NORDVIK

Skjellveien 1A

4 soverom | 161 kvm | Enebolig



Velkommen til

Skjellveien 1A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
10	Bilder
27	Om boligen
37	Nabolagsprofil
39	Andre vedlegg
221	Kontaktinfo
224	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
227	Forbrukerinformasjon om budgivning
228	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.05.2026









Nøkkelinformasjon

Sjønær, idyllisk og stor eiendom med klassisk villa og anneks. Omfattende rehabilitert. Badehus, bøye og båtplass.

Prisantydning	**27 900 000,-**
Omkostninger	**698 880,-**
Totalpris	**28 598 880,-**
BRA-i	**161 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1913**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Nordvik avd. Frogner har gleden av å presentere Skjellveien 1A - En sjønær, idyllisk og stor eiendom på 3,5 mål med klassisk villa og anneks. Villaen og annekset er omfattende rehabilitert i perioden 2022-2023, hvor følgende ble gjort; nye vinduer og dører, ny drenering, nytt skifertak på villaen, annekset og badehuset, nytt el-anlegg samt to nye lekre kjøkken og fire nye bad.

- Eget badehus med "strandlinje", bøye og båtplass
- Flere soverom med bad en-suite
- Romslig anneks, perfekt for gjester og utleie
- Vannbåren gulvvarme via luft-til-vann varmepumpe i villaen
- Det foreligger rammetillatelse for omgjøring av areal i kjeller til oppholdsrom. Egen inngang
- Solrik tomt på 3,5 mål med stor og grønn gressplen, skiferterrasse, trær, frukttrær og prydbusker

