



Måkeveien 29

— Velkommen til

Måkeveien 29



— INDREFILETEN PÅ ULVØYA

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

Prisantydning	24 000 000,-
Omkostninger	601 090,-
Totalpris	24 601 090,-
BRA-i	269 kvm
Totalt BRA	289 kvm
Soverom	3
Boligtype	Tomannsbolig
Byggeår	1958

Ansvarlig megler	Stian Pöhner
Telefon	971 15 621
E-post	s.pohner@nordvikbolig.no
Megler	Siril Slorer Storeby
Telefon	412 52 214
E-post	s.storeby@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 og eierform

Tomannsbolig (Eiet)

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

24 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

600 000,- (Dokumentavgift)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

601 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

620 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

24 601 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

24 620 790,- (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, omkleddningsrom, 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 Boform 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 bruksendres 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 systerne.
- Drenering. Manglende topplis. 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 sprekkdannelser 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 varmepumpe. 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 sprekkdannelser.
- 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 peisinnsats + 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 murermeister 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 peisinnsats 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 samsvarserklæring 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 annlegg 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 takstrappport 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 takstrappport. 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 takstrappport 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. Denne er utbedret /fjernet. Det er også utbedret jordingsfeil/overledning på varemekabel på bad av Elkirurgen i 2024.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader 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. Sjøggkre 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, og på nytt 28.08.2025. Jeg henviser til takstrapport 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, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

- Ja. Takstrapport 2024, amt byggesøknad fra 2006/07

24. Vet du om det mangler brukstillatelser 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 kontor plass kjellerstue
- Lysekroner over spisebord og trapp

- LED lampe utendørs
- Hyller kjølerom
- Rais Peis utendørs
- Hattehylle 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 m². 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 båtplass, 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

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 prosentandel 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 oppvekstsvilkår.

"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, Ekebergsetta 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 Storeåsen og på Leirskallen.

Et bredere servicetilbud finner du på lokale handelssentre som Holtet, Sæter og Lambertseter. Delikatessebutikken 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 branndør mellom de to enhetene. Boligen er oppført i en periode hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller 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=545b8e996b6e4e1fbc65f69299a7167>

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/195/III:

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-dekningen 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 megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi 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. Les mer på 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 dekningsalg 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

Meglers 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 6. juni 2026

Ansvarlig megler

Stian Pøhner, Eiendomsmegler MNEF / Partner

Tlf. 97115621

Megler

Siril Slorer Storeby, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Tlf. 41252214

Meglerforetaket

Nordvik Frogner

Parkveien 33b

0258 Oslo

Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 915491065

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.



Vedlegg

Måkeveien 29

Tyder

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

MÅKEVEIEN 29, 0139 OSLO

Gnr: 195 Bnr: 111 0301 Oslo kommune.

Vertikalt tomannsbolig



STIAN HEFELS

929 32 766

sh@tyder.no

Takstmann

Dato befaring: 28/08/2025

Utskriftsdato: 24/09/2025

Oppdragsnummer: 98149

Referansenr:

Tyder

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): Bygningssdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningssdel 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

Tyder

2008/09	Tilbygg kjøkken og spisestue
2008/09	Nye vinduer i kjellerstue
2008/09	Montering av Boform kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer
2008/09	Ny peisnnsats 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

- 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.betegnelsen:	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 m²			
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 plantegninger	21/08/2024		Byggetegninger er fremvist.	

Bygninger på eiendommen

Vertikalt tomannsbolig

Bygningsdata

Byggeår1958, 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, Omkleddningsrom, 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, Omkleddningsrom, 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	
<i>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 bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.</i>	
Dokumentasjon	
Beskrivelse:	Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist.
Grunnforhold og fundamenter	
<i>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.</i>	
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	
<i>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.</i>	
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 topplst mangler enkelte steder. Topplst 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:	Terrenget 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 saltn mineraler 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, taktekking og pipe over yttertak

*På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekkt 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.*

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 Byggeforsks byggdetaljblader 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/terrasedører med tolags isolerglass, produsert i 2006 og 2008. Tofløyet terrasedør med tolags isolerglass, produsert i 2008. Ledd garasjeport.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

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 m². Fliser montert mot dekke. Rekkverk i betongkonstruksjon og metall. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 98 cm under befaringstidspunktet. Terrasseplating i trekonstruksjon, med adkomst fra kjøkken/spisestue, ca. 66 m². Terrassebord montert på bjelkelag i trekonstruksjon. Rekkverk i metallkonstruksjon. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 102 cm under befaringstidspunktet. Franskbalkong i ett soverom. Rekkverk i trekonstruksjon med stående spiler i felt. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 91 cm under befaringstidspunktet.	
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

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 sikringsskap, det er påvist indikasjoner på fukt. Forholdet er ikke uvanlig i eldre boliger siden det ikke ble brukt fukttest 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 sprekkdannelser 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 utlektede 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 utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet 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 fuksikring 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 utlekting (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.

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. Stoppekran 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 Byggforsk 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) Avtrekkssventil 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 El 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 Duj 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

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	
<i>Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.</i>	
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 befaringstidspunktet. Rekkverk er vurdert etter gjeldende forskrifter under befaringstidspunktet.
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 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 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 terrasseplattung: Rettløps trapp med trinn og vanger i tre. Rekkverk i metallkonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til ca. 90 cm under befaringstidspunktet. Ved veranda: Vinkeltrapp i metallkonstruksjon med trinn i tre. Rekkverk i metallkonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til ca. 90 cm under befaringstidspunktet.
Tilstandsvurdering:	Terrasseplattung: 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. Terrasseplattung og veranda: 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 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	
Kjøkken	
<i>Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.</i>	

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 fuktøk 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 fuktøk 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	
<i>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 flislatt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".</i>	
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 i fliser 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

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.
--------------	---

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 hullyd 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 vanntett 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 vanntett 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 sisteer. 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 sisteer og manglende spalte under dusjskinne, forholdet utgjør en risiko for følgeskader ved ev. lekkasje.

TG: 2

Hulltaking bad - Bad, Underetasje

Beskrivelse:	Det ble borret 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 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.

<u>Dokumentasjon - Vaskerom, Underetasje</u>	
Beskrivelse:	Vaskerommet er i følge eier pusset opp i 2006. Dokumentasjon er ikke fremvist.

<u>Våtromsgulv - Vaskerom, Underetasje</u>	
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 vannnett 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

<u>Våtromsvegger - Vaskerom, Underetasje</u>	
Beskrivelse:	Pussede og malte veggoverflater.
Tilstandsvurdering:	Vaskerom ligger under kategorien våtrom. I våtrom er det krav til fuktett 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 fuktett sjikt i våtsone rundt utslagskum. Da dette er et vaskerom med lite eksponering av vann direkte mot veggoverflater, er det gitt tilstandsgrad 1.

