kun der eksisterende terreng har brattere fall enn 1:8. Videre gjelder unntaket kun dersom avkjørselen etableres der hvor det gir minst terrenginngrep, både i høyde og utstrekning, for å oppnå stigningsnivå på avkjørselen på 1:8, eller 1:7 med avbøtende tiltak. Unntaket gjelder kun for de første ti meterne inn fra regulert veikant. Dersom eiendommen ikke grenser til en regulert vei, gjelder unntaket fra eiendomsgrensen.

### 3.2.11 Grøntarealer og vegetasjon

For eiendommene gjelder krav til grønntarealer som det fremgår av tabellen under.

Oy	Felt	Minimum andel grønntarealer
Nedre Bekkelaget	B1 og fradelte og ubebygde eiendommer i H57_0_2	65 % av tomtens areal
	B2	75% av tomtens areal utenfor byggegrenser.
Ormøya	B3 og fradelt tomt i H57_0_2	65 % av tomtens areal
	B4 og B5	75% av tomtens areal utenfor byggegrenser.
Malmøya	B6 og B7	75 % av tomtens areal
Ulvøya	B8, B9	65 % av tomtens areal

	og B11	
	B10	75% av tomtens areal utenfor byggegrenser.
	KBA_3	65 % av tomtens areal ved samlet bebygd areal inntil 20 %. 55 % av tomtens areal ved samlet bebygd areal mellom 20 og 25 %.

For alle eiendommer gjelder at de nærmeste 1,5 meter fra regulert veikant, med unntak av atkomst og gjerdet, skal være grøntarealer.

For tiltak der det er krav om utomhusplan, skal eiendommen oppnå et normtall på minst 1,0 i Oslo kommunes Norm for vegetasjon og vannhåndtering (blågrønn faktor) for småhusområder datert 27.09.2023.

Eksisterende vegetasjon som ligger til grunn for beregning av blågrønn faktor må sikres i bygge- og anleggsfasen, inkludert ved rivning av bebyggelse. I bygge- og anleggsperioden skal det etableres et gjerde som sikrer vegetasjonen. Kjøring med maskiner og lagring av utstyr, materialer, kjemikalier eller lignende tillates ikke innenfor gjerdet.

### 3.2.12 Støyskjermer og gjerde mot vei

Støyskjermer mot andre veier enn E 18 Mosseveien tillates ikke. Gjerdet mot vei kan ikke være høyere enn 1,1 meter.

### 3.3 Cockhaven (Eiendom 198/77, Ormøya)

Boligregulert areal på eiendommen er felles for tilleggende boligeiendommer; 198/77, 198/115, 198/116, 198/117, 198/118, 198/119, 198/120, 198/97, 198/98, 198/99, 198/100, 198/101, 198/102, 198/103, 198/104, 198/105, 198/106, 198/107, 198/108, 198/109, 198/110, 198/111, 198/112, 198/113, 198/114.

Eksisterende gangforbindelser gjennom eiendommen tillates opprettholdt. Det tillates plassert ut møblering som benker, bord og avfallsbeholdere så fremt det ikke er i konflikt med hensynsone naturmiljø H560, hensynsone kulturmiljø H570 og bestemmelsesområde #2.

Fellesgarasje, ladeanlegg og fellesbod for de 24 boligenhetene tillates.

### 3.4 Fritidsbebyggelse – frittliggende, felt FBF

Innenfor felt FBF på Malmøya tillates fritidsbebyggelse. Eksisterende bebyggelse utgjør maksimalt tillatt utnyttelse og bebyggelsehøyder.

### 3.5 Offentlig eller privat tjenesteyting (barnehage), felt OP

Innenfor felt OP på Ulvøya skal det være barnehage med tilhørende uteoppholdsareal.

### 3.6 Annen offentlig eller privat tjenesteyting (forsamlings-/selskapslokale), felt T1, T2

Innenfor felt T1 på Ormøya tillates eksisterende forsamlings-/selskapslokale videreført.

Innenfor felt T2 på Ulvøya tillates eksisterendeforsamlings-/selskapslokale videreført med tilhørende adkomst/parkering.

### 3.7 Annen offentlig eller privat tjenesteyting (barnehage, forsamlingslokale), felt AT

Innenfor felt AT på Malmøya tillates barnehage med tilhørende uteoppholdsareal og vel-/grendehus.

### 3.8 Forsamlingslokale for religionsutøvelse, felt REL

Felt REL på Ormøya skal benyttes til forsamlingslokale for religionsutøvelse.

### 3.9 Idrettsanlegg, felt IDR1 og IDR2

Innenfor felt IDR1 på Ormøya kan det etableres idrettsanlegg, og tilhørende eksisterende klubbhus.

Innenfor felt IDR2 på Ulvøya kan det etableres idrettsanlegg.

Innenfor feltene IDR1 og IDR2 tillates idrettsbaner med tilhørende funksjoner, og utomhusanlegg for lek, aktivitet og opphold. Nye eller midlertidige bygg, eller overbygning over eksisterende idrettsflater er ikke tillatt.

### 3.10 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål – Bolig/forretning/tjenesteyting, felt KBA 1-3

Innenfor felt KBA\_1 på Malmøya og KBA\_2-3 på Ulvøya kan det etableres bolig, forretning og/eller tjenesteyting som kulturinstitusjon (galleri, museum), forsamlingslokale eller annen offentlig eller privat tjenesteyting som servering/beværing/kafé/ restaurant/pub, frisør, fysioterapi, hudpleie o.l.

## 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

### 4.1 Veg, felt Veg

I felt Veg, langs Ormsundveien ved krysset med Ormøybakken tillates fortau og nødvendige tiltak knyttet til bussholdeplass. Avkjørsel til eiendom 198/65, 198/1 skal ivaretas.

### 4.2 Gatetun, felt f\_GT1-3

Felles gatetun er et sambruksareal som skal benyttes til adkomst, parkering og opphold for tilliggende eiendommer. Parkering og el-billading tillates på anviste sted.

f\_GT1 på Ormøya er felles atkomst for tilliggende eiendommer: 198/175, 198/9,198/167, 198/91, 198/140, 198/72.

f\_GT2 på Ormøya er felles atkomst for tilliggende eiendommer: 198/14, 198/13, 198/21, 198/24, 198/25, 198/174.

f\_GT3 på Ormøya er felles atkomst for tilliggende boligeiendommer: 198/77, 198/115, 198/116, 198/117, 198/118, 198/119, 198/120, 198/97, 198/98, 198/99, 198/100, 198/101, 198/102, 198/103, 198/104, 198/105, 198/106, 198/107, 198/108, 198/109, 198/110, 198/111, 198/112, 198/113, 198/114 og felt P2.

## 5 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

### 5.1 Naturområde, felt N1-6

#### 5.1.1 Fellesbestemmelser til naturområder, felt N1-6

Det tillates ikke inngrep som kan påvirke naturtypen i N1-N3 negativt, som terrengendringer, drenering, eller endring av dreneringsforhold, framføring av kabler og ledninger, graving, uttak/oppfylling eller planering av masse, oppføring av bygninger, anlegg og faste eller midlertidige innretninger, henleggelse av avfall, bruk av kjemiske bekjempingsmidler, gjødsling og lignende.

Innføring av fremmede arter, (jf. definisjon punkt h), er ikke tillatt.

Alle skjøtselstiltak innenfor N1-3 skal skje iht. skjøtelsplan, jf. bestemmelse 1.5. Der lave taugjerder inngår som tiltak for å begrense ferdsel og opphold av hensyn til naturverdier i skjøtelsplan, kan slike gjerder settes opp.

Tiltak som medfører sprenging, støping, spunting eller fundamentering i berg, fjerning av berg, utgraving, utfyllinger eller annet som kan skade geologiske verneverdier tillates ikke.

Det tillates ikke tilrettelegging for bading, møblering som benker, bord etc. Det tillates ikke etablert båt plasser. Det tillates ikke utendørs lagring, inkludert båt opplag/utendørs lagring av båter.

Der feltbestemmelsene åpner for etablering av nye turstier eller omlegging av turstier, skal disse være maksimalt 1 m brede.