Planløsning

1. etasje

Tyder



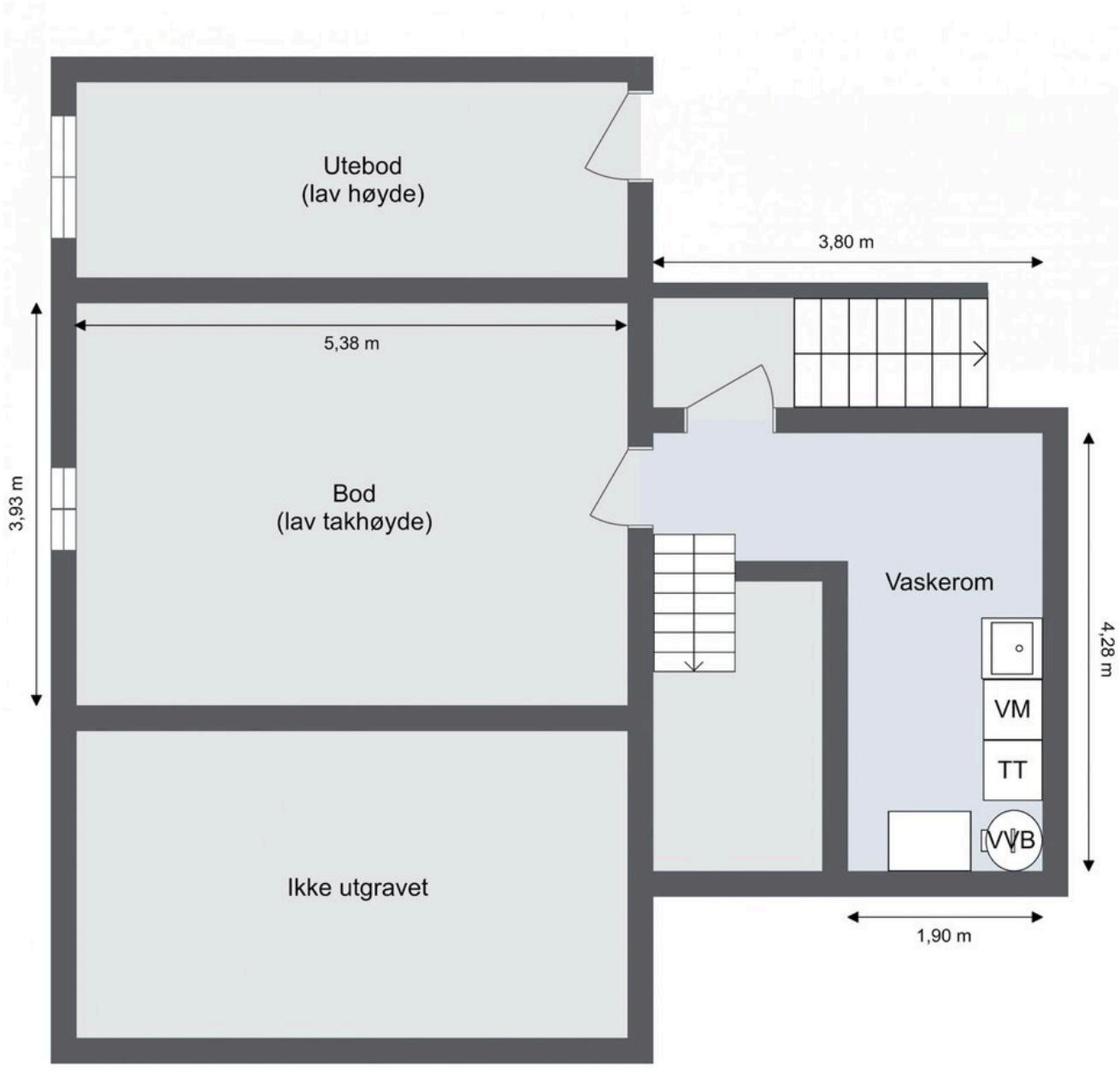
Planløsning

2. etasje

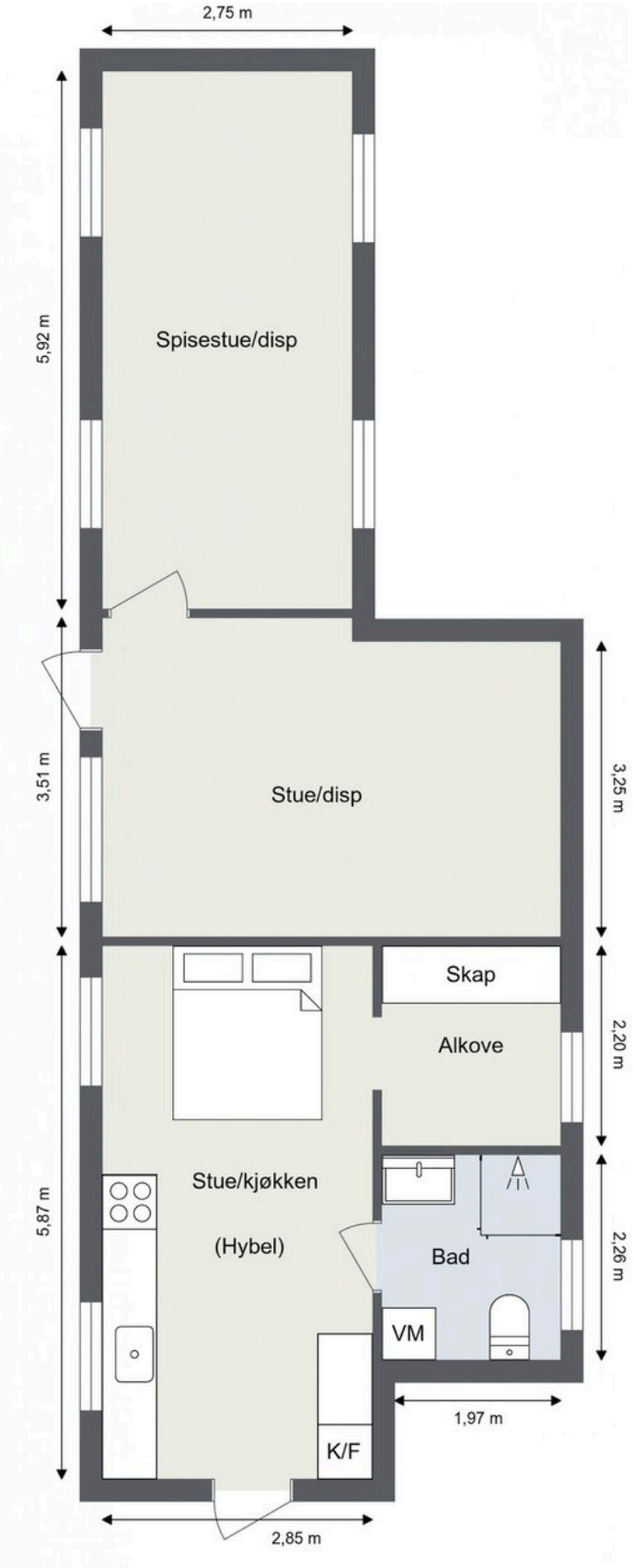
Tyder



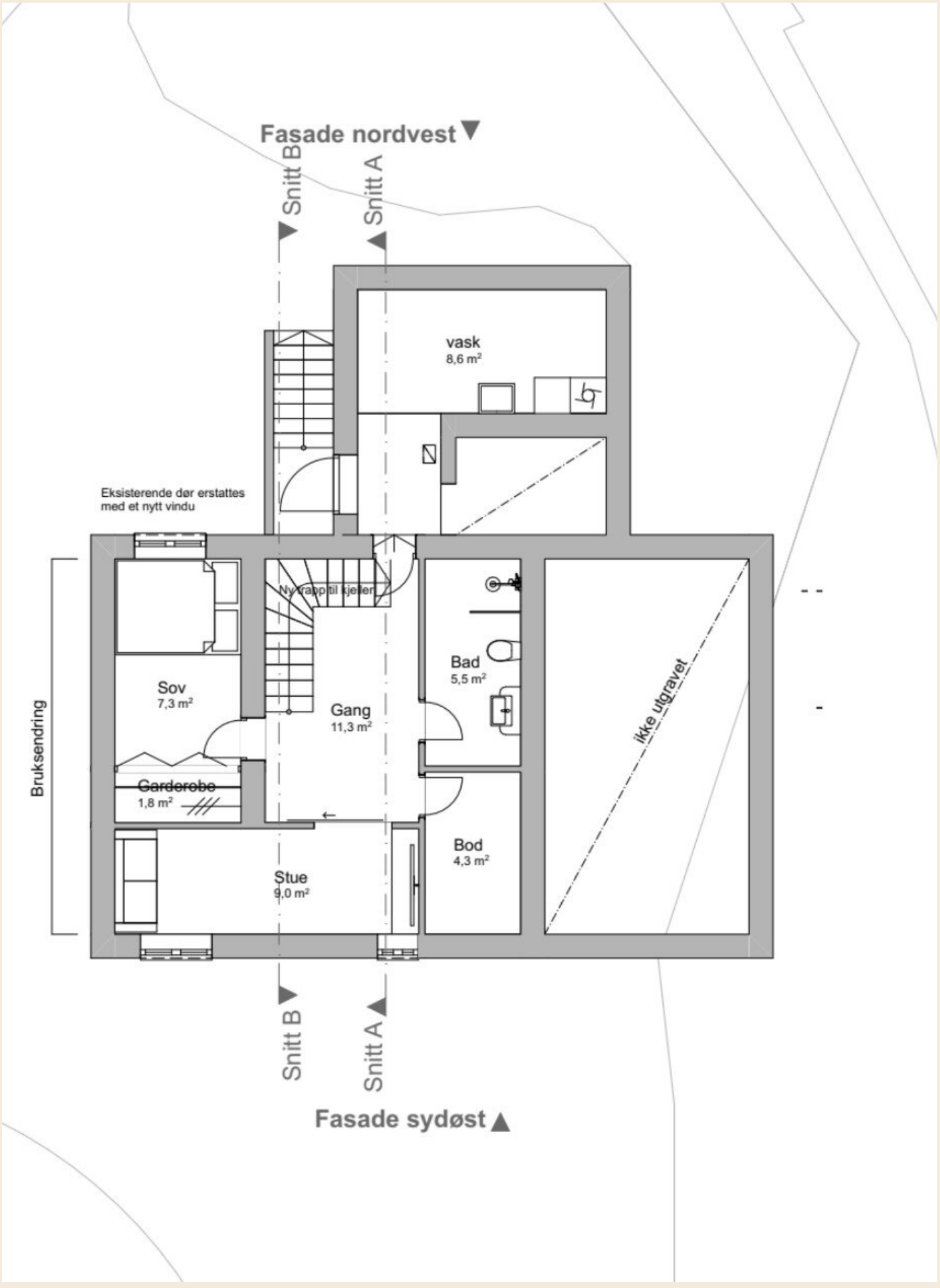
Tyder


Utebod
(lav høyde)
3,80 m
5,38 m
3,93 m
Bod
(lav takhøyde)
Vaskerom
4,28 m
VM
TT
VB
Ikke utgravet
1,90 m

Tyder


2,75 m
5,92 m
Spisestue/disp
3,51 m
Stue/disp
3,25 m
Skap
Alkove
2,20 m
5,87 m
Stue/kjøkken
(Hybel)
Bad
2,26 m
VM
1,97 m
K/F
2,85 m

Planløsning







Eiendommen tilbyr fantastiske uteområder som ligger skjermet til og byr på svært gode solforhold.





Her kan du nyte de lange, lyse sommerkveldene med grilling og hyggelig selskap.

Kun få minutter fra boligen finner du boligens private badehus. Badehuset er perfekt for lange, late sommerdager med tilhørende båtplass og strand.












CHANEL











Lekker kjøkkeninnredning fra 2023 med profilerte fronter og enkelte glassfronter i overskap. Benkeplater i stein, oppvaskkum med ett-greps blandebatteri og integrert ventilator med kullfilter.





Godt med oppbevaringsplass i både skap og hyller.



Lys og romslig entré med gode oppbevaringsmuligheter i stor garderobeløsning.





Soverom/kontor med plass til seng og/eller kontorplass.

Bad 1 med dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og toalett.



Hall i 2. etasje. Adkomst til 3 soverom og 2 bad.





Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og annet tilhørende møblement.

Her er det utgang til overbygget terrasse på ca. 15 kvm.



Terrasse med stilfulle fliser og god plass til diverse utemøbler.





Perfekt plass til å nyte morgenkaffen.

Sjøutsikt fra terrassen.







Soverom 2 av god størrelse.





Soverom 3 med plass til seng og annet møblement.

Bad 3 med dusj med innfellbar dør og skillevegger i herdet glass, toalett, servant med benkeskap og benkeplate i marmor.



Boligen har en hyggelig og innbydende entré.





Vaskerommet i kjelleren med egen inngangsdør fra utsiden, lys innredning, servant og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

I kjelleren er det svært god oppbevaringsplass i bod.



Annekset har egen, stor og skjermet uteplass.





Stor stue med gode lysforhold.

Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement.



Annekset består av to deler, hvor den siste delen har alle hovedfunksjoner, som bad, kjøkken og stue.





Hybeldel med stue/kjøkken, alkove og bad.

Bad 4 med dusj med innfellbare dører i herdet glass, toalett, servant og opplegg for vaskemaskin.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0231/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Skjellveien 1A, 0198 OSLO
Gnr 196, bnr 43 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Andrew Marshall´s dødsbo

Kjøpesum og omkostninger
27 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
697 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
698 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
718 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
28 598 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
28 618 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1913

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 161 kvm
BRA-e: 68 kvm
Totalt BRA: 229 kvm
TBA: 30 kvm

Beskrivelse:

Hovedhus
Kjeller:
BRA-i: 16 kvm. Vaskerom og bod. Gulvareal er oppmålt til ca. 39 m².
Total BRA: 16 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 74 kvm. Entré/hall, Stue/kjøkken, gang, bad og soverom.
Total BRA: 74 kvm.
TBA: 15 kvm. Terrasse.

2. etasje:
BRA-i: 71 kvm. Stue, 3 soverom, omkledningsrom, gang og 2 bad. Gulvareal er oppmålt til ca. 74 m².
Total BRA: 71 kvm.
TBA: 15 kvm. Terrasse.

Anneks
1. etasje:
BRA-e: 60 kvm. Stue/kjøkken, stue, soverom, alkove og bad.
Total BRA: 60 kvm.

Badehus med brygge
1. etasje:
BRA-e: 8 kvm. Badehus.
Total BRA: 8 kvm.

Innhold
Hovedhus:
Kjeller: Vaskerom og bod.
1. etasje: Entré/hall, Stue/kjøkken, gang, bad og soverom.
2. etasje: Stue, 3 soverom, omkledningsrom, gang og 2 bad.

Terrasse på ca. 15 m² i 1. etasje og terrasse på ca. 15 m² i 2. etasje.

Anneks:
1. etasje: Stue/kjøkken, stue, soverom, alkove og bad.

Hovedhus:

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning fra 2023 med profilerte fronter.
Enkelte glassfronter i overskap.
Benkeplate i kompositt med underlimt kum i porselen.
Kjøkkenøy i tilsvarende utførelse.
Kullfilterventilator i platetoppen. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, vinskap og kjøl/frys er integrert i innredningen.
Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Vaskerom i kjeller:
Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med profilerte fronter. Skyllekum i porselen og opplegg for vaskemaskin.
Benkeplate i kompositt. Fliser på betong. Pusset/sparklet og malte overflater med flislagt oppkant fra gulv.

Hulltaking er ikke utført da vaskerommets vegger er oppført i betong eller lignende materiale.
Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Varmtvannsbereder:
Varmtvannsbereder på 194 liter, produsert i 2020, montert i vaskerom.

Bad i 1. etasje:
Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Benkeplate i marmor.
Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og klosett. Fliser på betong. Flislagte- og sparklet og malte plater.

Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse ifølge tidligere salgsoppgave foreligger.

Bad I i 2. etasje:
Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Benkeplate i marmor.
Dusj med innfellbare dører i herdet glass, badekar, servant og klosett.
Fliser på betong. Flislagte- og sparklet og malte plater.

Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse ifølge tidligere salgsoppgave foreligger.

Bad II i 2. etasje:
Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Benkeplate i marmor.
Dusj med innfellbar dør og skillevegger i herdet glass, servant og klosett.
Fliser på betong. Flislagte- og sparklet og malte plater.

Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse ifølge tidligere salgsoppgave foreligger.

Innvendig trapp:
Vinkeltrapper og rekkverk i tre mellom etasjene.

Overflater:
Gulv:
Kjeller: Innvendige gulv er belagt med gulvbelegg i boden.
1. etasje: Innvendige gulv er belagt med gulvbord.
2. etasje: Innvendige gulv er belagt med gulvbord.

Vegger:
Kjeller: Sparklet/pusset og malte overflater.
1. etasje: Sparklet og malte overflater.
2. etasje: Sparklet og malte overflater.

Himlinger:
Kjeller: Sparklet og malte plater i vaskerommet. Trepanel i boden.
Himlingshøyde ca. 2,02 m målt i vaskerom og ca. 1,79 m i boden.
1. etasje: Sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 2,68 m målt i stue.
2. etasje: Sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 1,51 m - 3,15 m målt fra høyeste til laveste i hovedsoverommet.

Garderober:
1. etasje: Benkeskap og overskap med glatte fronter i soverommet.
Garderobeskap med profilerte fronter i entré.
2. etasje: Garderobeskap med glatte fronter i omkledningsrom og ett soverom.

Veranda:
1. etasje: Veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 15 m². Fliser på dekke.
Rekkverk i trekonstruksjon. Glassfelt over rekkverket på kortsidene. Enkel trapp i tre til terreng.

2. etasje: Veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra stue og soverom, ca. 15 m². Fliser på dekke.
Rekkverk i trekonstruksjon.

Ytterdører:
Kjeller: Profilert ytterdør.
1. etasje: Tofløyet entré- og terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2022.
2. etasje: Verandadører med tolags isolerglass, produsert i 2022.

Vinduer:
Vinduer i tre med doble glass i koblet utførelse.

Elektrisk anlegg:
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert på vaskerommet og på yttervegg.

Anneks:

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra 2023 med profilerte fronter.
Benkeplate i kompositt med nedfelt kum i porselen.

Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.
Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Varmtvannsbereder på 101 liter, produsert i 2023, montert i kjøkkenbenk.