TG: 1

<u>Fast inventar - Vaskerom, Underetasje</u>	
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

<u>Utstyr for sanitærinstallasjoner - Vaskerom, Underetasje</u>	
Beskrivelse:	Skyllekum i rustfritt stål. Opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

<u>Hulltaking bad - Vaskerom, Underetasje</u>	
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 fuktøk 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 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.*

<u>Dokumentasjon - Bad/WC/Dusjrom, 1. etasje</u>	
Beskrivelse:	Badet er ifølge eier pusset opp i 2006. Dokumentasjon er ikke fremvist.

<u>Våtromsgulv - Bad/WC/Dusjrom, 1. etasje</u>	
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 vannnett 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

<u>Våtromsvegger - Bad/WC/Dusjrom, 1. etasje</u>	
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 vannnett 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

<u>Fast inventar, generelt - Bad/WC/Dusjrom, 1. etasje</u>	
Beskrivelse:	Benkeskap med glatte fronter. Innfliset speil over servanter.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

TG: 2

<u>Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad/WC/Dusjrom, 1. etasje</u>	
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

<u>Hulltaking bad - Bad/WC/Dusjrom, 1. etasje</u>	
Beskrivelse:	Det ble boret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra stue. 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



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. Takkonstruksjon/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 kostnadsestimater 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 (m²), 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 arealtypen 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 takstopdrag. 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 befaringensdato 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. Oppdragsgiver/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

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Døvre, Hans-Petter	9578-5993-4-3440653	2026-02-21 18:11:44
--------------------	---------------------	---------------------



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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.

Utført dato
21. feb. 2026
Oppdragsnummer
14-0596/24

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 kjennskap 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 peisinnatts 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 fuktnissig 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

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 spiseetue 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 rørfornying 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 søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

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

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 taktrapport 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 taktrapport. 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 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. Se ellers kommentarer fra takstmann.

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. Takstmann registrerte noe saltdannelse på innside av garasjevegg.

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

Ja

Beskriv: Se anmerkning taktrapport 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. Denne er utbedret /fjernet. Det er også utbedret jordingsfeil/overledning på varemekabel på bad av Elkirurgen i 2024.

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

Ja

Beskriv: Det har i hele mitt eie vært en sprekk og skjevhet i utvendig mur langs gårds plass / 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 rørfornyning innvendig av begge boliger, 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 skjeggek, 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. Sjeggke 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, og på nytt 28.08.2025. Jeg henviser til taktrapport 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, taktrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

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

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester 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/byggesgodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer 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

Døvre, Hans-Petter

Dato

2026-02-21

Identifikasjon

 bankID Døvre, Hans-Petter

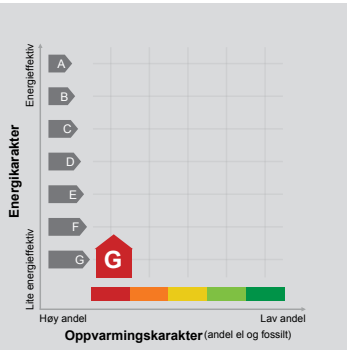


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



ENERGIATTEST

Adresse	Måkeveien 29
Postnummer	0139
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	195
Bruksnummer	111
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	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.

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 innnetemperaturen**
- 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

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

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Montere urbryter på motorvarmer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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.

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 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 vindsperre 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 dørblad 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. Vindsperre 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 myggspiral/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 sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebette; nye sparedusjer 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 automatisk 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:

0301-195/111	DelNr. 1	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	Totalt	NOK 41 055,74

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
Totalt å betale			10 259,75					

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
Totale avgifter	41 055,74

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/SIRIL SLORE 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 bekreftet 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. 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 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. Gjerde 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 besørges 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: Oslo 10/9/06

Eierne av gnr./bnr 195/111

Amela Koluder-Døvre
P.nr.: 100674

Hans-Petter Døvre
P.nr.: 040275

Eierne av gnr./bnr 195/184

Tale Kvalvaag
P.nr.: 270370

Vebjørn Dysvik
P.nr.: 030671

Vedlegg: Plantegninger

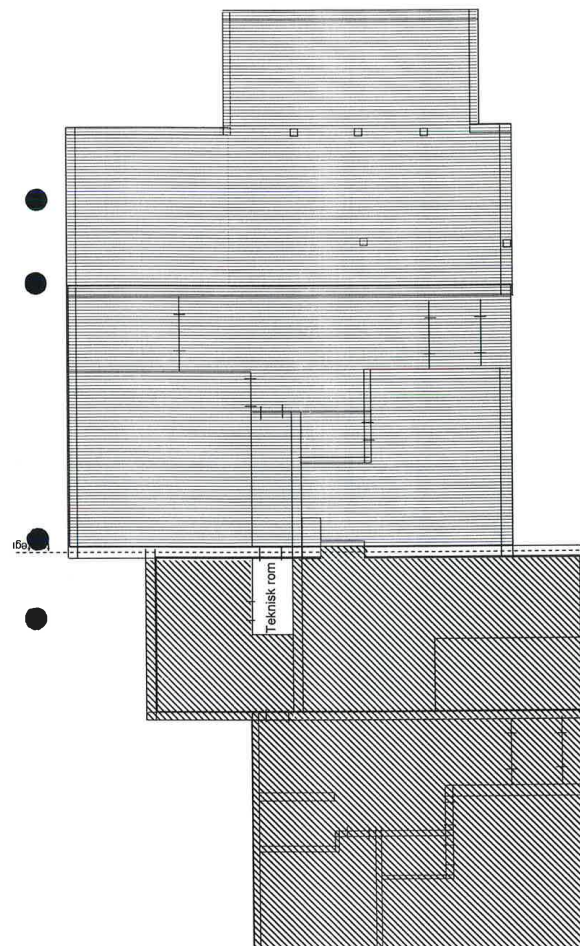


Doknr. 300096 Tinglyst: 30.03.2007
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



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

Side 2 av 4



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

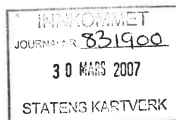
Oslo, 16. mars 2007

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 dagbokenummer 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