Det tillates ikke opparbeidelse av turstier i naturområdene på Malmøya. Følgende unntak gjelder:

- a) ~~Det kan tillates nye turstier som leder til friområdene FRI1(Brattodden) og FRI2 (Bakken) innenfor N1/N6 dersom det ikke forringer naturverdiene.~~
- b) Det kan tillates omlegging av sti eller kanaliseringstiltak for å lede ferdsel bort fra sårbare naturverdier (N2, N3, H560\_2A, H560\_3A). Nytt stisystem skal dimensjoneres slik at det ikke legger til rette for økt ferdsel.»

Der kartlagt naturtype i N1-3 ligger tett på bebyggelse, kan inntil 2 m fra fasadeliv benyttes til nødvendig vedlikehold av bebyggelsen.

I Flisebukta kan det tillates ny sti for å beskytte sårbare naturverdier. Eventuell ny sti skal dimensjoneres slik at det ikke legger til rette for økt ferdsel.

#### 5.1.2 Kalkbarskog, felt o\_N1, N1

Innenfor felt o\_N1/N1 tillates ikke terrenginngrep som kan skade trærne og deres rotsoner.

Felling eller ødeleggelse av trær og annen vegetasjon, inkludert beskæring av trær som ikke er nødvendig for å ivareta naturverdien, er ikke tillatt. Med unntak for bekjempelse av fremmede

arter eller andre tiltak som fremgår av skjøtelsplan, (jf. bestemmelse 1.5). skal planter eller plantedeler, inkludert døde busker og trær, ikke fjernes.

Eksisterende stier kan opprettholdes eller ev. legges om for å kanalisere ferdsel utenom mer sårbare naturverdier (N2, N3, H560\_2A, H560\_3A).

Det kan etableres nye turstier, og ev. trapper/rekkverk der terrengforholdene krever det, jf. definisjoner bokstav i), dersom dette kan gjøres på en måte som ivaretar naturverdiene.

#### 5.1.3 Åpen grunnlendt kalkmark, felt N2

Innenfor felt N2 tillates ikke terrenginngrep. Det tillates ikke etablert nye turstier. Eksisterende stier kan ev. legges om for å kanalisere ferdsel av hensyn til naturverdier.

Naturrestaurering tillates for å ivareta og reetablere eller sikre naturtypen. Vegetasjonsskjøtsel for å ivareta den naturlige vegetasjonen kan gjennomføres.

#### 5.1.4 Kalklindeskog, felt N3

Det tillates ikke terrenginngrep som kan skade trærne og deres rotsoner.

Felling eller ødeleggelse av trær og annen vegetasjon, inkludert beskæring av trær som ikke er nødvendig for å ivareta naturverdien, er ikke tillatt. Med unntak for bekjempelse av fremmede arter eller andre tiltak som fremgår av skjøtelsplan, (jf. bestemmelse 1.5). skal planter eller plantedeler, inkludert døde busker og trær, ikke fjernes.

Det tillates skjøtsel og biotopforbedrende tiltak for å sikre/videreutvikle naturtypen.

Trærnes beskyttelsessone, jf. definisjoner bokstav f) f), inkluderes i vernet.

#### 5.1.5 Naturområde, felt N6

For N6 gjelder fellesbestemmelsene til naturområder, ref. punkt 5.1.1.

For N6 på eiendom 196/7 er det fellesbestemmelsene om fremmede arter, jf. pkt. 1.4 som gjelder, fremfor punkt 5.1.1, andre ledd. Forbudet mot møblering som benker, bord etc. i punkt 5.1.1, 5. ledd, gjelder ikke denne eiendommen.

Innenfor felt N6 tillates eksisterende sti ved Flisebukta lagt om. Omlagt sti skal utformes som tursti, jf. definisjoner punkt i).

#### 5.2 Turdrag, felt TD, o\_TD

Eksisterende gangforbindelser skal opprettholdes og ev. utbedres. Nye gangforbindelser tillates opparbeidet der dette ikke finnes. Trapper og rekkverk tillates etablert der terrengforholdene krever det. Nødvendige terrenginngrep knyttet til vedlikehold/utbedring/opparbeidelse av gangforbindelsene tillates.

Der formål turdrag overlapper med hensynssone bevaring naturmiljø (bufferzone) H560 1B-3 skal opparbeidelsen hensynta naturverdiene, jf. bestemmelser punkt 8.1.

Gangforbindelsene skal være allment tilgjengelige.

Det tillates ikke satt opp port/stengsel eller møblering som hindrer allmennhetens framkommelighet på gangforbindelsene. Det er tillatt å fjerne vegetasjon som hindrer ferdsel langs gangforbindelsen.

### 5.3 Friområde, felt o\_FRI/FRI, FRI1-3

#### 5.3.1 Felles for friområdene

Områdene skal være allment tilgjengelige friområder. Friområdene kan tilrettelegges for aktivitet, lek, opphold og bading og det tillates satt ut benker, bord, redningsbøyer og avfallsbeholdere.

Eksisterende gangforbindelser kan opprettholdes og ev. utbedres. Det kan etableres nye turstier, se definisjoner bokstav i)), men disse skal ikke lede inn i sårbare naturområder (N2/H560\_2A med tilhørende buffersone H560\_2B samt N3/H560\_3A med tilhørende buffersone H560\_3B). Turstiene kan være maks. 1,5 m brede. Trapper og rekkverk tillates etablert ifm. turstiene der terrengforholdene krever det.

Bestemmelsene i første og annet avsnitt om tilretteleggingstiltak og turstier gjelder så fremt det ikke er gitt begrensninger innenfor hensynssoner for bevaring naturmiljø H560\_1-10 eller bestemmelsesområde #2.

Der friområder grenser til naturområder N1-3 tillates ikke tiltak som kan forringe tilgrensende naturverdier.

Der formål friområde overlapper med hensynssone bevaring kulturmiljø H570\_1A skal opparbeidelse til friområde hensynta kulturminneverdier, jf. bestemmelse nr. 8.2.1.

Det tillates ikke etablert gjerdet. Det tillates ikke etablert båtplasser eller båtopplag/utendørs lagring av båter.

#### 5.3.2 Felt FRI1

Eksisterende bebyggelse på Brattodden (Malmøya) tillates nytt til offentlig toalett, kystledhytte eller andre servicefunksjoner som kan bygge opp under allmennhetens bruk av friområdet.

Sprenging, støping, spunting eller fundamentering i berg, fjerning av berg, utgraving, utfyllinger eller annet som kan skade geologiske verneverdier tillates ikke.

#### 5.3.3 Felt FRI2

Innenfor felt FRI2 (Bakken, Malmøya) er sprenging, støping, spunting eller fundamentering i berg, fjerning av berg, utgraving, utfyllinger eller annet som kan skade geologiske verneverdier er ikke tillatt.

#### 5.3.4 Felt FRI3

Felt FRI 3 (Sydstranda, Ulvøya), tillates benyttet til allment tilgjengelig badeplass.

Eksisterende bebyggelse tillates nytt til offentlig toalett, kiosk og/eller servering eller andre servicefunksjoner som kan bygge opp under allmennhetens bruk av friområdet. Eksisterende toalettbygg kan tillates erstattet av nybygg med samme fotavtrykk.

Tilrettelegging for universell utforming med en rampe i sjøen for bading kan tillates forutsatt at det ikke skader naturtypene.

Det tillates opparbeidet sykkelparkering.

### 5.4 Park, felt P1-P3

Tiltak som medfører sprenging, støping, spunting eller fundamentering i berg, fjerning av berg, utgraving, utfyllinger eller annet som kan skade geologiske verneverdier er ikke tillatt.

Innenfor felt P1 ved Alvheim på Nedre Bekkelaget skal eksisterende grunnstruktur og hage bevares sin hovedkarakter, og det må ikke settes i verk tiltak som kan forringe denne. Tilbakeføringer i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling er tillatt.

Felt P2 på Ormøya inngår i område som er vedtaksfredet etter kulturminneloven §§ 15 og 19 og skal behandles i henhold til bestemmelser gitt i Vedtak om fredning av 14.11.1996. Se bestemmelsenes punkt 9.2.1.