Bad:
Baderomsinnredning bestående av benkeskap og høyskap med glatte fronter. Benkeplate i marmor.
Speil over servanten. Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, klosett og opplegg for vaskemaskin.
Flislagte- og sparklet og malte plater med flislagt oppkant. Fliser på betong.

Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse ifølge tidligere salgsoppgave foreligger.

Overflater:
Gulv: Innvendige gulv er belagt med fliser i stue og gulvbord for øvrig.
Vegger: Malt panel. Sparklet og malte overflater.
Himlinger: Sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 2,70 m - ca. 2,08 m målt i stue/kjøkken.

Garderober:
Garderobeskap med speil- og glatte fronter i alkove.
Benkeskap og benkeplate i alkove.

Elektrisk anlegg:
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i skap i alkove.

Standard
Hovedhuset og annekset har fått følgende tilstandsgrader i tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget:
TG3 (Store eller alvorlige avvik) - 0 stykk.
TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) - 13 stykk.
TG2 (Avvik som ikke krever tiltak) - 0 stykk.
TG1 (Mindre eller moderate avvik) - 52 stykk.
TG0 - 0 stykk.

Se tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven for ytterligere beskrivelse av tilstandsgrader.

Parkering
Parkering på egen gårdsplass. Elbillader på gårdsplassen.

Modernisering og påkostninger
Boligen og annekset er oppusset og bygget om i 2023.

Bygningssakkyndig
Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

Byggemåte
Bolig over tre etasjeplan med henholdsvis kjeller, 1.- og 2. etasje.
Anneks over ett etasjeplan.

Badehus og brygge langs sjøen.

Fundamenter i gråsteinsmur. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.
Etasjeskiller i trebjelkelag.
Utvendig drenering og fuktsikring er ifølge tidligere salgsoppgave lagt nytt i 2023.
Yttervegger:
Grunnmur i gråstein/teglstein og lettklinkerbetong.
Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon.
Yttervegger er kledd med stående malt trepanel.
Saltak i trekonstruksjon.
Krypeloft med inspeksjonsluke i gangen.
Yttertaket er tekket med skifer, ifølge tidligere salgsoppgave fra 2023.
Takrenner og nedløpsrør i metall.
Nedløpsrørene er delvis ledet til drensrør i bakken og med utkast på tomten.
Pipe over yttertaket har fotbeslag.
Støpt rettløps trapp belagt med skifer til kjellerinngangen. Trapper i naturstein på tomten.
Kjeller: Profilert ytterdør.
1. etasje: Tofløyet entré- og terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2022.
2. etasje: Verandadører med tolags isolerglass, produsert i 2022.
Vinduer i tre med doble glass i koblet utførelse.
Krypkjeller/utebod med adkomst via dør under terrassen.

Badehus:
Badehus på trebjelkelag. Yttervegger i bindingsverk, kledd med stående malt trepanel.
Saltak i trekonstruksjon, tekket med skifer. Ytterdører i tre. Vindu med enkelt glass.
Terrasse i trekonstruksjon langs bygningen. Adkomst til brygge.

Anneks:
Fundamenter i gråsteinsmur og betongfundamenter.
Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.
Utvendig drenering og fuktsikring er ifølge tidligere salgsoppgave lagt nytt i 2023.
Grunnmur i gråstein/teglstein og lettklinkerbetong.
Etasjeskiller i trebjelkelag.
Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon.
Yttervegger er kledd med liggende malt trepanel.
Saltak i trekonstruksjon.
Synlige luftespalter langs utvendige gesimser langs øvre del av annekset.
Yttertaket er tekket med takplater i metall over mellombygget og skifer for øvrig, ifølge tidligere salgsoppgave fra 2023.
Takrenner og nedløpsrør i metall. Nedløpsrørene har utkast på tomten.
Profilert entrédør med kodelås.
Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2023.
Doble vinduer i tre med enkle glass.
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2023.
Krypkjeller under deler av annekset med adkomst via dør.

Friskluftsventiler er montert på fasade mot hellebelagt uteområde.
Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap på vegg i alkove.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Personlige gjenstander som er løse og fastmontert
- Taklamper
- Vegglamper

Det er særs viktig at interessenter tar forbehold i bud, dersom det er inventar man ønsker at skal følge boligen.

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 ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Annekset er ikke en selvstendig boenhet. Med selvstendig boenhet menes en enhet som har alle hovedfunksjoner for en bolig, har egen inngang og er fysisk adskilt fra øvrige enheter. Etablering av en selvstendig boenhet er søknadspliktig. Det er ikke søkt om etablering av en selvstendig boenhet. Det er ukjent om annekset tilfredsstiller de plankrav og tekniske krav som stilles til en boenhet i lovgivningen. Selger påtar seg ikke ansvar for at godkjenning gis.

Energi og oppvarming

Energimerking
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
Vannbåren gulvvarme er ifølge en tidligere salgsoppgave lagt i 1.- og 2. etasje i villaen. Luft til vann varmepumpe er montert på yttervegg.
Peisinnsats med glassdør på ildfast plate i stue i 1. etasje.

For øvrig elektrisk oppvarming av annekset. Ingen oppvarming av badehuset.

Informasjon om strømforbruk
Boligen selges som et dødsbo. Det foreligger derfor ikke informasjon om årlig strømforbruk. Kjøper må selv vurdere antatt strømforbruk og legge dette til grunn ved budgivning.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 28 804,-pr. 2026

Feie-og tilsynsgebyr 237,00
Renovasjonsgebyr 10 972,72
Vann-og avløpsgebyr 17 594,56

Andre utgifter
Boligen som selges er et dødsbo. Kjøper må selv beregne hva løpende kostnader utgjør.

Eiendomsskatt
Kr 5 524,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 3 649 546,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 11 642 209,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli

endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 584 kvm (Eiertomt)
Terreng bestående av plenareal og diverse beplantning. Gruslagt innkjørsel. Hellebelagt uteområde i forbindelse med annekset. Støttemurer i naturstein.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid. I henhold til Oslo Kommune sin områdeanalyse ligger eiendommen innenfor område med "middels til lav aktsomhet" for radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Malmøya er et attraktivt boligområde i Oslo med sin idylliske beliggenhet i Bunnefjorden. Det er en del av bydel Nordstrand og kombinerer landlig sjarm med nærhet til Oslo sentrum, kun ca. 10-15 minutter unna med bil eller buss.
Her bor du med nærhet til sjø og natur med tilgang til badestrender, svaberg og turstier. Rolige og landlige omgivelser, som et øyparadis.

Området har en blanding av eldre særpregede villaer, moderne hus og tomannsboliger.
Det er broforbindelse til Ormøya og fastlandet. Buss 85 forbinder Malmøya med Jernbanetorget på ca. 16 minutter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ingen hovedsak for boligen i arkivet til Plan- og Bygg. Det er følgelig ingen dokumentert utstedt ferdigattest eller tilsvarende. Kjøper overtar ansvaret for eiendommen, herunder manglende ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. I forbindelse med tilbygget til eneboligen, foreligger det melding om gjenstående arbeider fra 1991 før ferdigattest kunne gis. I 1992 ble det gitt en etterslepsrapport med henleggelse, da manglende arbeider fortsatt ikke var innrapportert som utført. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring og bruksendring, datert 12.05.2023. Søknaden omhandler fasadeendring med nytt inngangsparti og endring av planløsning i 1., 2. og kjelleretasjen. Dagens planløsning stemmer med det som er byggemeldt og godkjent i henhold til denne saken.

Det er gitt rammetillatelse for omgjøring til boligareal i kjeller. Rammetillatelsen er gitt 22.01.2026 og er gyldig i 3 år. Kjøper som ønsker å gjennomføre tiltak som godkjent i rammetillatelse må på eget initiativ søke om igangsettingstillaelse og sette i gang dette arbeidet innenfor tidsfristen gitt i rammetillatelsen.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Anneks:
Det er søkt om rammetillatelse for tilbygg og mellombygg mellom annekser for å rette tidligere påståtte ulovlig tiltak. Denne søknaden ble avslått av Oslo Kommune. Annekset er opprinnelig bygget som to anneks. I dag er det bygget et "mellombygg" som binder de to opprinnelige anneksene sammen og et tilbygg på nordsiden. Tilbygget og mellombygget er ikke godkjent hos kommunen. Konsekvensen er at kommunen kan pålegge krav om tilbakeføring, dvs. rive tilbygget og mellombygget slik at anneksene igjen vil være to separate bygg. Annekset har ingen attestering og er ikke søkt godkjent. Kommunen mener at anneksene er oppført på 30-tallet og 50-tallet og skulle vært omsøkt i forbindelse med oppføring. Da det ikke foreligger bruksendring av annekset til boligformål foreligger det en risiko for at det i etterkant av en salgsprosess vil kunne komme krav fra Oslo kommune om at annekset settes tilbake til den stand det var før arbeidene ble igangsatt og at de evt. må omsøkes i sin helhet. Bygningens plassering ligger noe utenfor tomtens byggegrense. Kjøper overtar risikoen ved eventuelt pålegg fra kommunen.

Badehus:
Malmøya - skjellveien 1 A - Mulig ulovlig terrengarbeider med oppført bryggeanlegg
Saksnummer: 202506588
Status: Under behandling.

Det foreligger en byggesak om ulovlig terrengarbeider med oppført bryggeanlegg hos Oslo kommune. Denne saken handler om ulovlig opparbeidet støttemur og flytebrygge. Kommunen bekrefter at badehuset er oppført på 30-tallet, at det ikke foreligger noen tegninger på dette huset og at de forutsetter at det er lovlig oppført. Av byggesaken ser det ut til at tidligere eier har engasjert Rype Entreprenør til å utbedre avviket vedrørende støttemur. Det kommer ikke frem i byggesaken om dette faktisk er utført og rettet. Saksbehandler sier at denne saken vil bli fulgt opp i fremtiden. Kjøper må legge til

grunn at de må tilbakeføre tomten til opprinnelig stand med strand istedenfor støttemur og fjerne flytebryggen. Saksbehandler sier at det kan bli pålagt dagmulkt dersom flytebryggen ikke fjernes snart. Kjøper bærer risikoen for fremtidige arbeider/kostnader i forbindelse med denne saken. Saksbehandler sier at bøyen ikke er søknadspliktig dersom den var etablert før 17.07.2023. Historiske satelittbilder viser at bøyen er etablert før denne datoen og er derfor å regne som lovlig.