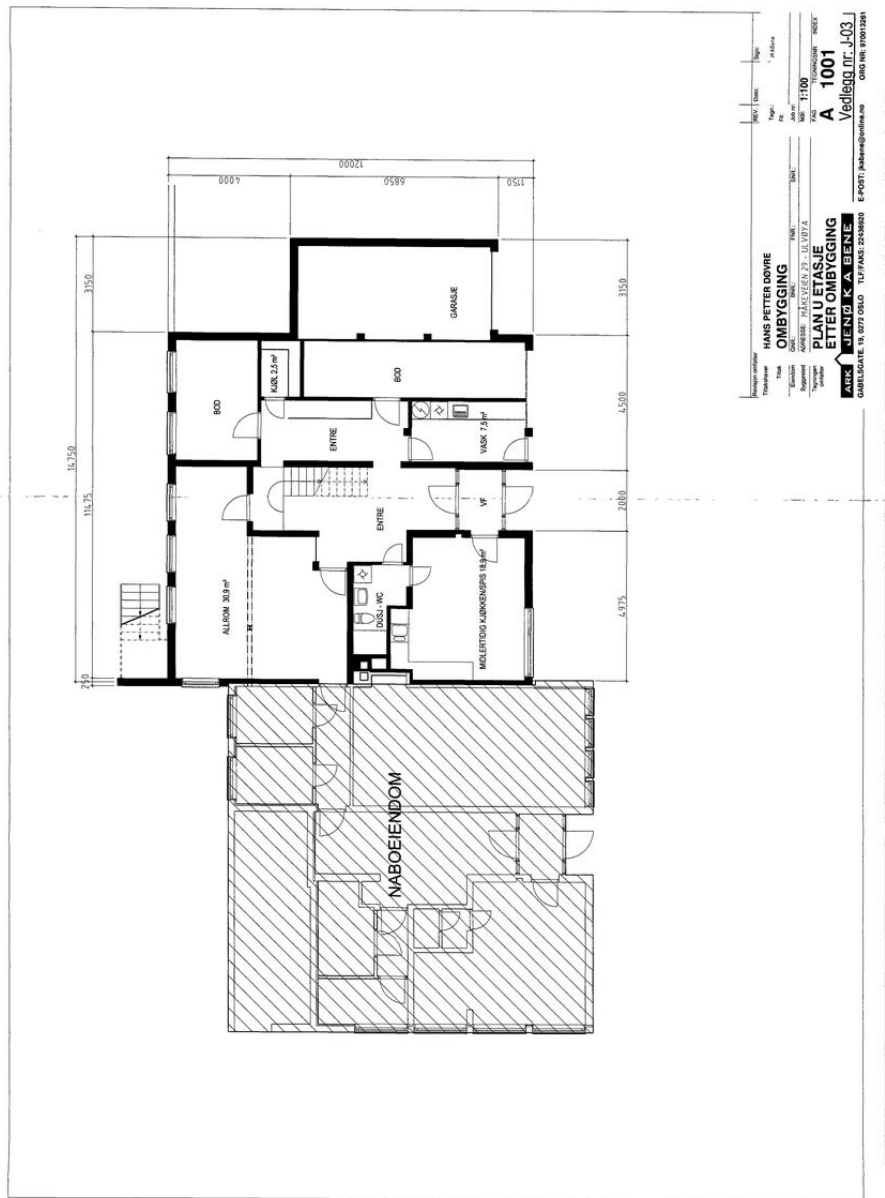
Hans-Petter Døvre og Amela Koludera
Eiere 195/111



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

Side 4 av 4

åh! :@p°♥♣♠L|♥L107w0





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
 Avdeling for byggeprosjekter

Hans Petter Døvre
 Nobels gate 21
 0268 OSLO

16 APR. 2007

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200608357-6
 Oppgis alltid ved henvisning

Saksbeh: Gunn Flovik Espeland

Arkivkode: 531

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
 Gunn Flovik Espeland
 saksbehandler



Plan- og bygningsetaten
 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 SLOER 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. 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 Organisasjonsnummer: 971 040 238



Kartverket

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 m³.

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 grunnervervelse 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 for dette formål.

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

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

Tinglysingsgebyr kr. 5,— vedlegges.

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

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

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



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. 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 Organisasjonsnummer: 971 040 238



Stempel: 360. (se også bnr. 1956/7197/105)
Kassett den 13/6-56
Erland Morud 18 JUN 1956 7197
K J Ö P E K O N T R A K T
Underskrevne Trygve Brudevold selger herved til med-
underskrevne: Per Bjørn Gunnerud, 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 0/100

or 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 m². Kjøper er enn videre gjort
kjent med reguleringskart og reguleringsvedtak, datert
27/5-1936, som viser hvorledes tomten kan bebygges. Kjø-
per 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. Selgersen har dog rett
til i unntakstilfelle å gi særavtaler herom.
Den del av tomten som ikke blir bebygget, er kjøper
forpliktet til å legge ut enten til naturpark eller hage.
Påstående trær kan bare 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 kloakkanledninger 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 kloakkanledninger 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 anlegge
tilstrekkelig dimensjonert septiktank og ledninger. Ut-
giftene 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. Ved-
likehold av ethvert sådant fellesanlegg skal likeledes
utlignes likt. Betalingsplikten for naboers vedkommende
inntreder dog først når byggearbeidet på hans tomt igang-
settes.

forts...



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

Selger innestår for at det ikke hviler tinglyste refu-
sjonskrav fra Oslo kommune vedrørende eksisterende vann-,
vei- og kloakkanlegg. For eventuelle veitvidelser med
derav følgende avståelse av tomtgrunn, er selger uten an-
svar. På samme måte overtar selger heller ikke ansvar for
mulige andre refusjoner eller forlangender om sikkerhets-
stillelse som Oslo kommune eller andre måtte kreve i til-
knytning til nybyggingen på tomten.

5. Gjerdehold etc.

Parsellen skal holdes inngjerdet med et solig gjerde.
I tilfelle Byplankontoret, selger eller Ulvøya Vel bestem-
mer 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 inntreder
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, forlystelsesssted
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 fore-
liggende regulerings-, utstykkings- og bebyggelsesplan.

6. Strand- og brøretthigheter.

Samtlige tomtseiere på Ulvøya har fri adgang til den
felles strand på Øyas nordvestre og vestre side, fra øst-
grensen av tomt nr. 79 i nord og til tomt nr. 115 i syd in-
kludert skjøret, men eksklusiv eventuelle frasolgte tomter.
Herav skal de nordligste ca. 150 m strandlinje utgjøre felles
båtplass, og de sydligste ca. 300 m felles badebass etter
selgersen eller A/S Ulvøyas nærmere anvisninger. For øvrig
plikter tomtseieren seg til enhver tid å rette seg etter de
bestemmelser som fattes av Ulvøya Vel, selger eller offent-
lige myndigheter, vedk. benyttelsen av strandrettighetene.
Tomtseieren er forpliktet til å være medlem av Vellet.