Park P3 på Ulvøya skal tilrettelegges som utsiktspunkt. Det tillates plassert ut møblering som benker, bord og avfallsbeholdere.

## 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl. § 12-5 nr. 6)

### 6.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag, felt VFV

Mudring, utfylling i sjøen med sand eller masseutskifting er ikke tillatt. Det tillates ikke etablering av bøyer, moringer e.l. Unntak gjelder for tiltak som er nødvendige for nyttetraffikk i sjø, eller som er ledd i sikring av allmenne rekreasjonsområder i sjø. Unntak kan også gjelde akterbøye jf. 6.2 siste avsnitt.

### 6.2 Fellesbestemmelser for bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BSV 1-2) og friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (VFS, o\_VFS1, VFS1 og VFS2)

Sprenging, støping, spunting eller fundamentering i berg, fjerning av berg, utgraving, utfyllinger eller annet som kan skade geologiske verneverdier, tillates ikke. I sjøen tillates det ikke mudring, utfylling og påfylling av sand.

Nye private tiltak, slik som etablering av brygger, badehus, sjøboder o.l. tillates ikke, men lovlig etablerte private brygger, badehus og sjøboder kan reetableres etter eventuell brann eller annen uopprettelig skade. Tiltaket skal som hovedregel ha samme plassering, men for badehus, brygger og sjøboder uten bevaringsverdi kan plasseringen tilpasses der det medfører bedre tilgjengelighet for allmennhetens ferdsel. Hovedform og høyder skal være tilsvarende tiltaket som erstattes. Levegg eller gjerdet rundt badehus eller brygger tillates ikke.

Båtopplag og utendørs vinterlagring av båter tillates ikke. Jf. også punkt 1.7 om stengsler.

Det kan settes opp redningsbøye.

Én moring og én bøye til akterfeste kan tillates anlagt utenfor hver lovlig etablert brygge og badehus. For strandsparsell uten lovlig brygge eller badehus, tillates én moring og én bøye til

akterfeste pr. strandsparsell. Det gis ikke adgang til å etablere moring og bøye før eventuell ulovlig flytebrygge/brygge er fjernet.

Allment tilgjengelige tiltak kan tillates innenfor angitte bestemmelsesområder (BG#1), jf. punkt 10.

Det kan tillates etablert flytebrygge til bruk i fiskerivirksomhet i angitt bestemmelsesområde (BG#3), jf. nr. 12)

6.3 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, felt BSV2 (Vargveien 6)  
Eksisterende fiskebu kan videreføres.

Fiskeredskaper til bruk i fiskerivirksomhet som ikke kan lagres innendørs, skal plasseres på en måte som ikke er nødvendig til hinder for allmenhetens lovmessige ferdsel. For gjenstander som ikke er til bruk i fiskerivirksomhet jf. punkt 1.7.

6.4 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - VFS

6.4.1 Fellesbestemmelser til friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (VFS, o\_VFS1, VFS1 og VFS2)

I forlengelsen av f\_GT2 kan det etableres snarveier og mindre trapp for å bedre tilgjengeligheten til friområdene, forutsatt at det ikke forringer natur, geologi- og kulturminneverdier.

6.4.2 o\_VFS1 og VFS1

Eksisterende gangforbindelser kan opprettholdes og ev. utbedres. Det kan etableres nye turstier jf. definisjoner, bokstav i), men disse skal ikke lede inn i sårbare naturområder (N2 med tilhørende buffersoner (H560\_2) samt N3). Det kan etableres trapper og rekkverk der terrengforholdene krever det.

Møblering til bruk for allmenheten som f.eks. benker, bord, avfallsbeholdere m.m. kan tillates. Det kan tilrettelegges for bading og fiske med mindre tiltak som badestige/trapp. Møblering og tilrettelegging kan kun gjøres dersom det ikke forringer naturverdier eller verdifulle geologiske forekomster.

Sti med murkonstruksjon fra Ormsundbrua sørvestover til Godheim (Ormøya) kan restaureres. Historisk bryggeanlegg til Godheim tillates gjenoppført.

6.4.3 VFS2

Innenfor feltet tillates fortyøning av småbåter.

## Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-7 og 11-8)

### 7 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

7.1 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) H190

Innenfor sone H190 tillates ikke plassering av bygg, sprengningsarbeider, spunting, pøling, boring for energibrønner og andre brønner, uten at det foreligger uttalelse/tillatelse fra Vann- og avløpsetaten i Oslo kommune.

7.2 Faresone ras- og skredfare H310\_1-3

I faresone ras- og skredfare tillates ingen utbygging eller etablering av tiltak og anlegg uten at det prosjekteres tiltak som ivaretar sikkerheten mot ras/skred. Slike sikringstiltak skal ikke forringe natur- og kulturminnehensyn og verneverdig geologiske forekomster. Prosjekteringen skal utarbeides av fagkyndige basert på oppdatert kartlegging, og skal dokumentere at området er tilstrekkelig sikkert i tråd med kravene fastsatt i TEK 17 eller den til enhver tid gjeldende byggteknisk forskrift. Dersom det etableres sikringstiltak skal det utarbeides en vedlikeholdsplan som skal følges.

Faresone H310\_1 angir faresone for skred med største nominelle årlige sannsynlighet 1/100.

Faresone H310\_2 angir faresone for skred med største nominelle årlige sannsynlighet 1/1000.

Faresone H310\_3 angir faresone for skred med største nominelle årlige sannsynlighet 1/5000.

7.3 Faresone – flomfare (stormflo og havnivåstigning) H320

Alle tiltak med gulv lavere enn kote + 3,30 m, og bygg i bølgeutsatte områder, skal vurderes særskilt med hensyn til risiko for havnivåstigning, stormflo og bølgepåvirkning. Klimaframskrivninger fra Norsk klimaservicesenter skal legges til grunn. Innenfor faresonen tillates det ikke etablert nye boenheter lavere enn kote +3,30. Byggverk må bygges slik at de tåler å oversvømmes/vanninntrenging.

Følgende returnivåer for stormflo skal benyttes:

- 20 år: 260 cm
- 200 år: 300 cm
- 1000 år: 330 cm

## 8 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

8.1 Hensynssone – bevaring naturmiljø H560\_1-10

8.1.1 Fellesbestemmelser for hensynssone – bevaring naturmiljø, H560\_1-8 og H560\_10 (naturtypelokaliteter og buffersoner)

Det tillates ikke inngrep eller tiltak som kan påvirke naturtypen innenfor hensynssonen eller innenfor tiliggende naturområder N1-N3 negativt.

Der bestemmelsene til arealformålet åpner for turstier/gangforbindelser, møblering, avfallsbeholdere o.l., tillates dette kun dersom det kan etableres uten å forringe naturverdier eller geologiske verdier.

Der det er krav om skjøtselsplan, jf. bestemmelse 1.5, skal alle skjøtselstiltak skje iht. denne.

8.1.2 Fellesbestemmelser for H560\_1A-3A og H560\_6-8, H560\_10 (naturtypelokaliteter)

Det tillates ikke inngrep som kan påvirke naturtypen negativt, som terrengendringer, drenering eller endring av dreneringsforhold, framføring av kabler og ledninger, graving, uttak/oppfylling

eller planering av masser, oppføring av bygninger, anlegg og faste eller midlertidige innretninger, henleggelse av avfall, bruk av kjemiske bekjempingsmidler, gjødsling og lignende.

Tiltak som medfører sprenging, støping, spunting eller fundamentering i berg, fjerning av berg, utgraving, utfyllinger eller annet som kan skade geologiske verneverdier tillates ikke.

Innføring av fremmede arter, jf. definisjon punkt h), er ikke tillatt.

Det tillates ikke tilrettelegging for bading. Det tillates ikke etablert båt plasser eller båt opplag/utendørs lagring av båter.

Der hensynssonen ligger tett på bebyggelse, kan inntil 2 m fra fasadeliv benyttes til nødvendig vedlikehold av bebyggelsen.

Det kan settes opp lave taugjerder dersom de inngår som tiltak for å begrense ferdsel og opphold av hensyn til naturverdier i skjøtelsplan, jf. bestemmelse 1.5.