Øvrig:
Pågående byggesaker:
Malmøya - skjellveien 1 A - Mulig ulovlig terrenginngrep - Omfattende graving i rotsonen til store furutrær
Saksnummer: 202505443
Siste dok.
Status: Under behandling.

Kjøper bærer risikoen for fremtidige arbeider/kostnader i forbindelse med denne saken.

Vei, vann og avløp
Tilknytning vann: Offentlig, via privat stikkledning.
Tilknytning avløp: Offentlig, via privat stikkledning. Det er registrert kum på tomten.
Funksjon er ikke bekreftet, men antas å være tilknyttet septiktank med pumpe til offentlig avløp.

Rørfornying av deler av bunnledning må påregnes på et tidspunkt.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse. Bevaring kulturmiljø.

Reguleringsbestemmelser S-5247 gjelder:
Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Ulvøya, Malmøya, Ormøya og Nedre Bekkelaget
Vedtaksdato: 26.02.2025
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 202002666
Lovverk: PBL 2008

Reguleringsbestemmelser S-3420 gjelder:
Reguleringsplan for Malmøya.
Vedtaksdato: 22.06.1994
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 197300012
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: 196/4 m.fl. lagt inn felt avgr. i eiendomsgr.
Knytning(er) mot andre planer: 3495.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Heftelser i eiendomsrett:
1916/912486-1/105 03.06.1916 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

1952/3013-1/105 13.03.1952 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1979/29421-1/105 22.11.1979 FREDNINGSVEDTAK
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1996/53777-1/105 26.09.1996 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 196 BNR: 249
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan-og bygningsetaten.

2025/1119966-1/200 19.09.2025
PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 30 000 000
Panthaver: NORDIC CORPORATE BANK ASA
ORG.NR: 920 232 701
ELEKTRONISK INNSENDT

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Servitutter:
1887/900220-1/105 07.10.1887 BEST. OM BÅT/BRYGGEPLASS
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 196 BNR: 1
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg

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.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen har bevaringsstatus gjennom reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel. Dette betyr at eiendommen er formelt bevart etter plan- og bygningsloven.

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

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 stand. Det vil ikke vaskes ut ytterligere etter visning.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Selger leverer eiendommen i ryddig stand. Det vil ikke vaskes ut ytterligere etter visning.

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

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo under offentlig skifte og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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 dekningssalg 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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,74% av salgssum
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Nordvik Ekstra Large - Utvidet markedsføring på sosiale medier kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging. Ordinært kr. 19.900,-. Endret til kr. 9.900,- etter samtale med Groth kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. - kostnad begrenset til 1 visning. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

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 12. mai 2026

Megler
Frederick Horntvedt, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93428550

Megler 2
Hannah Westlie Gromholt, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 45506664

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.

Skjellveien 1A

Nabolaget Ormsund/Ormøya/Ulvøya/Malmøya - vurdert av 131 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Nedre Bekkelaget skole (1-7 kl...	**28 min**
176 elever, 19 klasser	1.9 km
Bekkelaget skole (1-7 kl.)	**8 min**
585 elever, 26 klasser	3.7 km
Brannfjell skole (8-10 kl.)	**10 min**
593 elever, 36 klasser	4.3 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 ...	**10 min**
306 elever, 24 klasser	5.3 km
Jordal skole (8-10 kl.)	**13 min**
617 elever, 44 klasser	7.6 km
Kongshavn videregående skole	**8 min**
550 elever	4.3 km
Lambertseter videregående skol...	**12 min**
825 elever, 30 klasser	5.3 km

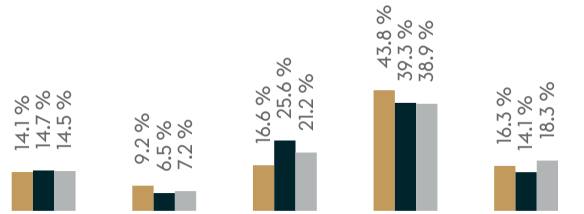
Offentlig transport

Malmøya	**8 min**
Linje 85	0.5 km
Holtet	**7 min**
Linje 13, 19	3.5 km
Nordstrand stasjon	**9 min**
Linje L2	4.6 km
Karlsrud	**11 min**
Linje 1, 4	4.9 km
Oslo S	**11 min**
Totalt 24 ulike linjer	6 km

Barnehager

Malmøya Husmorlag (2-5 år)	**2 min**
22 barn	0.1 km
Nedre Bekkelaget barnehage (1-...	**25 min**
58 barn	1.6 km
Kongsveien barnehage (1-5 år)	**8 min**
110 barn	3.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ormsund/Ormøya/Ulvøya/Malm...	2 184	910
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 94/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Naboskapet
Godt vennskap 84/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Grønsundveien - balløkke	24 min
Nedre bekkelaget	28 min
Best Trening	8 min
Mudo Nordstrand	10 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 2026

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

SKJELLVEIEN 1 A, 0198 OSLO

Gnr: 196 Bnr: 43 301 Oslo kommune.
Enebolig

Dato befaring:	24/04/2026
Utskriftsdato:	08/05/2026
Oppdragsnummer:	99372
Referansenr:	

PEDER VILHELM AUBERT
992 33 432
pa@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Bolig over tre etasjeplan med henholdsvis kjeller, 1.- og 2. etasje.
Anneks over ett etasjeplan.
Badehus og brygge med to båtplasser langs sjøen.

Standard

Boligen er velholdt med god standard.

Oppgraderinger

Følgende oppgraderinger er ifølge en tidligere salgsoppgave utført i den senere tid:

2023: Boligen og annekset er renovert i 2023.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1913, 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 (Vaskerom / Kjeller)
- Våtromsgulv (Bad 2 / 2. etasje)
- Drenering
- Yttervegger
- Utvendig beslag
- Gulv på grunn
- Kryperom
- Ventilasjon
- Drenering
- Yttervegger
- Takkonstruksjon
- Utvendig beslag
- Kryperom

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Andrew Wilson Marshall (bo)
Takstmenn:	Peder Vilhelm Aubert
Befaring/tilstede:	Befaring med utlånt nøkkel, Takstmann: Peder Vilhelm Aubert

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Enebolig
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning. Avløpspumpe på tomten med overløp til offentlig avløpsnett.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 196 Bnr: 43
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	3584.7 m²
Hjemmelshaver:	Andrew Wilson Marshall (bo)
Adresse:	Skjellveien 1 A, 0198 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Boets representant v/Kaja Ringkjøb Groth			Opplysninger gitt av boets representant.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Tidligere salgsoppgave			Fremvist		
Ambita infoland	24/04/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger			Godkjente tegninger er innhentet fra saksinnsyn - Oslo kommune.		

Bygninger på eiendommen

Bolig

Bygningsdata

Byggeår	1913

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	16	0	0	0
1. etasje	74	0	0	15
2. etasje	71	0	0	15
Sum bolig:	161	0	0	30
Sum BRA:	161			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller	Vaskerom, Bod	Utebod	
1. etasje	Bad, Stue/kjøkken, Soverom/kontor, Gang, Hall		
2. etasje	Bad 1, Bad 2, Stue, Tre soverom, Omkledningsrom, Gang		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. 2. etasje er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal inkludert trappeåpning og innervegger er oppmålt til ca. 74 m².

Badehus

Bygningsdata

Byggeår	Ukjent

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	8	0	0
Sum bolig:	0	8	0	0
Sum BRA:	8			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje		Badehus	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Anneks

Bygningsdata

Byggeår	Ukjent

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	60	0	0	0
Sum bolig:	60	0	0	0
Sum BRA:	60			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje	Bad, Stue/kjøkken, Stue, Spisestue, Alkove		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Bolig

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Boligen er SEFRAK registrert. Dette kan gi begrensninger i hva som kan foretas, spesielt utvendige fasader og lignende. Det anbefales at kjøper setter seg inn i detaljene rundt dette.

Kjelleretasjen er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde i boden iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal inkludert trappeåpning og innervegger er oppmålt til ca. 39 m².

Selger opplyser: Stikkledninger utenfor boligen er av noe eldre dato, det vokste røtter som begrenset bruken av vann/avløp i boligen. Forholdet ble utbedret ved fjerning av røttene, entreprenøren opplyste om risiko for at skaden kan oppstå igjen. Det ble i den forbindelse innhentet tilbud på rørfornying på 32 000kr + mva. Tilbudet var ekskludert gravearbeid.

Lovlighet

Beskrivelse: Enebolig: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Anneks: Annekset er opprinnelig bygget som to anneks. I dag er det bygget et "mellombygg" som binder de to opprinnelige anneksene. Det ble søkt om dispensasjon for mellombygget, søknaden ble avslått. Konsekvensen er at kommunen kan pålegge krav om tilbakeføring.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Ifølge tidligere salgsoppgave er boligen og annekset renovert i 2023.
Dokumentasjon i forbindelse med det elektriske anlegget er fremvist.
Dokumentasjon for øvrig er ikke fremvist, men ifølge tidligere eiers egenerklæring var det Bjønnes bygg AS som sto for renovering.

Grunnforhold og fundamenter

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

Fundamenter

Beskrivelse: Fundamenter i gråsteinsmur. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

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

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt en innvendig visuell vurdering på innsiden av grunnmuren, hvor dette er tilgjengelig. Den visuelle vurderingen omhandler i hovedsak og så etter fuktmerker, supplert med målinger der dette er mulig og hensiktsmessig.
Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.
Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse:

Utvendig drenering og fuktsikring er ifølge tidligere salgsoppgave lagt nytt i 2023. Det er synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren langs deler av boligen. Drensrist utenfor uteboden og innkjørselen.

Terreng bestående av plenareal og diverse beplantning. Gruslagt innkjørsel. Hellebelagt uteområde i forbindelse med annekset. Støttemurer i naturstein.

Tilstandsvurdering:

Det er stedvis manglende/ikke synlig topplist på utsiden av grunnmuren langs terreng. Det er et krav at det monteres topplist på grunnmursplasten jevnt med terreng. Dette er for å hindre at vann og jordmasser trenger inn inn bak grunnmursplasten. Det bør påses at topplist er montert.