Samtlige Øyas tomtseiere med husstand, besøkende, bud
m.v. har rett til avgiftsfri passasje over Ulvøybroen, og
benyttelse av Øyas veier samt til felles bruk av utlagte
friarealer. Til tønneplassene har tomtseierne fortrinns-
rett til leie.

- Omkostningene med kjøpet, herunder gebyr for målebrev, ting-
lysingsgebyr 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:

Per Bjørn Gunnerud
Gunnar Valebjørg

Til vitnerlighet:

ERLAND MORUD
Stats aut.
eiendomsmegler
OSLO

Som selger:

Trygve Brudevold



Attestert kopi av dok.nr. 1956/7197/105
Uthentet 2024-08-22 14:47

Side 3 av 3

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.

Trygve Brudevold

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

Per Bjørn Gunnerud
.....
ERLEND MORUD
saksaut.
eiendomsmegler
OSLO



P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/SIRIL SLORED 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

54 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. 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 Organisasjonsnummer: 971 040 238



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

Side 1 av 2

E_r_k_l_æ_r_i_n_g.

I anledning av at Oslo bygningssjef 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 atkomst tilz samme for vedlikehold og/eller reparasjon av bygningen, samt når som helst adgang til felles vask, fyr og tørkerom i kjeller. *se vedlegg*
3. Gjerdet 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 foreslå 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 truffe 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 uvekdommende.
8. Post- og søppekkasser anbringes etter henholdsvis post- og renholdsverkets bestemmelser.
9. Denne erklæring kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke. *se vedlegg*

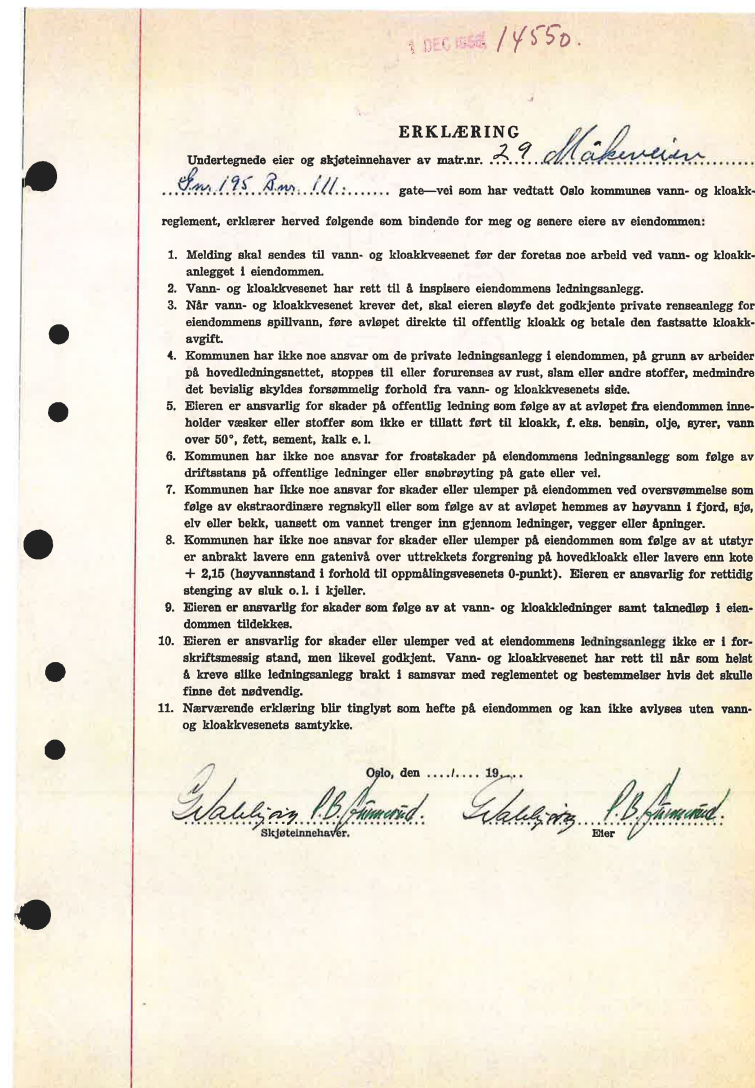
Eier:

Skjöteinnhaver:

10. Innkjøpsl 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. Innkjøpsl, tørkeplass og adkomst tørkeplass besørges vedlikeholdt, feiet og holdt åpen av begge parter.

Stempelmrk. Kr. 5.-
Kassiert den 5/10 60 - 22 bysch

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 Organisasjonsnummer: 971 040 238





Dato
23.08.2024

U.off. offl. § 13, sktfvl § 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

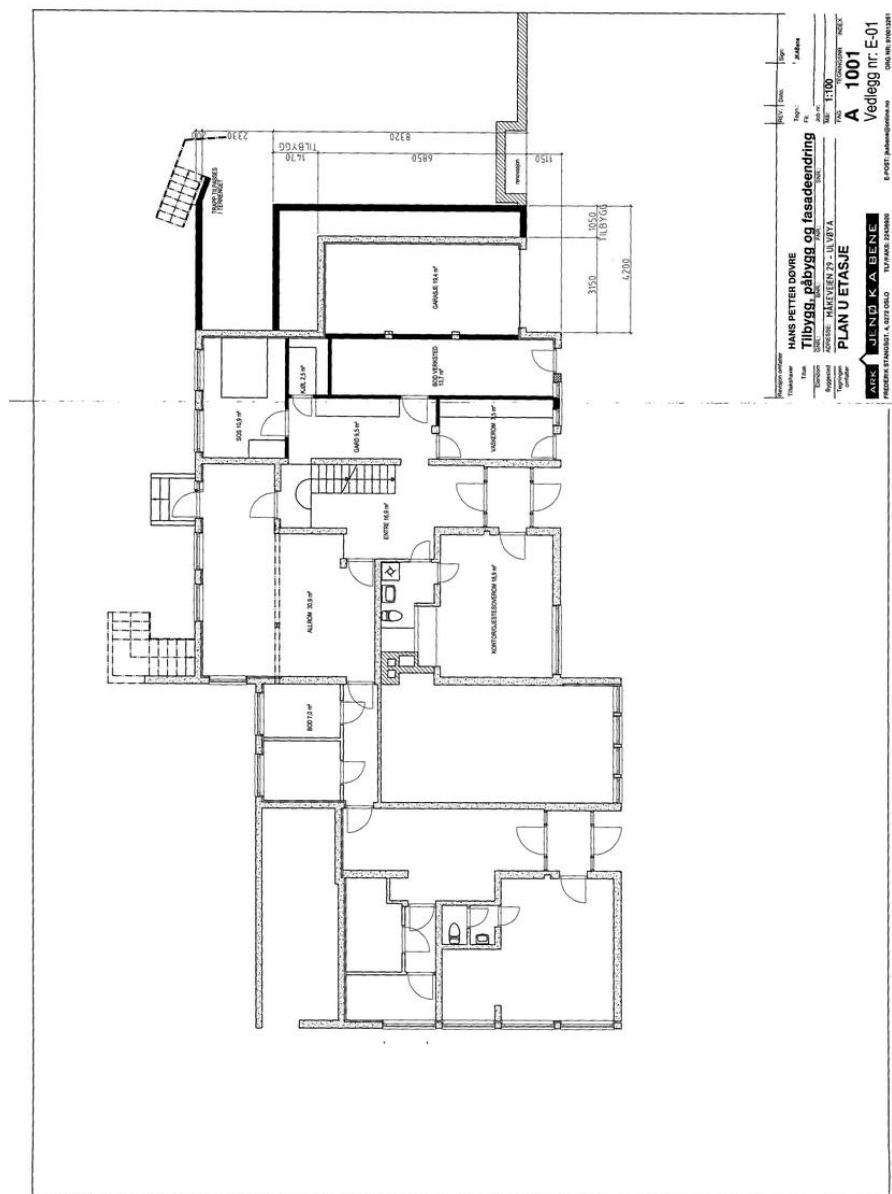
Formuesverdi for inntektsåret 2022:

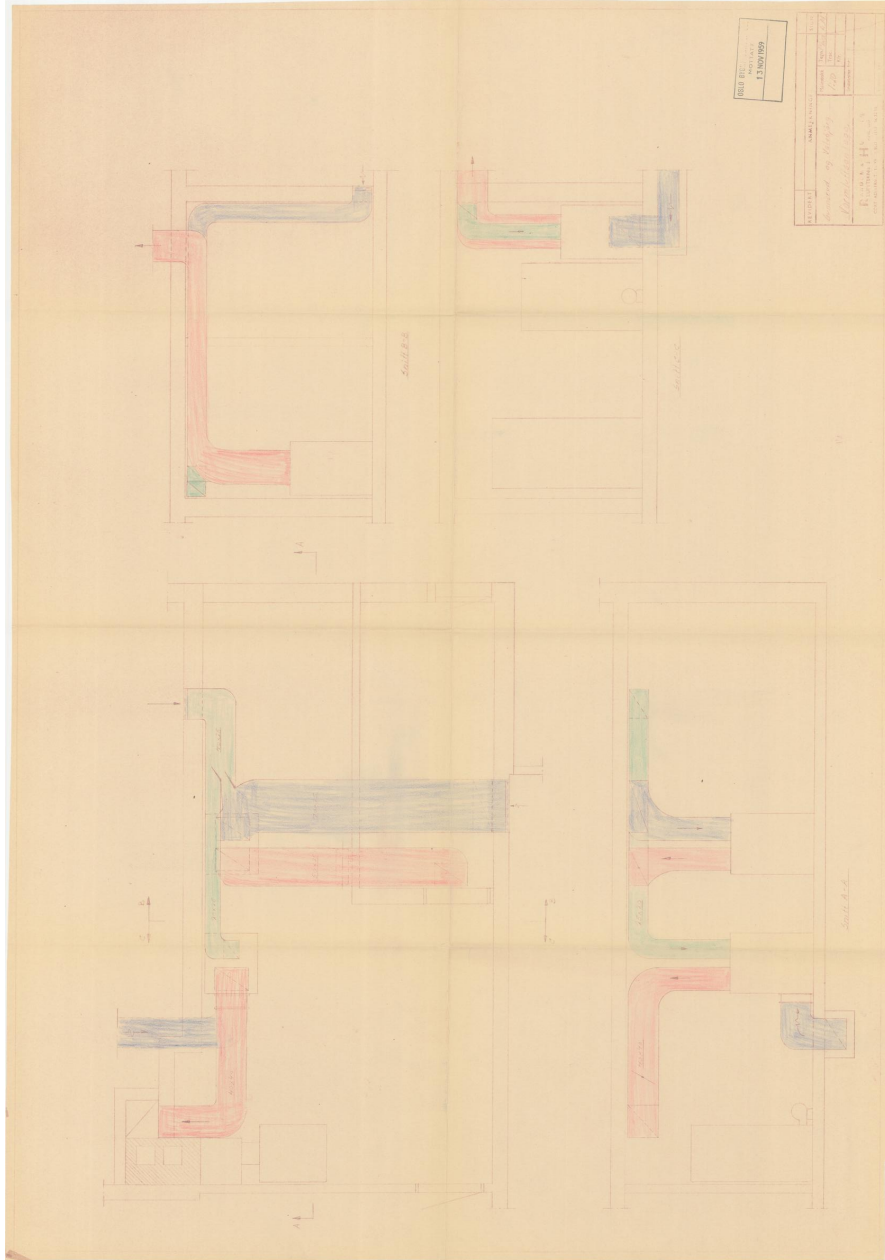
Som primærbolig:	kr 5 010 080
Som sekundærbolig:	kr 14 269 152

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000





OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvei. 5 III * 41 72 00

Approbasjon.

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

Dato

1. februar 1957. RQ/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:

Helserådets 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):

- | | |
|---|--|
| ☒ A. Ansvarshavende være godkjent. | ☐ D. Gjenpart av tingfest erklæring innlevert, påført byskriverens kvittering. |
| ☒ B. Arbeidstillatelse foreligge fra Byggleiøyvekontoret, Klingenbergt. 4, III. * 41 01 50. | ☒ E. Redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet. |
| ☒ C. Melding foreligge fra veivesenet om at gateoppbeholdesspørsmål, herunder erverv av gategrunn, er ordnet. | ☒ F. Ventilasjonsanlegget være godkjent, kfr. helse-
rådets pålegg av 22/1-1957. |
| ☐ G. | ☐ H. |
| | ☐ 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 lovbelagt trapp som mangler sideløys utstyres med reserveløys, med strøm fra eget batteri.
6. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftens kap. 32 § 3 pkt. 1.
7. Forslag til utvendige farger må innsendes.

Alminnelige regler.