#### 8.1.3 Fellesbestemmelser for H560\_1B-5B (bufferoner)

Der det er rester av naturtypen innenfor hensynssonene skal denne ivaretas, og det tillates ikke tiltak eller lagring av båter som kan forringe naturtypen.

Innføring av fremmede arter med svært høy økologisk risiko (SE), høy risiko (HI) og potensielt høy risiko (PH) er ikke tillatt.

Der hensynssonen overlapper mellom byggegrenser, kan det kun tillates tiltak dersom det ikke forringer naturverdiene som hensynssonen skal beskytte. Unntakene fra byggegrenser listet opp i bestemmelse 1.6 kan kun tillates dersom det ikke forringer naturverdiene som hensynssonen skal beskytte.

Det tillates tiltak for nødvendig vedlikehold av bebyggelse og innretninger innenfor hensynssonen.

Bestemmelsen er ikke til hinder for alminnelig skjøtsel, hagearbeid og vedlikehold innenfor eiendommens opparbeidede hageareal.

Der hensynssonen overlapper med grønstrukturformål, kan lave taugjerder settes opp dersom de inngår som tiltak for å begrense ferdsel og opphold av hensyn til naturverdier i skjøtelsplan, jf. bestemmelse 1.5.

#### 8.1.4 Kalkbarskog, naturtypelokalitet, H560\_1A

I hensynssonen gjelder samme bestemmelser som avsnitt 1-3 for naturområde N1, jf. bestemmelse 5.1.2.

Der underliggende arealformål er «friområde», kan turstier og tilrettelegging for lek og opphold tillates iht. bestemmelsenes pkt. 5.3, så fremt det gjøres på minst mulig inngripende måte og ikke skader natur- og geologiske verdier. Det tillates kun møblering og andre installasjoner som ikke krever fundamentering i grunnen.

#### 8.1.5 Kalkbarskog, buffersone, H560\_1B

Det tillates ikke felling eller ødeleggelse av store trær, inkludert beskæring som ikke er nødvendig for naturverdien.

#### 8.1.6 Åpen grunnlendt kalkmark, naturtypelokalitet, H560\_2A

I hensynssone H560\_2A gjelder samme bestemmelser som for naturområde N2, jf. bestemmelse 5.1.3.

#### 8.1.7 Åpen grunnlendt kalkmark, buffersone, H560\_2B

Naturrestaurering og vegetasjonsskjøtsel tillates for å ivareta og reetablere eller sikre naturtypen

Det tillates ikke tilrettelegging for bading og opphold der buffersonen overlapper med friområdeformål.

#### 8.1.8 Kalklindeskog, naturtypelokalitet, H560\_3A

I hensynssone H560\_3A gjelder samme bestemmelser som for naturområde N3, jf. bestemmelse 5.1.4.

#### 8.1.9 Kalklindeskog, buffersone, H560\_3B

Det tillates biotopforbedrende tiltak for å sikre/videreutvikle naturtypen.

Det tillates ikke felling eller ødeleggelse av store trær, inkludert beskæring som ikke er nødvendig for naturverdien.

#### 8.1.10 Plantefredningsområde, buffersone, H560\_4B

Innenfor hensynssone H560\_4B tillates ikke terrenginngrep eller andre inngrep som kan påvirke den fredete arten dvergtistel negativt, slik som endrede dreneringsforhold. Skjøtsel/rydding av vegetasjon for å bedre livsbetingelsene for dvergtistel tillates.

#### 8.1.11 Salamanderdam, H560\_5A

Innenfor H560\_5A skal dammen ivaretas som yngle- og oppvekstområde for salamander.

For dammen på Malmøya (eiendom 196/143 og del av 196/263), skal området omkring dammen ivaretas som leve- og overvintringsområde for salamander. Eventuell slått/rydding av vegetasjonen skal gjøres på en måte som ikke skader amfibiene.

#### Salamanderdam, buffersone/viltområde, H560\_5B

Arealet skal ivaretas som oppvekst-, leve- og overvintringsområde for salamander. Eventuell slått/rydding av vegetasjonen skal gjøres på en måte som ikke skader amfibiene.

#### 8.1.13 Grøntområde, H560\_6

For H560\_6 gjelder fellesbestemmelser for hensynssone – bevaring naturmiljø i pkt. 0.

Innenfor H560\_6 tillates eksisterende sti ved Flisebukta lagt om. Omlagt sti skal utformes som tursti, jf. definisjoner punkt i).

#### 8.1.14 Store gamle trær, parklandskap, H560\_7

Det tillates ikke terrenginngrep som kan skade trærne eller deres rotsoner. Felling eller ødeleggelse av store trær, inkludert beskjæring som ikke er nødvendig for å ivareta naturverdien, er ikke tillatt.

Frukttrær kan beskjæres. Rydding og hogst av vegetasjon som vil styrke naturmangfoldet knyttet til store trær tillates.

#### 8.1.15 Restaureringsområder, H560\_8

Naturrestaurering/vegetasjonsskjøtsel tillates. Felling eller ødeleggelse av store trær, inkludert beskjæring av trær som ikke er nødvendig for å ivareta naturverdien, er ikke tillatt. Fjerning av kratt og slått tillates.

#### 8.1.16 Bløtbunnsområder, H560\_9

Mudring, masseutskifting, utfylling og påfylling av sand og andre fysiske tiltak som kan forringe bløtbunnsområde tillates ikke. Dersom det er nødvendig for å forhindre fare for liv og helse, kan det søkes om tillatelse etter forurensningsloven til mudring rundt stupetårnet på Sydstranda. Moringer, bøyer og lignende tillates ikke, med unntak for en moring/bøye for fartøy med historisk tilknytning til Ormsundet.

Habitatforbedrende tiltak og naturrestaurering under vann tillates.

#### 8.1.17 Hule eiker, H560\_10

Det tillates ikke terrenginngrep som kan skade trærne eller deres rotsoner. Felling eller ødeleggelse av hule eiker, inkludert beskjæring som ikke er nødvendig for å ivareta naturverdien, er ikke tillatt.

Rydding og hogst av vegetasjon som vil styrke naturmangfoldet knyttet til hule eiker tillates.

### 8.2 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570\_1A og B, H570\_2 og H570\_3

#### 8.2.1 Fellesbestemmelse uteområder i H570\_1A og B og H570\_3

Eksisterende grønnstruktur og hager skal bevare sin hovedkarakter, og det må ikke settes i verk tiltak som kan forringe denne. Bevaringsverdige hageelementer som hellelegninger, murer, trapper, gjerder, porter, steinbrygger, større vegetasjonselementer o.l. skal bevares. Tilbakeføringer i tråd med dokumentasjon og kulturminnerfaglig anbefaling kan tillates.

Bestemmelsen er ikke til hinder for alminnelig skjøtsel, hagearbeid og vedlikehold innenfor eiendommens opparbeidede hageareal.

#### 8.2.2 Fellesbestemmelse bebyggelse i H570\_1A og B, H570\_2 og H570\_3

Eksisterende bebyggelse, markert i plankartet med linjetyper bygg, kulturminner m.m. som skal bevares, tillates ikke revet eller fjernet, flyttet, til- eller påbygget. Til- og påbygg uten dokumentert verneverdi omfattes ikke av bevaringen. På eiendom 196/95 på Malmøya er det gitt unntak for tilbygg i bestemmelse 8.2.3.

Bygningenes eksteriør og bærekonstruksjoner skal bevares uendret eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnerfaglig anbefaling. Mindre

endringer av fasade eller bærekonstruksjoner kan unntaksvis tillates, dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminnerverdier eller estetiske verdier.

Ved vedlikehold, reparasjon eller oppgradering av eksteriøret på bevaringsregulert bebyggelse skal opprinnelige/eldre materialer og bygningsdeler, som vinduer, dører, fasadematerialer, taktekkning m.m. bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal opprinnelig uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk og utførelse reetableres.