Fuktindikator er anvendt på grunnmurens innside. Det er påvist indikasjoner på fukt i vegger og gulv i kjeller, forholdet er ikke uvanlig i eldre grunnmurer. Det er opplyst om ny drenering fra 2023, årsaken til indikasjonene er derfor vurdert til å komme av kapillært oppsug fra grunnen.

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 tilfellet er det fall mot bygningen enkelte steder. Dreneringen er av nyere dato, og overvann er håndtert via drenering og utvendig fuktsikring. Forholdet er derfor vurdert til å gi lavere økning av risiko.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner.

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 fra bakkenivå og balkonger/terrasser. Vurderingen 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 gråstein/teglstein og lettklinkerbetong.
Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon.

Tilstandsvurdering:

Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen.

Veggkonstruksjonen har ikke tilstrekkelig lufting, som medfører økt risiko for fuktproblematikk i konstruksjonen.

Det er i dette tilfellet ikke observert museperre oppunder trepanelet. Det var et krav/normal byggeskikk om at musesperre skal monteres oppunder kledningen, slik at mus forhindres adkomst til bygningen. Konsekvensen av manglende musesperre er at mus kan ha enkel adkomst til bygningen. Dette kan igjen føre til skader på diverse bygningsdeler innvendig i boligen.

Grunnmurens alder medfører økt risiko for setninger og skjevheter i boligen.
Ytterveggenes alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens.

TG: 2

Utvendig kledning

Beskrivelse:

Yttervegger er kledd med stående malt trepanel.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, 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:	Saltak i trekonstruksjon. Krypeloft med inspeksjonsluke i gangen.
Tilstandsvurdering:	Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon. Ved innredning av 2. etasje med skrå himlinger, skal det være gjennomgående lufting mellom undertaket og isolasjonen i taket. Denne oppbyggingen gir liten mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen. Dersom det ikke er tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen vil det medføre risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjonen. Det er ikke påvist skader eller andre avvik, så det er vurdert dithen at det ikke er behov for umiddelbare tiltak. Taket bør likevel holdes under oppsyn om det skulle oppstå fuktskjolder, mørkere felt eller lign. på innvendige himlingsoverflater. TG: 1

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med skifer, ifølge tidligere salgsoppgave fra 2023.
Tilstandsvurdering:	Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer. TG: 1

Utvendig beslag

Beskrivelse:	Takrenner og nedløpsrør i metall. Nedløpsrørene er delvis ledet til drensrør i bakken og med utkast på tomten. Pipe over yttertaket har fotbeslag.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke montert snøfangere på taket (ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet). Forholdet gir økt risiko for at snø/is kan falle fra taket og kan medføre personskader og skader på andre bygningsdeler. Det er ikke montert takstige til pipen. Dette kan medføre at feiing ikke blir utført. Adkomstmulighet bør etableres. Enkelte nedløpsrør har kun utkast på tomt og er ikke ført til drensrør, dette kan øke fuktbelastningen i grunnmuren. Det anbefales på generelt grunnlag å lede overvann bort fra grunnmur. 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:	Kjeller: Profilert ytterdør. 1. etasje: Tofløyet entré- og terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2022. 2. etasje: Verandadører med tolags isolerglass, produsert i 2022.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer i tre med doble glass i koblet utførelse.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Kjeller: Dør med malt trepanel til boden.
1. etasje: Profilerte innvendige dører.
2. etasje: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Dørene er av eldre dato, og enkelte dører har behov for justeringer.
Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. 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: 1. etasje: Veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 15 m². Fliser på dekke. Rekkverk i trekonstruksjon. Glassfelt over rekkverket på kortsidene. Enkel trapp i tre til terreng.

2. etasje: Veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra stue og soverom, ca. 15 m². Fliser på dekke. Rekkverk i trekonstruksjon.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse: Rekkverkshøyden er målt til 78 cm - 82 cm.

Tilstandsvurdering: I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Gulv på grunn/plate på mark

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.

Gulv på grunn

Beskrivelse: Støpt betonggulv på grunn. Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkter i boden.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 10 mm - 15 mm. Tilstandsgrad 2 er gitt da konsekvensen er at gulvet kan oppleves noe skjevt.

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 20 mm i boden. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvet lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

Fuktindikator er benyttet på enkelte punkter og det er påvist indikasjoner på fukt i gulvet. Forholdet er normalt i støpte gulv fra denne tiden, da det ikke ble benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen. TG: 2

Kryperom/krypekjeller

Kryperom er innvendig besiktiget dersom det er tilstrekkelig adkomstmulighet, og adkomsten er forsvarlig.
Det gjøres vurdering i forhold til følgende:
- Om rommet har tilstrekkelig luftsirkulasjon.
- Besiktige og vurdere treverk, konstruksjoner, bjelkelag og overflater.
- Vurdere luftfuktighet og eventuelle øvrige symptomer på forhøyede fuktverdier.
- Vurdere fuktsperre mot grunn og ventiler på grunnmur.

Kryperom

Beskrivelse:	Krypkjeller/utebod med adkomst via dør under terrassen. Lufting via åpninger mellom trappetrinn fra overliggende terrasse.
Tilstandsvurdering:	Det er observert mindre område med soppdannelser i himlingen. Forholdet gir vesentlig risiko for videre utvikling som kan medføre omfattende skader. Forholdet bør utbedres. Årsaken er sannsynligvis høy luftfuktighet i rommet over tid. Det er utført stikkprøver med fuktmåler med pigger i treverk i himling, og det er påvist fukt noe utover normale verdier. Det er målt opp mot 20 % fuktinnhold. Fuktinnhold i treverk på mellom 15-20% gir noe risiko for utvikling av fuktproblematikk. 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 nevnte forhold. 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 oppforede 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:	Rom i kjelleren har pusset og malte overflater på innside av yttervegger mot terreng. Det er derfor ikke aktuelt med hullborring, eller vurdering av organisk mot grunnmuren. Det forutsettes at overflater på innside av grunnmuren er behandlet med diffusjonsåpne produkter, slik at eventuell fuktighet i muren "luftes" ut i rommene.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

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:	Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur. Pipen er ifølge tidligere salgsoppgave rehabilitert med innvendige stålrør.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse:	1. etasje: Peisinnsats med glassdør på ildfast plate i stue.
Tilstandsvurdering:	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:	Avløpsrør i plast. Stakeluke bak luke i entré. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap over himlingen på vaskerommet, og på tilstøtende vegg mot begge bad i 2. etasje. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Stedvis koblinger i ledningsnett for vann i kobber. Hovedstoppekran er montert i vaskerommet. Automatisk vannstopper montert i forbindelse med hovedstoppekranen.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på 194 liter, produsert i 2020, montert i vaskerom. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Vannbåren varme

Beskrivelse:	Vannbåren gulvvarme er ifølge en tidligere salgsoppgave lagt i 1.- og 2. etasje. Luft til vann varmepumpe er montert på yttervegg. Teknisk anlegg for øvrig er plassert i vaskerommet.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Kjeller: Friskluftsventil på yttervegg på vaskerommet. 1. etasje: Elektrisk avtrekk med ventil på badet. Luftespalte med lufttilførsel under dør mot badet. Friskluftsventil på yttervegg i oppholdsrom. 2. etasje: Elektrisk avtrekk med ventil på badene. Friskluftsventil på yttervegg i oppholdsrom.
Tilstandsvurdering:	Kjeller: Vaskerommet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen. 1. etasje: Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen. 2. etasje: Det mangler luftespalte under dører mot bad, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk, som i dette tilfellet mangler fra vaskerom og kjøkken. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingsloven. TG: 2

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: 1. etasje: Stue og soverom. 2. etasje: Soverom.
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. TG: 1

Trapper

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

Trapper

Beskrivelse:	Innvendig: Vinkeltrapper og rekkverk i tre mellom etasjene. Utvendig: Støpt rettløps trapp belagt med skifer til kjellerinngangen. Trapper i naturstein på tomten.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Benkeplate i kompositt med underlimt kum i porselen. Kjøkkenøy i tilsvarende utførelse. Kullfilterventilator i platetoppen. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, vinskap og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Kjøkkeninnredning fra 2023.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Kjeller: Innvendige gulv er belagt med gulvbelegg i boden. 1. etasje: Innvendige gulv er belagt med fliser foran inngangspartiet og gulvbord for øvrig. 2. etasje: Innvendige gulv er belagt med gulvbord.
Tilstandsvurdering:	Gulvene har normal slitasje, som inkluderer noen bruksmerker. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Kjeller: Sparklet/pusset og malte overflater. 1. etasje: Sparklet og malte overflater. 2. etasje: Sparklet og malte overflater.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Kjeller: Sparklet og malte plater i vaskerommet. Trepanel i boden. Himlingshøyde ca. 2,02 m målt i vaskerom og ca. 1,79 m i boden.
1. etasje: Sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 2,68 m målt i stue.
2. etasje: Sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 1,51 m - 3,15 m målt fra høyeste til laveste i hovedsoverommet.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: 1. etasje: Benkeskap og overskap med glatte fronter i soverommet. Garderobeskap med profilerte fronter i entré.
2. etasje: Garderobeskap med glatte fronter i omkledningsrom og ett soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

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.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert på vaskerommet og på yttervegg.

Elbillader på gårdsplassen.

Samsvarserklæring signert og datert 23.12.2022 er fremvist for følgende arbeider: Rehabilitering av bolig. Alt nytt av elektro.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er fra 2022/2023.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.

Våtrom - vaskerom

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, eller vurdert som unødvendig av forskjellige årsaker, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Det blir normalt ikke boret hull i forbindelse med vaskerom som ikke har overflater eksponert for vann som dusj eller lignende. Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Vaskerom, Kjeller

Beskrivelse: Vaskerommet er ifølge en tidligere salgsoppgave rehabilitert i 2023.
Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

Tyder

Våtromsgulv – Vaskerom, Kjeller

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Vaskerom, Kjeller

Beskrivelse: Pusset/sparklet og malte overflater med flislagt oppkant fra gulv.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar – Vaskerom, Kjeller

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med profilerte fronter. Benkeplate i kompositt.