- Utvendige trappereposter og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot grunn. Utløses etter konferanse med bygningsinspektøren.
- Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsel til garasjer o. l. må gis avløp for overvann.
- Hvor skjulte (innebygde) rørledninger gjennombryster 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 vange.
- 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 badstuebåde 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 tekst 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 fall minst 1 : 3.
- På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snafangere 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 byggesøvekontor.

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 byggesøvekontor.

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,
Bygås allé 19,
Oslo.

2. mai 1957.

Arkitekt R. Glass-Olsen.

BGO/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
steuplet 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. Froyner
bom.

R. Glass-Olsen.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEN 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.
Byggherre

Herr Willy Strøm, Bygdøy Alle 19,
Ansvarshaver

Entreprenør & tømmarmester Karl Håiby, 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.

f. Busch



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

KOPI

Oslo, den 17/2-1969

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr.195, bnr.184, Måkeveien 29 B.

Arbeids art

Nybygg.

Bygningens art

Delt tomannsbolig.

Byggherre

Herr Gunnar Valebjørg.

Byggemelder

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 bygningsetaten

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

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

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 bygningsetaten 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 bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315 01 01357
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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 m² BRA og overstiger ikke 50 % av hovedboenhetens BRA. En sekundærleilighet i frittliggende bebyggelse har maksimalt 80 m², 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/stammens 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) Terrennginngrep

Terrennginngrep 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.

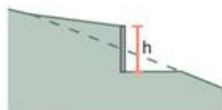
Kjellertrapper og svømmebasseng er bygningsdeler og anses ikke som terrenginngrep.

m) Høyde på terrenginngrep

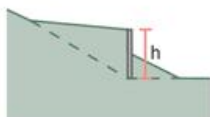
Høyde på terrenginngrep defineres som den største enkelthøyden i terrenginngrepet, som vist på Figur 2 a-c.



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, hensynssoner og bestemmelsesområde #2.

Nødvendig sikring av eksisterende vegetasjon skal foretas før 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 nedbørsmengder 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, byggegrøp 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 hensynssoner 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 hensynssoner:

- 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 hensynssoner 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 sikringsgjerdje 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 nyplantning 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 ivaretatt 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 byggegrenser overlapper med hensynssone H560, jf. bestemmelse 8.1.3
- Tiltak omfattet av unntakene fra byggegrenser 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 søknadspliktige 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 ivaretatt. 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 legge 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 m² BRA tillates inntil seks boenheter på minimum 55 m² per boenhet. Uten publikumsrettet virksomhet, eller ved publikumsrettet virksomhet inntil 100 m² 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 m² bebygd areal tillates et bebygd areal på inntil 80 m², 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 Bekke laget	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

Malm øya	B7	Inntil 12 %-BYA per tomt
Ulvøy a	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 ² . Dersom det ikke etableres publikumsrettet virksomhet på minimum 100 m ² tillates inntil 16 %-BYA.

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

Det tillates etablert nettstasjoner på inntil 10 m² 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:

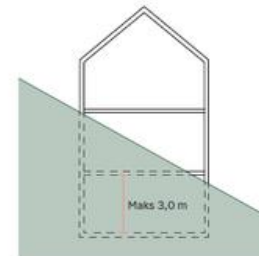
- Gesimshøyde inntil 3,0 meter
- Mønehøyde inntil 4,0 meter

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 Utevendige 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 m². Ved etablering av publikumsrettet virksomhet på over 100 m² BRA i felt KBA_3 på Ulvøya, skal hver boenhet ha et uteoppholdsareal på minimum 50 m².

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 m².

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 byggegrøper 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 grøntarealer som det fremgår av tabellen under.

Oy	Felt	Minimum andel grøntarealer
Nedre Bekkelaget	B1 og fradelte og ubebygde eienommer 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 byggegrensar.
	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 gjerdar, 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 gjerdar mot vei

Støyskjermer mot andre veier enn E 18 Mosseveien tillates ikke. Gjerdar 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 frem det ikke er i konflikt med hensynssoner naturmiljø H560, hensynssone 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 bebyggelseshøyder.

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/beverting/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 taujerder 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 båtplasser. Det tillates ikke utendørs lagring, inkludert båtopplag/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 grønnstruktur 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 allmenhetens 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 buffersone (H560_2) samt N3). Det kan etableres trapper og rekkverk der terrengforholdene krever det.

Møblering til bruk for allmennheten 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 fortøyning 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, pæling, 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 byggt teknisk 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 tilliggende 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 grønstruktur 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 kulturminnefaglig 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 kulturminnefaglig anbefaling. Mindre

endringer av fasade eller bærekonstruksjoner kan unntaksvis tillates, dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminneverdier 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 m² 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 m² 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 fortettpotensial
Innenfor hensynssonen H570_2 tillates fradeling på følgende tomtar:

- 197/7
- 197/32
- 197/16
- 197/205
- 197/212
- 197/236
- 198/25
- 197/672

Fradelte tomt skal være mellom 700 og 1000 m².

For fradelte tomtar 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) m2 BYA og byggehøyder på tomtene. I tillegg kan én frittliggende konstruksjon med et samlet areal på maksimalt 15 m² 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 vidare 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 grønnstruktur bevares så langt det er mulig. Uteområder på ny eller ubebygde tomt skal tilpasses omkringliggende bevaringsverdige uteområder, herunder ved terrengbearbeiding, plassering av og valg av type vegetasjon.

For opprinnelig tomt med verneverdig bebyggelse, skal eksisterende grønnstruktur og hager 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 kulturminnefaglig anbefaling kan tillates. Også andre mindre endringer kan tillates etter søknad dersom det ikke går på bekostning av utearelets 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 hensynssone 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



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: Standstrekingen merket med mørkegrønt A - B på reguleringskartet utlegges som friareal (felleseieendom for Ulvøy vel), dog således at samtlige tomteeiere, uansett om de er medlem av Ulvøy vel eller ikke, har fri adgang til dette areal. Arealet er ikke av offentlig karakter. Arealet på begge sider av broen B - C skal ikke bebygges, men blir å 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 efter den på planen angitte tomtelinde. 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 gis større framspring enn 2,5 meter og ikke opføres 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 m².* 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 m².
- § 7. Uthus (eventuelt garasjer), hvis størrelse ikke må overstige 30 m², 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 opføres 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 trejerdere. 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.