#### 8.2.3 H570\_1A – hensynssone bevaring kulturmiljø

Innenfor boligformål i hensynssonen utgjør eksisterende lovlig etablert bebyggelse etter tidligere reguleringsplaner maksimal(e) tillatt(e) BYA og byggehøyder på tomtene. I tillegg kan én frittliggende konstruksjon med et samlet areal på maksimalt 15 m<sup>2</sup> BYA pr. eiendom oppføres på boligregulert areal dersom det ikke går på bekostning av anleggets kulturhistoriske eller estetiske verdier. På eiendom 196/95 på Malmøya kan det innenfor byggegrensen bygges inntil 15 m<sup>2</sup> som tilbygg for å forbinde de eksisterende byggene på tomten.

Med unntak av drivhus, skal frittliggende konstruksjoner videreføre hovedbygningens arkitektur og materialbruk. På Ulvøya tillates frittliggende konstruksjoner bare innenfor byggegrenser. På Nedre Bekkelaget, Ormøya og Malmøya tillates konstruksjonene både innenfor og utenfor byggegrenser. På eiendommer der eksisterende boligbygg er nærmeste bygning mot sjø, med unntak av badehus og annen frittliggende bebyggelse som ikke brukes til beboelse, skal ingen nye byggverk plasseres nærmere sjøen enn eksisterende boligbebyggelse. Tillatelse til frittliggende konstruksjoner forutsetter videre at ny konstruksjon ikke medfører at tomtens samlede bebygde areal overstiger 16 % på Nedre Bekkelaget, Ormøya og Ulvøya, og 10 % på Malmøya med unntak av eiendommene listet opp under. For disse eiendommene kan samlet bebygde areal på tomten ikke overstige 12 % som følge av ny frittliggende bebyggelse.

- 196/14
- 196/273
- 196/21
- 196/28
- 196/81
- 196/89
- 196/93
- 196/94
- 196/61

Der en eiendom kun delvis inngår i hensynssonen og er gitt feltbenevnelse B1-11, gjelder ved motstrid bestemmelser for feltet angitt under fellesbestemmelser for boligbebyggelse foran hensynssonebestemmelsene.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller annen uopprettelig skade må rives, tillates det oppført ny bebyggelse med samme plassering, hovedform, høyder, som bebyggelsen som erstattes. Fasadene skal være tilpasset miljøet.

Bygninger uten bevaringsverdi tillates revet, ombygd eller erstattet forutsatt at et eventuelt nybygg får volum, og materialbruk og uttrykk tilpasset miljøet.

8.2.4 H570\_1B Hensynssone bevaring kulturmiljø  
Eksisterende lovlig etablert bebyggelse etter tidligere reguleringsplaner utgjør maksimal(e) tillatt(e) BYA og byggehøyder på tomtene.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller annen uopprettelig skade må rives, tillates det oppført ny bebyggelse med samme plassering, hovedform, høyder, som bebyggelsen som erstattes. Fasadene skal være tilpasset miljøet.

Bygninger uten bevaringsverdi tillates revet, ombygd eller erstattet forutsatt at et eventuelt nybygg får volum, materialbruk og uttrykk tilpasset miljøet.

8.2.5 H570\_2 – hensynssone bevaring kulturmiljø med fortetningspotensial  
Innenfor hensynssonen H570\_2 tillates fradeling på følgende tomter:

- 197/7
- 197/32
- 197/16
- 197/205
- 197/212
- 197/236
- 198/25
- 197/672

Fradelte tomter skal være mellom 700 og 1000 m<sup>2</sup>.

For fradelte tomter og ubebygde boligeiendommer innenfor hensynssonen gjelder:

- Ny bebyggelse skal ha fasadekledning i tre.
- Det tillates ikke reflekterende materialer på fasade, tak og rekkverk.
- Volum og høyder skal underordnes bevaringsverdige hovedbygninger på samme eiendom og/eller tilstøtende eiendom.
- Det tillates ikke å sette opp gjerder eller andre fysiske skiller som markerer ny eiendomsgrense etter fradeling av eiendom.

For tomt med verneverdig bebyggelse:

Eksisterende lovlig etablert bebyggelse etter tidligere reguleringsplaner utgjør maksimal(e) tillatt(e) m<sup>2</sup> BYA og byggehøyder på tomtene. I tillegg kan én frittliggende konstruksjon med et samlet areal på maksimalt 15 m<sup>2</sup> BYA pr. eiendom oppføres dersom det ikke går på bekostning av anleggets kulturhistoriske eller estetiske verdier.

Med unntak av drivhus, skal frittliggende konstruksjoner videreføre hovedbygningens arkitektur og materialbruk. På eiendommer der eksisterende boligbygg er nærmeste boligbygning mot sjø, med unntak av badehus og annen frittliggende bebyggelse som ikke brukes til beboelse, skal ingen nye byggverk plasseres nærmere sjøen enn eksisterende boligbebyggelse. Tillatelse til

frittliggende konstruksjoner forutsetter videre at ny konstruksjon ikke medfører at tomtens samlede bebygde areal overstiger 16 %.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller annen uopprettelig skade må rives, tillates det oppført ny bebyggelse med samme plassering, hovedform, høyder, som bebyggelsen som erstattes. Fasadene skal være tilpasset miljøet.

Bygninger uten bevaringsverdi tillates revet, ombygd eller erstattet forutsatt at et eventuelt nybygg får volum, og materialbruk og uttrykk tilpasset miljøet.

Uteområder:

Ved fradeling av tomt skal eksisterende grønnsstruktur bevares så langt det er mulig. Uteområder på ny eller ubebygde tomter skal tilpasses omkringliggende bevaringsverdige uteområder, herunder ved terrengbearbeiding, plassering av og valg av type vegetasjon.

For opprinnelig tomt med verneverdig bebyggelse, skal eksisterende grønnsstruktur og hager bevares sin hovedkarakter, og det må ikke settes i verk tiltak som kan forringe denne. Bevaringsverdige hageelementer som hellelegninger, murer, trapper, gjerder, porter, steinbrygger, større vegetasjonselementer o.l. skal bevares. Tilbakeføringer i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling kan tillates. Også andre mindre endringer kan tillates etter søknad dersom det ikke går på bekostning av utearealets kulturhistoriske og estetiske verdier. Dette omfatter også tiltak for overvannshåndtering

Bestemmelsen er ikke til hinder for alminnelig skjøtsel, hagearbeid og vedlikehold innenfor eiendommens opparbeidede hageareal.

8.2.6 H570\_3 – hensynssone bevaring kulturmiljø – badehus/strandlinje  
Bevaringsverdige badehus, markert i plankartet med linjetypen bygg, *kulturminner m.m. som skal bevares*, tillates flyttet til tidligere godkjente plassering dersom denne kan dokumenteres.

Gamle badehusfundamenter i naturstein, forstøtningsmur i naturstein og rekkverk langs Ormsundveien skal bevares.

Dersom bevaringsverdig badehus på grunn av brann eller annen uopprettelig skade må rives, tillates det oppført ny bebyggelse i kopi.

Lovlige badehus uten bevaringsverdi kan erstattes eller ombygges forutsatt at de oppføres med høyder og fotavtrykk tilsvarende tidligere tillatelse, og at de utformes med stående trepanel, saltak med takutspring og tette vegger.

## 9 Båndlagte områder eller båndlegging i påvente av vedtak (pbl. § 11-8 d)

9.1 Båndlegging etter lov om naturvern H720  
Innenfor båndleggingsområde H720 gjelder forskrift om supplerende vern for Oslofjorden, delplan Oslo og Akershus – Vedlegg 20 Ulvøya plantefredningsområde

## 9.2 Båndlegging etter lov om kulturminner H730\_1-3

Innenfor hensynssonene H730 gjelder kulturminnelovens bestemmelser. Her tillates ikke igangsetting av tiltak uten etter særskilt søknad og tillatelse fra rette kulturminnemyndighet.

### 9.2.1 H730\_1 Singasteinveien 15

Området er vedtaksfredet etter kulturminneloven §§ 15 og 19 og skal behandles i henhold til bestemmelser gitt i Vedtak om fredning av 14.11.1997.

### 9.2.2 H730\_2 Villa Gräpling, Fossilveien 2 m.fl.

Området er vedtaksfredet etter kulturminneloven §§ 15 og 19, og skal behandles i henhold til bestemmelser gitt i Vedtak om fredning av 12.12.2012.