Tilstandsvurdering: Det er registrert mindre svellinger i nedre del av benkeskap. TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Vaskerom, Kjeller

Beskrivelse: Skyllekum i porselen og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking bad – Vaskerom, Kjeller

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da vaskerommets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

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.

Dokumentasjon – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er ifølge en tidligere salgsoppgave rehabilitert i 2023.
Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Rennesluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtromsvegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte- og sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Benkeplate i marmor.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og klosett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking bad – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse ifølge tidligere salgsoppgave foreligger.

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.

Dokumentasjon – Bad 1, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er ifølge en tidligere salgsoppgave rehabilitert i 2023.
Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad 1, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Rennesluk og sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtromsvegger – Bad 1, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte- og sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar – Bad 1, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Benkeplate i marmor.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad 1, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, badekar, servant og klosett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking bad – Bad 1, 2. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse ifølge tidligere salgsoppgave foreligger.

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 2, 2. etasje

Beskrivelse:	Badet er ifølge en tidligere salgsoppgave rehabilitert i 2023. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad 2, 2. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Rennesluk i plast.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen. Åpning rundt rørgjennomføringer i gulv som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone under servanten. TG: 2

Våtromsvegger – Bad 2, 2. etasje

Beskrivelse:	Flislagte- og sparklet og malte plater.
Tilstandsvurdering:	Vindu i bad er plassert innenfor rommets våtsone (<1 m fra dusj). Det skal ikke benyttes treverk (organisk materiale) i våtsoner, da dette kan medføre fukt- og råteskader i vinduet. TG: 1

Fast inventar – Bad 2, 2. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Benkeplate i marmor.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad 2, 2. etasje

Beskrivelse:	Dusj med innfellbar dør og skillevegger i herdet glass, servant og klosett.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Hulltaking bad – Bad 2, 2. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse ifølge tidligere salgsoppgave foreligger.
Tilstandsvurdering:	TG: IU

Badehus

Generelle opplysninger

Beskrivelse:	Badehus på trebjelkelag. Yttervegger i bindingsverk, kledd med stående malt trepanel. Saltak i trekonstruksjon, tekket med skifer. Ytterdører i tre. Vindu med enkelt glass. Terrasse i trekonstruksjon langs bygningen. Adkomst til brygge.
Tilstandsvurdering:	Bygningen er en sidebygning som ikke er innredet til boligformål, og er derfor ikke tilstandsvurdert (enkel sidebygning). TG: IU

Anneks

Grunnforhold og fundamenter

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

Fundamenter

Beskrivelse:	Fundamenter i gråsteinsmur og betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. TG: IU

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt en innvendig visuell vurdering på innsiden av grunnmuren, hvor dette er tilgjengelig. Den visuelle vurderingen omhandler i hovedsak og så etter fuktmerker, supplert med målinger der dette er mulig og hensiktsmessig.
Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.
Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse:	Utvendig drenering og fuktsikring er ifølge tidligere salgsoppgave lagt nytt i 2023. Det er synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren langs deler av annekset.
Tilstandsvurdering:	Det er stedvis manglende/ikke synlig topplist på utsiden av grunnmuren langs terreng. Det er et krav at det monteres topplist på grunnmursplasten jevnt med terreng. Dette er for å hindre at vann og jordmasser trenger inn inn bak grunnmursplasten. Det bør påses at topplist er montert. 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 tilfellet er det fall mot bygningen enkelte steder. Dreneringen er av nyere dato, og overvann er håndtert via drenering og utvendig fuktsikring. Forholdet er derfor vurdert til å gi lavere økning av risiko. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner. 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 fra bakkenivå og balkonger/terrasser. Vurderingen 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 gråstein/teglstein og lettklinkerbetong.
Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen.

Veggkonstruksjonen har ikke tilstrekkelig lufting, som medfører økt risiko for fuktproblematikk i konstruksjonen.

Det er i dette tilfellet ikke observert museperre oppunder trepanelet. Det var et krav/normal byggeskikk om at musesperre skal monteres oppunder kledningen, slik at mus forhindres adkomst til bygningen. Konsekvensen av manglende musesperre er at mus kan ha enkel adkomst til bygningen. Dette kan igjen føre til skader på diverse bygningsdeler innvendig i boligen.

Det er observert saltutslag på grunnmurens overflate i krypkjelleren. Saltutslag kan forekomme av kondens eller når fuktighet trenger gjennom konstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Det bør på generelt grunnlag lokaliseres hvor årsaken befinner seg og eliminere denne. Forholdet må sees i sammenheng med “drenering”.

Grunnmurens alder medfører økt risiko for setninger og skjevheter i boligen.
Ytterveggenes alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens.

TG: 2

Utvendig kledning

Beskrivelse: Yttervegger er kledd med liggende malt trepanel.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, 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: Saltak i trekonstruksjon.
Synlige luftespalter langs utvendige gesimser langs øvre del av annekset.

Tilstandsvurdering: Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon.

Ved innredning med skrå himlinger, skal det være gjennomgående lufting mellom undertaket og isolasjonen i taket. Denne oppbyggingen gir liten mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen. Dersom det ikke er tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen vil det medføre risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjonen. Det er ikke påvist skader eller andre avvik, så det er vurdert dithen at det ikke er behov for umiddelbare tiltak. Taket bør likevel holdes under oppsyn om det skulle oppstå fuktskjolder, mørkere felt eller lign. på innvendige himlingsoverflater.

TG: 2

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med takplater i metall over mellombygget og skifer for øvrig, ifølge tidligere salgsoppgave fra 2023.
Tilstandsvurdering:	Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer. TG: 1

Utvendig beslag

Beskrivelse:	Takrenner og nedløpsrør i metall. Nedløpsrørene har utkast på tomten.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke montert snøfangere på taket (ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet). Forholdet gir økt risiko for at snø/is kan falle fra taket og kan medføre personskader og skader på andre bygningsdeler. Nedløpsrør har kun utkast på tomt og er ikke ført til drensrør, dette kan øke fuktbelastningen i grunnmuren. Det anbefales på generelt grunnlag å lede overvann bort fra grunnmur. 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:	Profilert entrédør med kodelås. Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2023.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Vinduer

Beskrivelse:	Doble vinduer i tre med enkle glass. Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2023.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Kryperom/krypekjeller

Kryperom er innvendig besiktiget dersom det er tilstrekkelig adkomstmulighet, og adkomsten er forsvarlig.
Det gjøres vurdering i forhold til følgende:
- Om rommet har tilstrekkelig luftsirkulasjon.
- Besiktige og vurdere treverk, konstruksjoner, bjelkelag og overflater.
- Vurdere luftfuktighet og eventuelle øvrige symptomer på forhøyede fuktverdier.
- Vurdere fuktsperre mot grunn og ventiler på grunnmur.

Kryperom

Beskrivelse: Krypkjeller under deler av annekset med adkomst via dør.
Friskluftsventiler er montert på fasade mot hellebelagt uteområde.

Tilstandsvurdering: Krypkjellere er å regne som en risikokonstruksjon i forbindelse med fuktproblematikk. En viktig faktor i krypkjellere er at det er tilstrekkelig lufting, i form av ventiler på alle omsluttende yttervegger. I dette tilfellet er det for få ventiler og derfor ikke tilstrekkelig lufting. For lite lufting gir risiko for at fuktighet fra grunnen ikke luftes ut, som over tid kan medføre forhøyet luftfuktighet i krypkjelleren. Dette kan videre medføre utvikling av fuktproblematikk. Krypkjellere bør også jevnlig ettersees for fuktmerker på vegger, edderkoppkokonger i himling, etc, for å avdekke om det oppstår endringer i fukt eller inneklima. Tg 2 er gitt på grunn av nevnte forhold vedr. lufting. TG: 2

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: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap på vegg i alkove.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 101 liter, produsert i 2023, montert i kjøkkenbenk. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluftsventiler på yttervegger.
Elektrisk avtrekksvifte på badet.
Ventilator fra kjøkken med avtrekk gjennom yttervegg.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken.

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. TG: 1

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i kompositt med nedfelt kum i porselen. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Kjøkkeninnredning fra 2023.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med fliser i stue og gulvbord for øvrig.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Malt panel. Sparklet og malte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 2,70 m - ca. 2,08 m målt i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med speil- og glatte fronter i alkove.
Benkeskap og benkeplate i alkove.

Tilstandsvurdering: TG: 1

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.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i skap i alkove.

Det er lagt elektrisk gulvvarme på badet.

Samsvarserklæring signert og datert 30.03.2023 er fremvist for følgende arbeider: Elarbeid anneks.

Følgende spørsmål er stilt boets representant:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er fra 2023.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.

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

Beskrivelse: Badet er ifølge en tidligere salgsoppgave rehabilitert i 2023.
Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtromsvegger – Bad

Beskrivelse: Flislagte- og sparklet og malte plater med flislagt oppkant.

Tilstandsvurdering: Vindu i bad er plassert innenfor rommets våtsone (<1 m fra dusj). Det skal ikke benyttes treverk (organisk materiale) i våtsoner, da dette kan medføre fukt- og råteskader i vinduet. TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og høyskap med glatte fronter. Benkeplate i marmor. Speil over servanten.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, klosett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking bad – Bad

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse ifølge tidligere salgsoppgave foreligger.

Tilstandsvurdering: TG: IU

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/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet 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 tunge tepper, 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. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

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

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet 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:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), 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 arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige 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 befaringsdato 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.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring gir deg trygghet som selger. Den sikrer deg juridisk bistand dersom kjøper skulle klage på feil eller mangler ved boligen, og dekker eventuelle rettmessige krav om prisavslag, erstatning eller heving av kjøpet. Forsikringen gjelder i hele ansvarsperioden på 5 år.

- ✓ **Dekker rettmessig erstatningsansvar i etterkant av boligsalg**
- ✓ **Dekker krav over 10.000 kroner, uten egenandel**
- ✓ **Du slipper å håndtere klagesaker**
- ✓ **Ingen kostnad om eiendommen ikke blir solgt**

Hva som dekkes
Boligselgerforsikringen dekker ditt rettmessige ansvar etter avhendingslova, og gir deg juridisk bistand dersom det skulle oppstå problemer etter salget. Forsikringen gjelder fra budaksept ved ordinært boligsalg, og er gyldig i opptil 12 måneder før overtakelse samt i fem år etter overtakelse. Du må lese forsikringsvilkårene nøye før du tegner forsikringen.