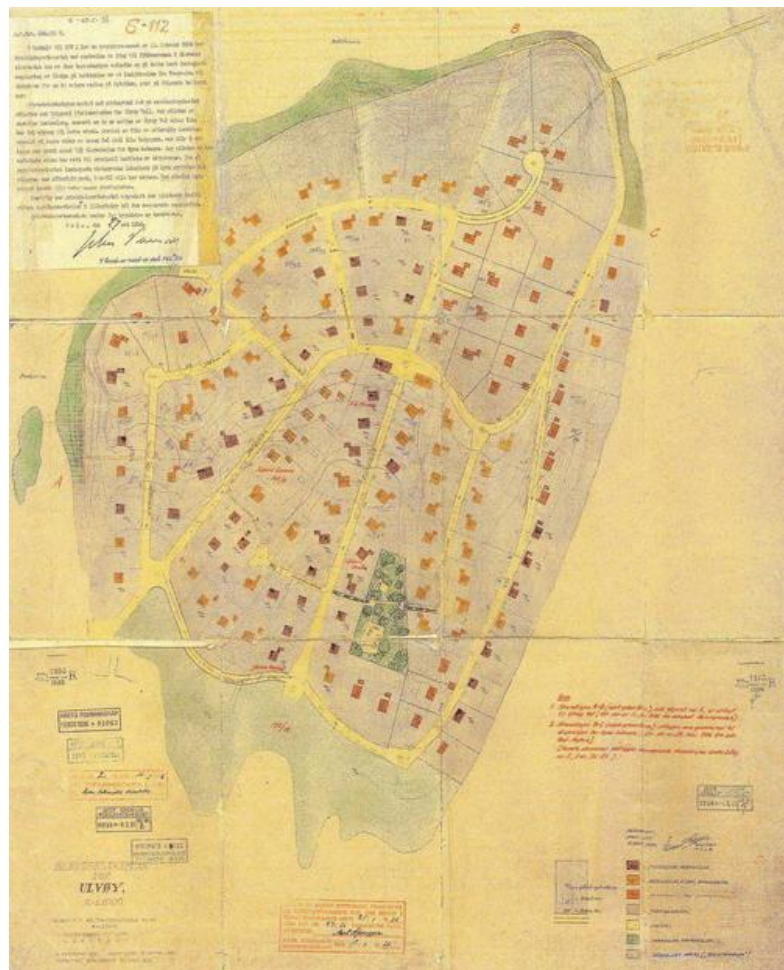
S-112GA.doc

Side 2 av 3

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 bygningsetaten

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 bygningsetaten 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 bygningsetaten overensende 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.lovdata.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 delesaken. 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 bygningsetaten vil avveie 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 bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalte 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 bygningsetaten 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.

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.

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 edelløvkoger, kalkfuruskoger 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 ferskvannskollet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvkog, grår-eggskog, 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 bygningsetaten	Besøksadresse:	Sentralbord:	02 180	Bankgiro: 1315.01.01357
	Boks 364 Sentrum 0102 Oslo	Vahls gate 1, 0187 Oslo www.pbe.oslo.kommune.no	Kundesenteret:	23 49 10 00 Telefaks: 23 49 10 01 E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no	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
7998852

Vår ref (Saksnr):

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 framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

1185 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

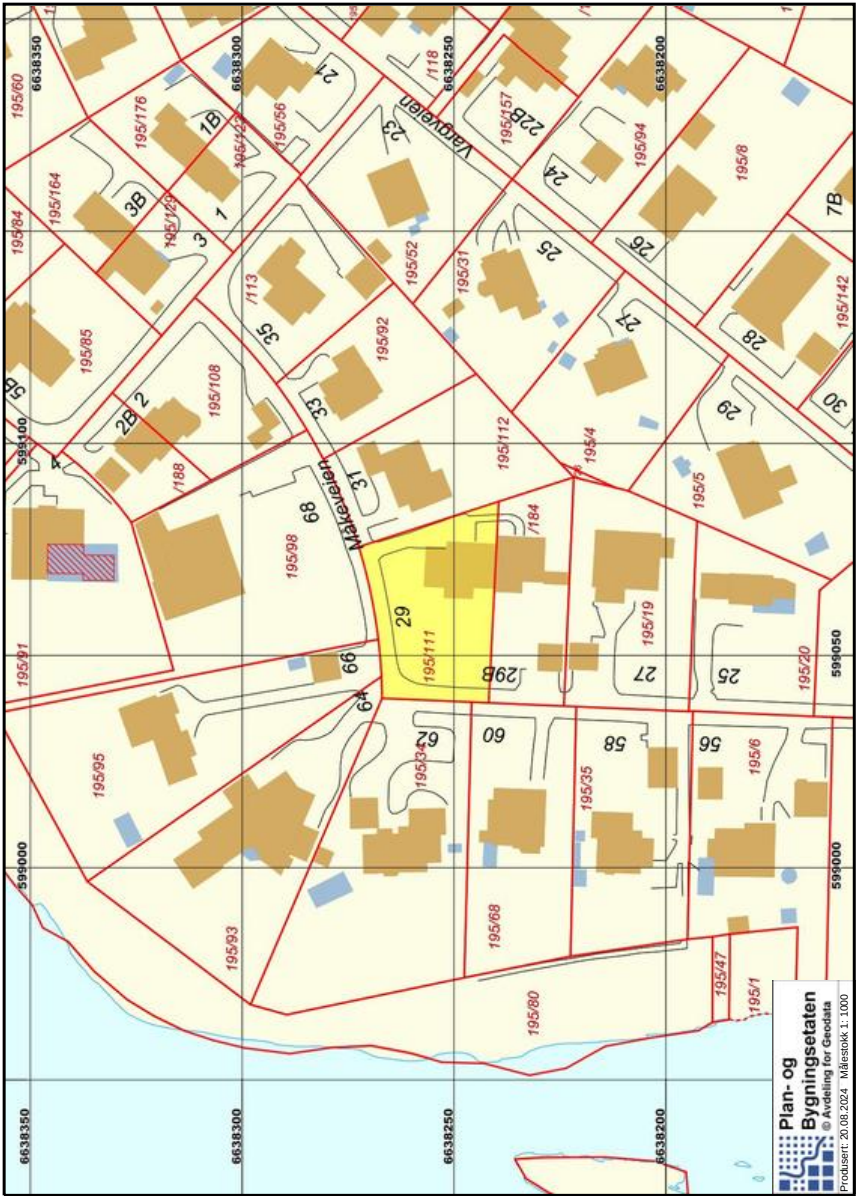
Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003 05 58920
Rundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postnoma@pbe.oslo.kommune.no