### 9.2.3 H730\_3 Automatisk fredete kulturminner

I området finnes automatisk fredete kulturminner. Her tillates ikke tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme kulturminnet eller fremkalle fare for at dette kan skje. Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på de automatisk fredete kulturminnene krever dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes regional kulturminneforvaltning i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

## Bestemmelser til bestemmelsesområder

### 10 Bestemmelsesområde BG #1 (tiltak for å tilgjengeliggjøre strandsonen for allmennheten)

Innenfor bestemmelsesområde #1 kan det etableres tiltak dersom disse er allment tilgjengelige og bidrar til å tilgjengeliggjøre og tilrettelegge strandsonen for allmennheten. Det skal tydelig komme frem gjennom utforming, plassering eller skilting at tiltaket kan benyttes av allmennheten, og allmennhetens rett til ferdsel og opphold skal tinglyses dersom tiltaket ikke er på offentlig areal. Slike tiltak tillates likevel ikke dersom de forringer natur- og kulturminneverdier (jf. hensynssoner) eller viktige geologiske forekomster.

### 11 Bestemmelsesområde BG #2 (forholdet til automatisk fredete kulturminner)

Innenfor bestemmelsesområdet er det ikke tillatt å gjennomføre terrenginngrep.

### 12 Bestemmelsesområde BG#3 (flytebrygge til bruk i fiskerivirksomhet)

I bestemmelsesområdet tillates det etablert 1 flytebrygge til fortløyning av fartøy til bruk i fiskerivirksomhet. Flytebrygga kan maksimalt være 8 meter lang, 2,5 meter bred og ha en landgang som maksimalt er 5 meter lang. Flytebryggen skal fjernes dersom fiskerivirksomheten opphører.

## Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

### 13 Før bebyggelse tas i bruk

Godkjent overvannsløsning skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 26.02.2025 sak 38. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 05.03.2025.



## S-112GA

Regulerings-, utparsell- og bebyggelsesplan for Ulvøya. (195/1)

**Vedtaksdato:** 27.05.1936

**Vedtatt av:** Arbeidsdepartementet

**Vedtaksdokumenter:** [193601629](#)

**Lovverk:** BL 1924

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:** Endr.av par.6, sak 542B/62

**Knytning(er) mot andre planer:** 31270, 51760, 68360, 2736, 28042, 27857, V300363, V261159, 44859, V130757, 42358, 75360, 56063, V110458, 7069, 7169, 32358, 3659

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

*Endring av vedtektenes pkt.6 om våningshusets størrelse i sak 542B/62 er innarbeidet!*

Regulerings-, utparsell- og bebyggelsesplan for Ulvøya.

I henhold til par. 27 i lov om bygningsvesenet av 22 februar 1924 stadfestes den av Aker herredstyre, Akershus fylke, i møte 16 april 1936 vedtatte reguleringsplan for Ulvøya på betingelse av at innkjørselen fra Vargveien til Ulvøybrua får en 40 meter radius på sydsiden samt på følgende betingelser: Standstrekningen merket med mørkegrønt A - B på reguleringskartet utlegges som friareal (felleseiendom for Ulvøy vel), dog således at samtlige tomteeiere, uansett om de er medlem av Ulvøy vel eller ikke, har fri adgang til dette areal. Arealer som er ikke av offentlig karakter. Arealer på begge sider av broen B - C skal ikke bebygges, men blir utlegges som grønt areal til disposisjon for øyas beboere, dog således at hovedbølets eiere har rett til eventuell bortleie av båtplasser. Den på reguleringskartet inntegnede mørkegrønne lekeplass på øyas sydøstre del utlegges som offentlig park, hvortil alle har adgang. Den såkalte Sydstrand inngår ikke under den overnevnte stadfestelse. I henhold til bygningslovens par. 3 approberes som gjeldende inntil videre de av herredstyret i samme måte vedtatte vedtekter i tilknytning til denne regulering på betingelse av at vedtektenes par. 12 utgår.

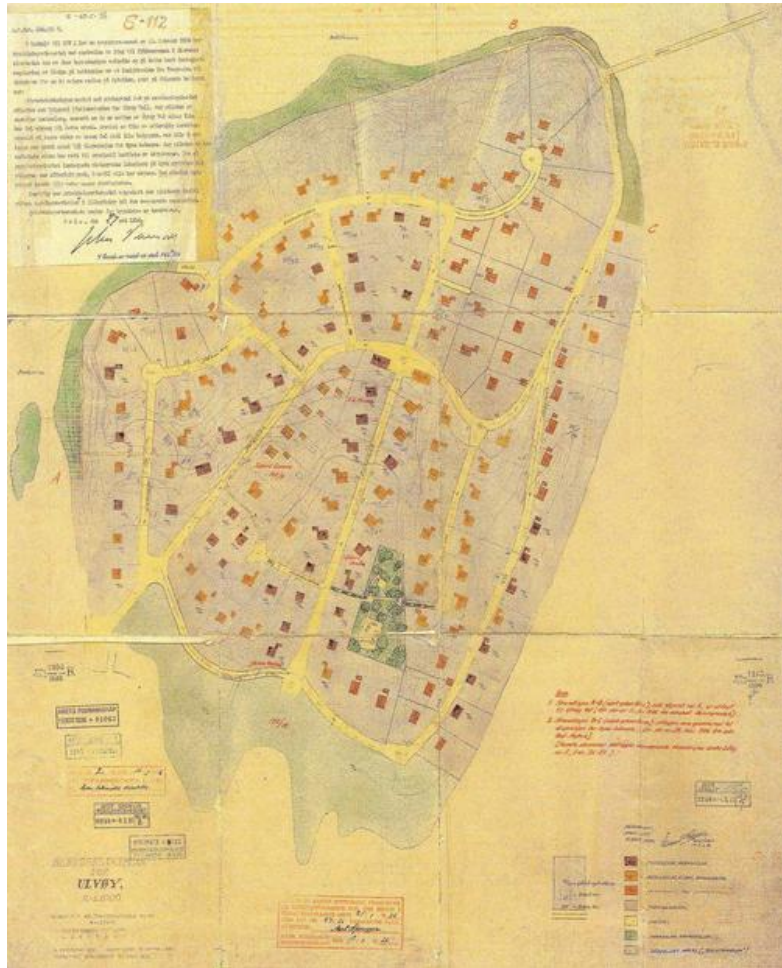
Vedtektenes lyder så:

- § 1. Veiene må opparbeides etter planen og godkjent lengde- og tverrprofil og for øvrig etter bestemmelsene i bygningslovens par. 11, 12 og 13, jfr. par. 14, 15 og 16 i de almindelige bygningsvedtekter for Aker.
- § 2. Utparselleringen må foregå etter den på planen angitte tomtelinje. Mot veier måles og skyldsettes tomtene til veienes regulerte midtlinje.
- § 3. Ingen tomt må ha mer enn ett bruksnummer.
- § 4. Bebyggelsen skal være åpen villamessig med våningshus ikke over 2 fulle etasjer og uthuser ikke over 1 etasje.
- § 5. Våningshusene legges i sådant forhold til de regulerte veier og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser. Mindre utbygg på våningshuset kan i almindelighet tillates foran byggeflukten når de ikke gir større framspriing enn 2,5 meter og ikke oppløses i mer enn 1 etasje. Undtatt herfra er samtlige tomter langs østsiden av vei 1879 hvor tilbygg foran byggeflukten ikke tillates. Våningshusene legges med mønet i den retning som er angitt på bebyggelsesplanen. Denne bestemmelse skal dog ikke hindre at der bygges hus med lave valm- eller telltak, eller eventuelle betonghus med helt flate tak når det for øvrig ved tegninger av bebyggelsen er godtgjort at denne ikke virker skjæmmende i det strøk hvor den ligger. På større tomter hvor bebyggelsen ikke vil virke som en sammenhengende rekke er møneretningen fri. På sådanne tomter er der på planen ikke angitt møneretning.
- § 6. Våningshusenes størrelse må ikke overstige en tiendedel av tomtens størrelse. *Våningshusets grunnflate skal i almindelighet ikke overstige 150 m<sup>2</sup>.* Gesims- og mønehøiden må rette sig efter bestemmelsene i par. 51 i de almindelige bygningsvedtekter for Aker. Våningshusets grunnflate skal i almindelighet ikke overstige 150 m<sup>2</sup>.
- § 7. Uthus (eventuelt garasjer), hvis størrelse ikke må overstige 30 m<sup>2</sup>, anordnes således i forhold til våningshuset at der dannes en arkitektonisk enhet. Uthusene må legges i sådant forhold til de regulerte veier som bebyggelsesplanen viser.
- § 8. På de til handelssteder reserverte parseller nr. 30 og 49 kan oppføres våningshus med butikker med tilhørende uthus. Denne bebyggelse må med hensyn til etasjeantall og høide være overensstemmende med den øvrige bebyggelse i strøket. Heromhandlede eiendom ligger i villastrøk. (jfr. par. 22 i de almindelige bygningsvedtekter for Aker.)
- § 9. Innhegning mot regulert vei utføres som bordstakitt, ikke sprossestakitt. Netting med hekk eller mur kan også tillates som innhegning mot gate, unntagen langs hovedaksen vei 1877 hvor der kun må benyttes tregrjerde. For øvrig etter bestemmelsene i bygningsloven og de almindelige bygningsvedtekter for Aker.
- § 10. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