Pris og betaling
Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hva eiendommen blir solgt for, prisliste får du av megler. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved automatisk trekk fra oppgjøret ditt etter salg. Blir ikke boligen solgt vil du ikke betale noe.

Boligselgerforsikring vil ikke tegnes i følgende tilfeller

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?

☒ Ja ☐ Nei

Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt B.7 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn

Signatur/dato: 15/4-26 Blokkbokstaver: Ståle Kihle Advokat

Signatur/dato: Blokkbokstaver:

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgerens egen beskrivelse av boligens tilstand.
Her finner du viktig informasjon som du bør kjenne til før du vurderer kjøp av boligen.
Har du spørsmål om egenerklæringen, kan du kontakte megleren som håndterer salget.

Salgsobjekt

Adresse: SKJELLVEIEN 1 A

Postnummer: 0198 Sted: OSLO

Gr.nr.: 196 B.nr.: 43 Seksjonsnr.:

Andelsnr. Aksjenr.: Festenr.:

Byggeår:

Selger og kjennskap

Navn på selger: Andrew Wilson Marshalls dødsbo

Er selger hjemmelshaver? ☒ Ja ☒ Nei

Hvis Nei, navn på hjemmelshaver:

Er det fullmektig(e) involvert i salget? ☒ Ja ☐ Nei

Hvis Ja, navn på fullmektig(e):

Meglerfirma: NORDVIK FROGNER

Selges eiendommen fra et dødsbo? ☒ Ja ☐ Nei

Når ble eiendommen overtatt av nåværende eier(e)? —

Har utfyller(e) av skjema brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? ☐ Ja ☐ Nei

Forsikring

Hvilken type boligforsikring er tegnet?

☐ I sameie eller borettslag ☒ Privat forsikring ☐ Annet:

Hvis ikke sameie eller borettslag; hvor er villa- eller husforsikringen tegnet?

Forsikringsselskap: Polisenummer:

Boligtype

Hvilken boligtype selges?

☐ Andels- og aksjebolig (inkl. enebolig og hytte)

☐ Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet

☒ Enebolig, rekkehus og to-/flermannsbolig med eget gnr/bnr og tomt

☐ Hytte/fritidsbolig (frittstående og rekke) med eget gnr/bnr

☐ Annet, spesifiser:

Boligselgerforsikring (Fylles ut av megler)

Eier har tegnet boligselgerforsikring

☒ Ja ☐ Nei

Meglers oppdrags nr: 14-0231/26

Informasjon til kjøper ved reklamasjon

Om selger har kjøpt boligselgerforsikring vil selger få juridisk hjelp i henhold til vilkår for å håndtere en klage. 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:
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.

Utført arbeid

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
- [ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Eventuell kommentar:

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Eventuell kommentar:

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?

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
- [ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
- [ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

☑ Nei ☐ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
☐ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

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.?

☒ Nei ☐ Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

☐ Nei ☐ Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

☐ Nei ☐ Ja

Hvem har utført arbeidet?

☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats

☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Feil og mangler

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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)

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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.

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

☐ Nei ☐ Ja, men alle rommene er ikke godkjent til varig opphold

☐ Ja, og alle rommene er godkjente rom til varig opphold

☐ Ja, og den er godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene

Eventuell kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

31.1. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Tilleggskommentarer

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

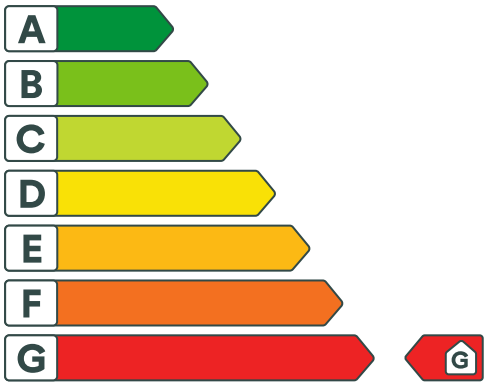
Sted og dato: Oslo 15/4-26

Signatur Ståle Kihle Advokat Blokkbokstaver	Signatur Blokkbokstaver

Energiattest



Adresse **Skjellveien 1A, 0198 OSLO**	
Dato for energimerking **08.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-292945**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80460619**
Gårdsnummer **196**	Bruksnummer **43**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1913**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **161,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **161,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **369,65 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **369,65 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **59 514 kWh**



Skjellveien 1A, 0198 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Skjellveien 1A, 0198 OSLO

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak 2: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 3: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

Tiltak 4: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 5: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 6: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 vaskebøtte; 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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. Montér 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 15: 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.Kjøl - 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 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: 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 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk 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 21: 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 22: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 23: 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 24: 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 25: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 26: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 27: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 28: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SIV ARK TANJA VARDUND AS
Rosenkrantz' gate 7
0159 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 12.05.2023
	202119999 - 13 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Linn Domeij Karlsson	

Adresse:	SKJELLVEIEN 1A	Eiendom:	196/43/0/0
Tiltakshaver:	ALEXANDRA FALK	Søker:	SIV ARK TANJA VARDUND AS
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Skjellveien 1 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for nytt inngangsparti, bruksendring og fasadeendringer, mottatt 10.05.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202119999			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A10-01	10.12.2021	1/12
1. etasje	A20-01	10.12.2021	1/17
Plan kjeller og plan 2 etasje	A20-02	10.12.2021	1/18
Snitt	A30-01	10.12.2021	1/19
Fasade nordvest og sørvest	A40-01	10.12.2021	1/20
Fasade nordøst og sørøst	A40-02	10.12.2021	1/21

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

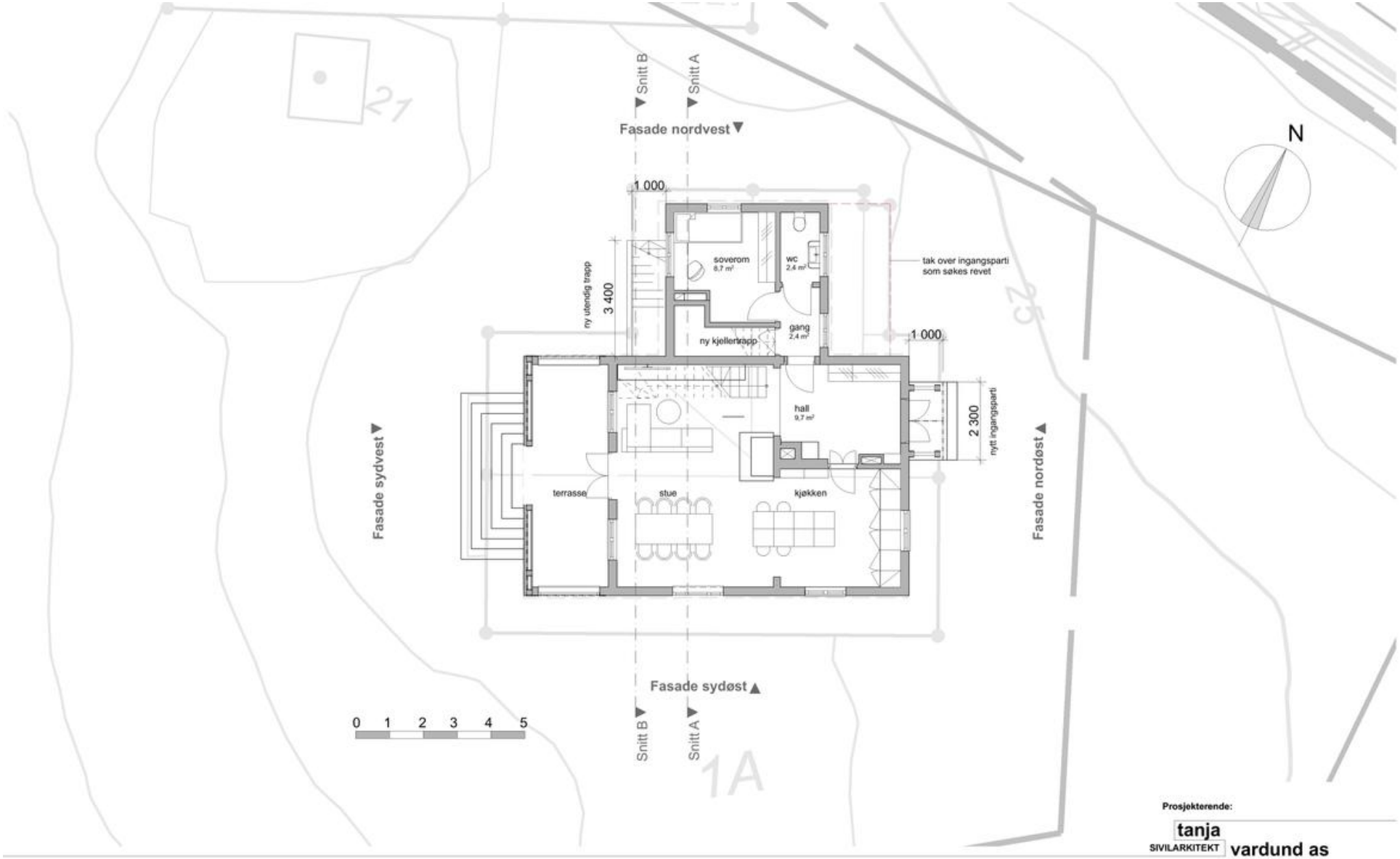
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

§27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Linn Domeij Karlsson - saksbehandler
Victoria Remen Sandnes - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
sør