Måkeveien 29

Nabolaget Ormsund/Ormøya/Ulvøya/Malmøya - vurdert av 126 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Nedre Bekkelaget skole (1-7 kl...)	27 min	🚶
192 elever, 21 klasser	1.9 km	
Steinerskolen på Nordstrand (1-7 kl.)	5 min	🚌
248 elever, 11 klasser	2.3 km	
Nordstrand skole (1-7 kl.)	6 min	🚌
371 elever, 18 klasser	2.6 km	
Nordstrand ungdomsskole (8-10 ...)	8 min	🚌
314 elever, 20 klasser	3 km	
Brannfjell skole (8-10 kl.)	10 min	🚌
598 elever, 35 klasser	4.1 km	
Kongshavn videregående skole	8 min	🚌
550 elever	4 km	
Holtet videregående skole	10 min	🚌
325 elever, 21 klasser	3.9 km	

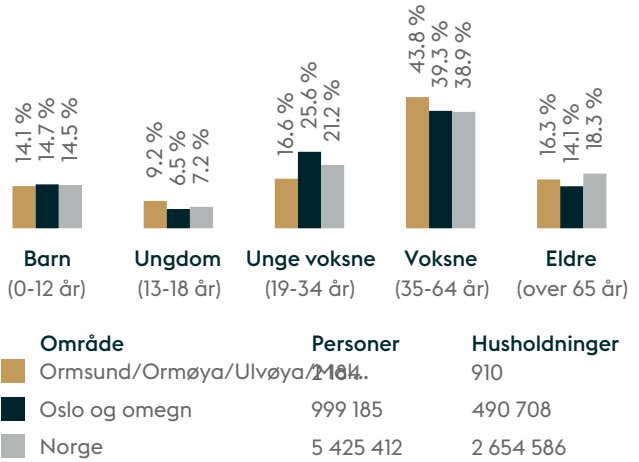
Offentlig transport

🚶 Ulvøya	4 min	🚶
Linje 85	0.2 km	
🚶 Nordstrand stasjon	28 min	🚶
Linje L2	2 km	
🚶 Bråten	8 min	🚌
Linje 13, 19	3.1 km	
🚶 Lambertseter	11 min	🚌
Linje 1, 4	4.3 km	
🚶 Oslo S	12 min	🚌
Totalt 24 ulike linjer	5.8 km	

Barnehager

Ulvøya barnehage (0-5 år)	5 min	🚶
26 barn	0.4 km	
Nedre Bekkelaget barnehage (1-5 år)	6 min	🚌
56 barn	2.6 km	
Eplekneika barnehage (1-5 år)	7 min	🚌
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

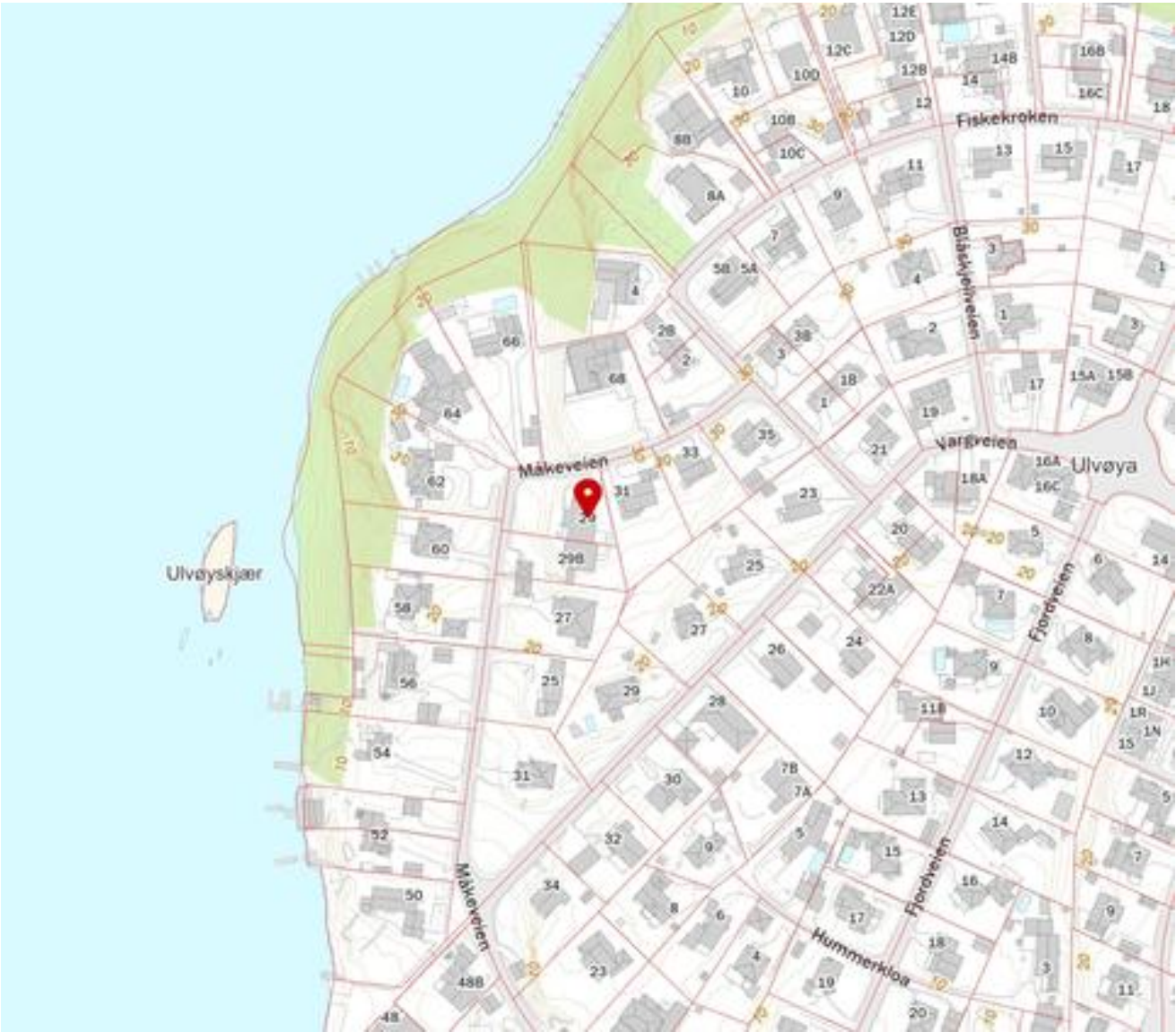
Lite støynivå 97/100

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 naboene 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

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



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 innboforsikring 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 Vikla, 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 eiendom (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, varmepumper 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tuner/en/ dekode/r/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk/anlegg 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 garderobe-hyller 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. AVTREKKSIFTER

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 RØYKVARSLER 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 Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud

overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet

før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

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