S-112GA

§ 11. Unntagelser fra disse vedtekters par. 2, 4, 5, 6, 7, 8 og 10 kan, hvor særlige grunner taler herfor, tillates av reguleringsrådet innenfor den i bygningsloven og de almindelige bygningsvedtekter for Aker opptrukne ramme.

(Se vedlagt nedfotografert bebyggelsesplan for Ulvøya, sak 542B/62)





## Oslo kommune Plan- og bygningssetaten

Sist revidert 23.07.2013

### Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Side 2 av 2

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FN's mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

#### Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

#### Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningssetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningssetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

#### Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på [www.lovdatab.no](http://www.lovdatab.no).

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaker. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningssetaten vil avvete hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dvergås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

**Prioriterte arter:** Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dvergås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningssetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

**Utvalgte naturtyper:** Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningssetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - [www.miljodirektoratet.no](http://www.miljodirektoratet.no).

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – [www.regjeringen.no](http://www.regjeringen.no).

#### Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskog) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvsoger, kalkfurusoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene viktig ferskvannskaliitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.



**Plan- og bygningssetaten**  
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: 1315.01.01357  
Org.nr.: 971 040 823  
MVA



Oslo kommune

Oslo **Plan- og bygningsetaten**

## Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

**Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.**

**For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:**

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

**Informasjon om kommuneplanen finner du på:**

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf>



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Siril Storeby  
MÅKEVEIEN 29

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86496674  
7998652

Vår ref (Saknr):

Dato: 20.08.2024  
Saksbehandler: Automatisert produksjon

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR.195 BNR. 111

Vi viser til bestilling av 20240820 for MÅKEVEIEN 29.

### GNR. 195 BNR. 111

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 03.05.1947.

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

**1185 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

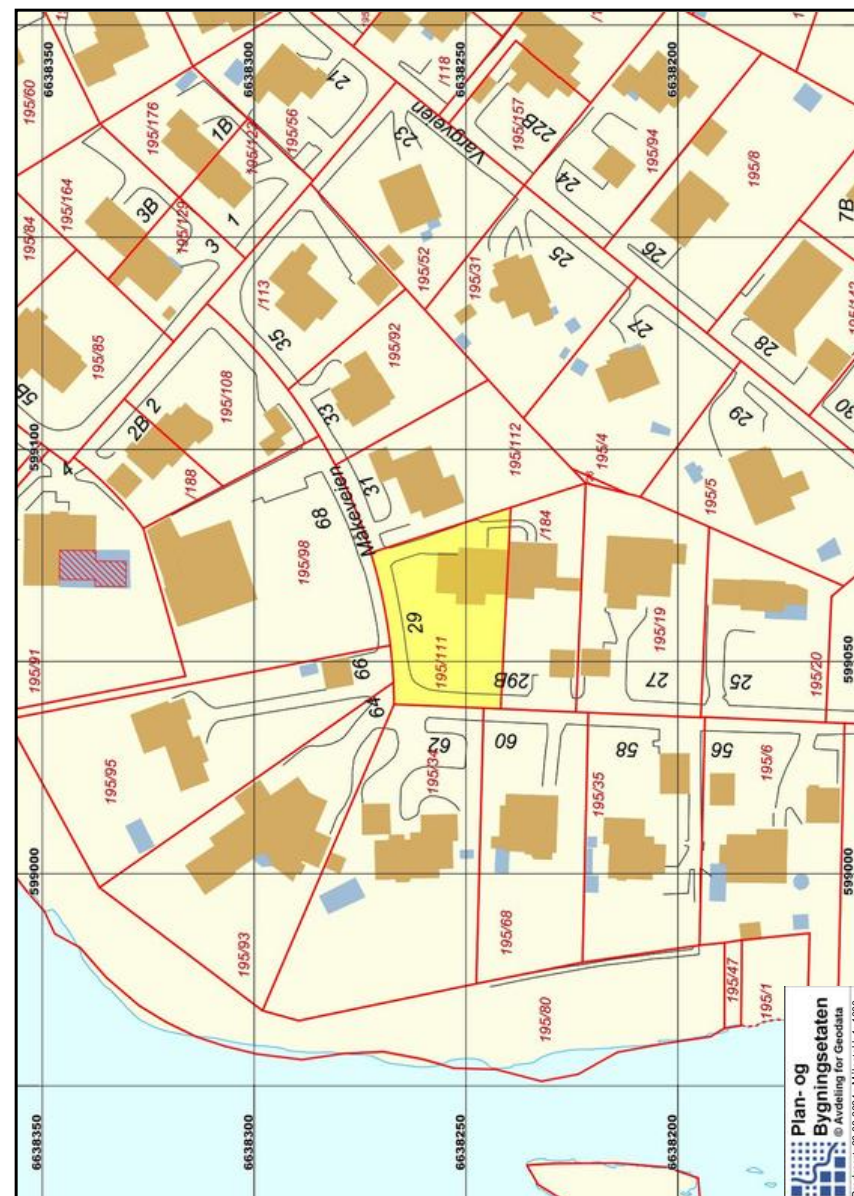


Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahlø 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: [postnoma@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postnoma@pbe.oslo.kommune.no)

Bankgiro: 6003 05 58920  
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Plan- og  
Bygningsetaten  
© Avdeling for Geodata  
Produsert: 20.08.2024, Målestokk 1:1000

# Måkeveien 29

Nabolaget Ormsund/Ormøya/Ulvøya/Malmøya - vurdert av 126 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Skoler

<b>Nedre Bekkelaget skole (1-7 kl...)</b>	<b>27 min</b> 🚶
192 elever, 21 klasser	1.9 km
<b>Steinerskolen på Nordstrand (1...)</b>	<b>5 min</b> 🚗
248 elever, 11 klasser	2.3 km
<b>Nordstrand skole (1-7 kl.)</b>	<b>6 min</b> 🚗
371 elever, 18 klasser	2.6 km
<b>Nordstrand ungdomsskole (8-10 ...)</b>	<b>8 min</b> 🚗
314 elever, 20 klasser	3 km
<b>Brannfjell skole (8-10 kl.)</b>	<b>10 min</b> 🚗
598 elever, 35 klasser	4.1 km
<b>Kongshavn videregående skole</b>	<b>8 min</b> 🚗
550 elever	4 km
<b>Holtet videregående skole</b>	<b>10 min</b> 🚗
325 elever, 21 klasser	3.9 km

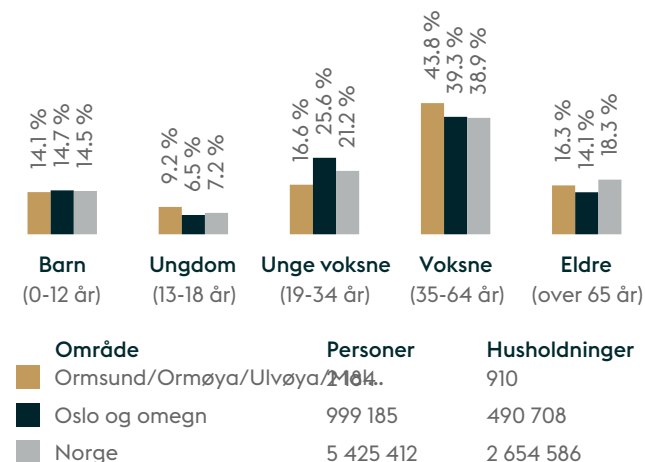
## Offentlig transport

<b>Ulvøya</b>	<b>4 min</b> 🚶
Linje 85	0.2 km
<b>Nordstrand stasjon</b>	<b>28 min</b> 🚶
Linje L2	2 km
<b>Bråten</b>	<b>8 min</b> 🚗
Linje 13, 19	3.1 km
<b>Lambertseter</b>	<b>11 min</b> 🚗
Linje 1, 4	4.3 km
<b>Oslo S</b>	<b>12 min</b> 🚗
Totalt 24 ulike linjer	5.8 km

## Barnehager

<b>Ulvøya barnehage (0-5 år)</b>	<b>5 min</b> 🚶
26 barn	0.4 km
<b>Nedre Bekkelaget barnehage (1-...)</b>	<b>6 min</b> 🚗
56 barn	2.6 km
<b>Eplekneika barnehage (1-5 år)</b>	<b>7 min</b> 🚗
27 barn	2.9 km

## Aldersfordeling



### Kvalitet på skolene

Veldig bra 94/100

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

### Naboskapet

Godt vennskap 84/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

## Sport

🏊 Ulvøya bad	5 min	♿
🏊 Nedre bekkelaget	27 min	♿
🚲 EVO Nordstrand	7 min	🚲
🚲 Best Trening	9 min	🚲

«Man føler ikke at man er i Oslo selv om man bare er en liten busstur unna. Sjø og strand.»

— Sitat fra en lokalkjent

### Støynivået

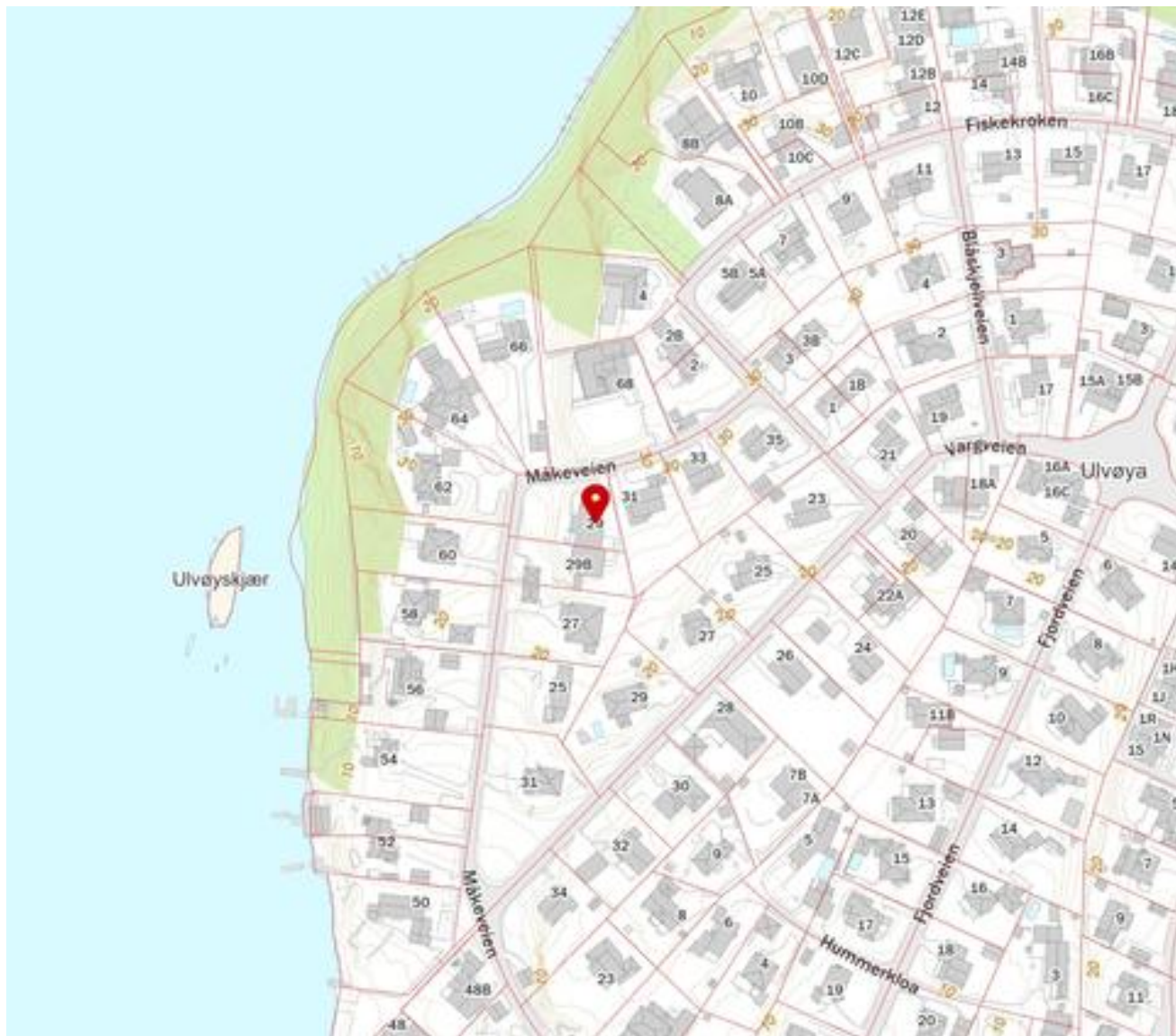
Lite støynivå 97/100

### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100

### Vedlikehold hager

Godt velholdt 88/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Nordvik

# Kontaktinformasjon

— Velkommen til

# Nordvik Frogner

**Parkveien 33 b, 0258 Oslo**

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver gate, park, bygård og oppgang på Frogner, og vi vet hva boligkjøperne her er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

**[nordvikbolig.no/kontorer/frogner](http://nordvikbolig.no/kontorer/frogner)**

Gjennom våre nye digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verddivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

**22 12 90 00**



Bolighandel med Nordvik

---

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

## Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik)





## Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for Nordviks kunder

### Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

### Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.



Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

### Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

### Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:

<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

### Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

### Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

### Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.



**Storebrand Forsikring AS**  
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**  
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**  
Telefon: **915 08 880**  
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**



**HELP Forsikring AS**  
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**  
Postadresse: **Postboks 1870 Vikå, 0124 Oslo**  
Telefon: **22 99 99 99**  
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

## GENERELT

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen

detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

## 5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.

Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

## 6. GARDEROBESKAP

medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

## **7. KJØKKENINNREDNING**

medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

## **8. MARKISER, PERSIENNER**

og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

## **9. AVTREKKSIVIFTER**

av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

## **10. SENTRALSTØVSUGER**

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

## **11. LYSKILDER.**

Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller

stikkontakt følger likevel ikke med.

## **12. INSTALLERTE**

**SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

## **13. UTVENDIGE SØPPELKASSER**

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

## **14. POSTKASSE**

medfølger.

## **15. UTENDØRS INNRETNINGER**

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

## **16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL**

medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

## **17. SOLCELLEANLEGG**

med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

## **18. GASSBEHOLDER**

til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

## **19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,**

feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

## **20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLE**

medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

## **21. SAMTLIGE NØKLER**

til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

## **22. GARASJEHYLLER,**

bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# 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 Eiendomsmeidlerforbund, 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 budgiverne 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.

# Budskjema

Bud mottat: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Måkeveien 29 0139 OSLO

Betegnelse: Gnr 195, bnr 111 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. \_\_\_\_\_ Skriver \_\_\_\_\_

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_ Ønsket overtakelse: \_\_\_\_\_

## Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold     Annet: \_\_\_\_\_

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

 Egenkapital ved salg av egen bolig.     Bankinnskudd     Annet \_\_\_\_\_

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Navn 2: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Postnr/poststed: \_\_\_\_\_

Mobil: \_\_\_\_\_ Mobil 2: \_\_\_\_\_ Tlf jobb: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Kl: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

 Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