Kopi til:
ALEXANDRA FALK, BERGESVEVEGEN 126, 2618 LILLEHAMMER



Prosjekterende:

tanja SIVILARKITEKT **vardund as**

ROSENKRANTZ GATE 7
0159 OSLO
tel 97121500
tanja@vardund.no

Prosjekt:
SKJELLVEIEN 1 A - 0198 OSLO
GRN/196 BNR/43
FASADEENDRING

Fase:
RAMMESØKNAD

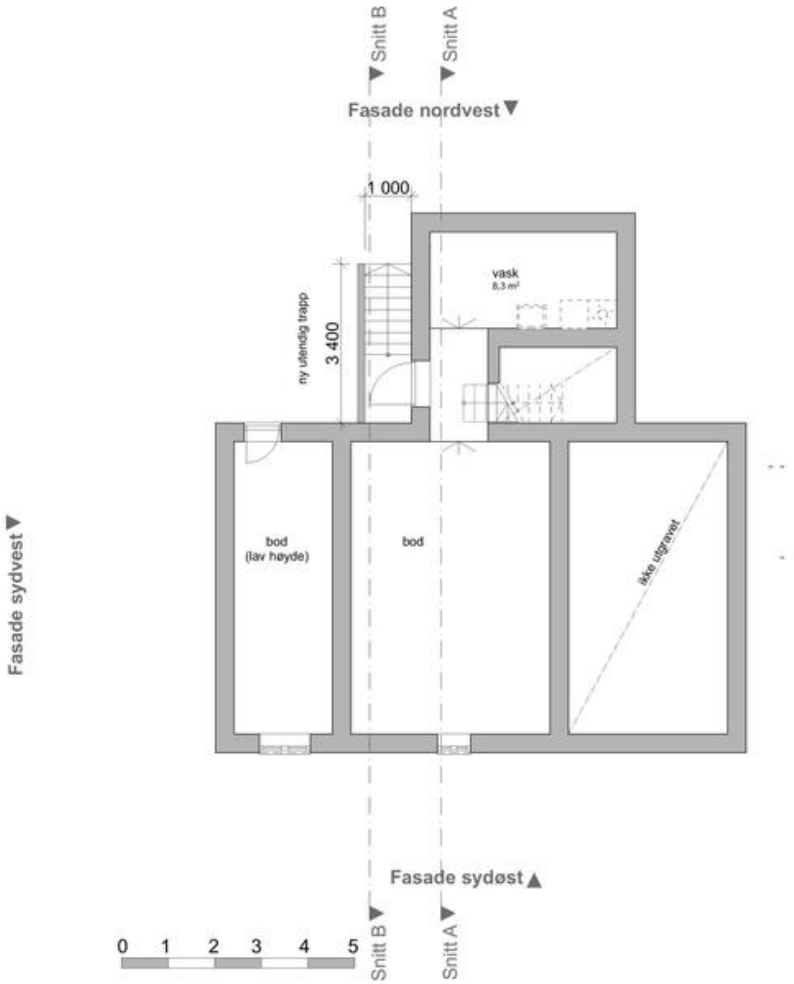
Dato:
10.12.21

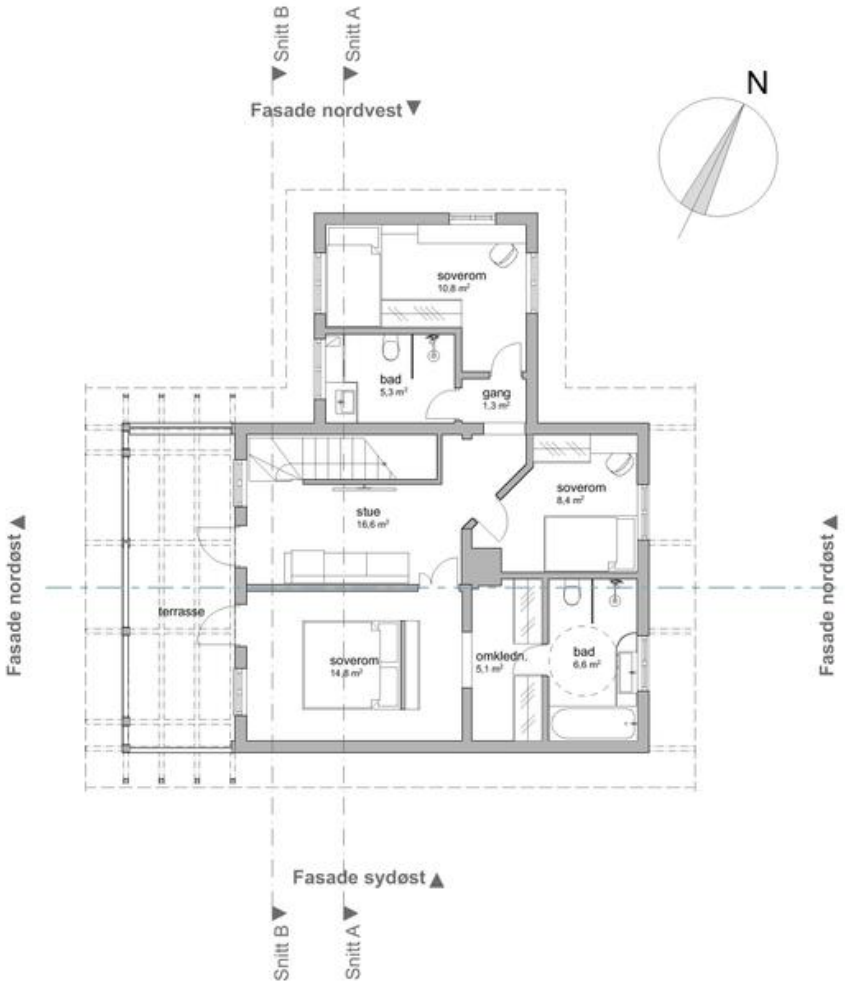
Tiltakshaver:
Alexandra Falk
Bergesvevegen 126
2618 LILLEHAMMER

Målestokk
1:100 / A3

Tegning:
Plan 1

Tegningsnr.: **Rev:**
A20-01





Prosjekterende:

tanja SIVILARKITEKT **vardund as**

ROSENKRANTZ GATE 7
0159 OSLO
tel 97121500
tanja@vardund.no

Prosjekt:
SKJELLVEIEN 1 A - 0198 OSLO
GRN/196 BNR/43
FASADEENDRING

Fase:
RAMMESØKNAD

Dato:
10.12.21

Tiltakshaver:
Alexandra Falk
Bergesvevegen 126
2618 LILLEHAMMER

Målestokk
1:100 / A3

Tegning:
Plan 2 og kjeller

Tegningsnr.: A20-02

Rev:



1:100 Fasade nord-vest

Prosjekterende:

tanja SIVILARKITEKT **vardund as**

ROSENKRANTZ GATE 7
0159 OSLO
tel 97121500
tanja@vardund.no

Prosjekt:
SKJELLVEIEN 1 A - 0198 OSLO
GRN/196 BNR/43
BRUKSENDRING

Fase:
RAMMESØKNAD

Dato:
09.09.25

Tiltakshaver:

Andrew Marshall
Skjellveien 1A
0198 OSLO

Målestokk
1:100 / A3

Tegning: Fasade nordvest

Tegningsnr.: A40-01

Rev:

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/12715-4	Kirsten Alexandra Qvale Hammer	22.01.2026

Adresse: Skjellveien 1 A
Eiendom: 196/43
Ansvarlig søker: SIV ARK TANJA VARDUND AS
Tiltakshaver: Andrew Wilson Marshall

Rammetillatelse - Skjellveien 1 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om bruksendring og fasadeendring, mottatt 17.10.2025. Rammetillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Ansvarlig søker har varslet om tiltaket til de naboene som etter ansvarlig søkers vurdering berøres av tiltaket, jf. plan- og bygningsloven § 21-3 andre ledd.

Det er ikke merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden handler om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller, samt fasadeendring i form av å bytte ut en dør med et vindu på fasade nordvest.

Plangrunnlaget for eiendommen

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

Eiendommen er regulert til underformål boligbebyggelse i reguleringsplan for Ulvøya, Malmøya, Ormøya og Nedre Bekkelaget, S-5247, vedtatt 26.02.2025.

Hensynssoner og temakart

Eiendommen er omfattet av hensynssone H570_1A for bevaring av kulturmiljø.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Eiendommen er regulert til bevaring.

Uttalelser fra andre myndigheter og etater

Vi har mottatt vurdering fra Byantikvaren den 15.01.2026 som skriver følgende:

«Byantikvaren er i utgangspunktet skeptisk til at areal under sveitserverandaene omgjøres til bolig, da det ofte kan endre husets uttrykk vesentlig. ***I denne situasjonen vurderer vi at å skifte ut eksisterende dør med et vindu er en mindre endring på en nyere mur, og at det ikke går på bekostning av byggets kulturminneverdier. Vi anbefaler at vinduet ikke blir bredere enn dagens dør, og at nytt vindu følger Byantikvarens momentliste for gode vinduskopier. Vi vurderer at inngrepet i natursteinsmuren er av mindre karakter, og vil ikke motsette oss dette.*** *Videre anbefaler vi terrenget tilbakeføres der det er nedgang til døren i dag, og det ville vært positivt for byggets kulturminneverdier om det tidligere panelet ved verandaens sokkel ble tilbakeført. Disse to tiltakene vil bidra til at boligarealet ikke oppleves like dominerende, og kan styrke eiendommens kulturmiljøverdi.»*

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til innsendt redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i nml. §§ 8-12 er dermed ivaretatt.

Vi gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken, og at det kan foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket.

Tiltakets kvaliteter

Fasadeendringen innebærer å skifte ut en eksisterende dør med et vindu. Døren ble omsøkt i 2021 i saksnummer 202119999, og er derfor ikke av original karakter. Vinduet har også en størrelse og plassering som føyer seg godt inn sammen med fasadens utforming som helhet. Vi vurderer at tiltaket er i tråd med kravene til visuelle kvaliteter i plan- og bygningsloven § 29-2.

Ansvar

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

Godkjente tegninger og kart

Tegninger og/eller kart som er godkjent som grunnlag for tillatelsen, er vedlagt.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Rammetillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Den videre prosessen

Dere må søke og ha fått igangsettelsestillatelse før dere setter i gang arbeidene. Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

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

Rammetillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller rammetillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Saksinnsyn

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Kirsten Alexandra Qvale Hammer
saksbehandler
enhet byggesaker ytre by sør

Victoria Remen Sandnes
enhetsleder

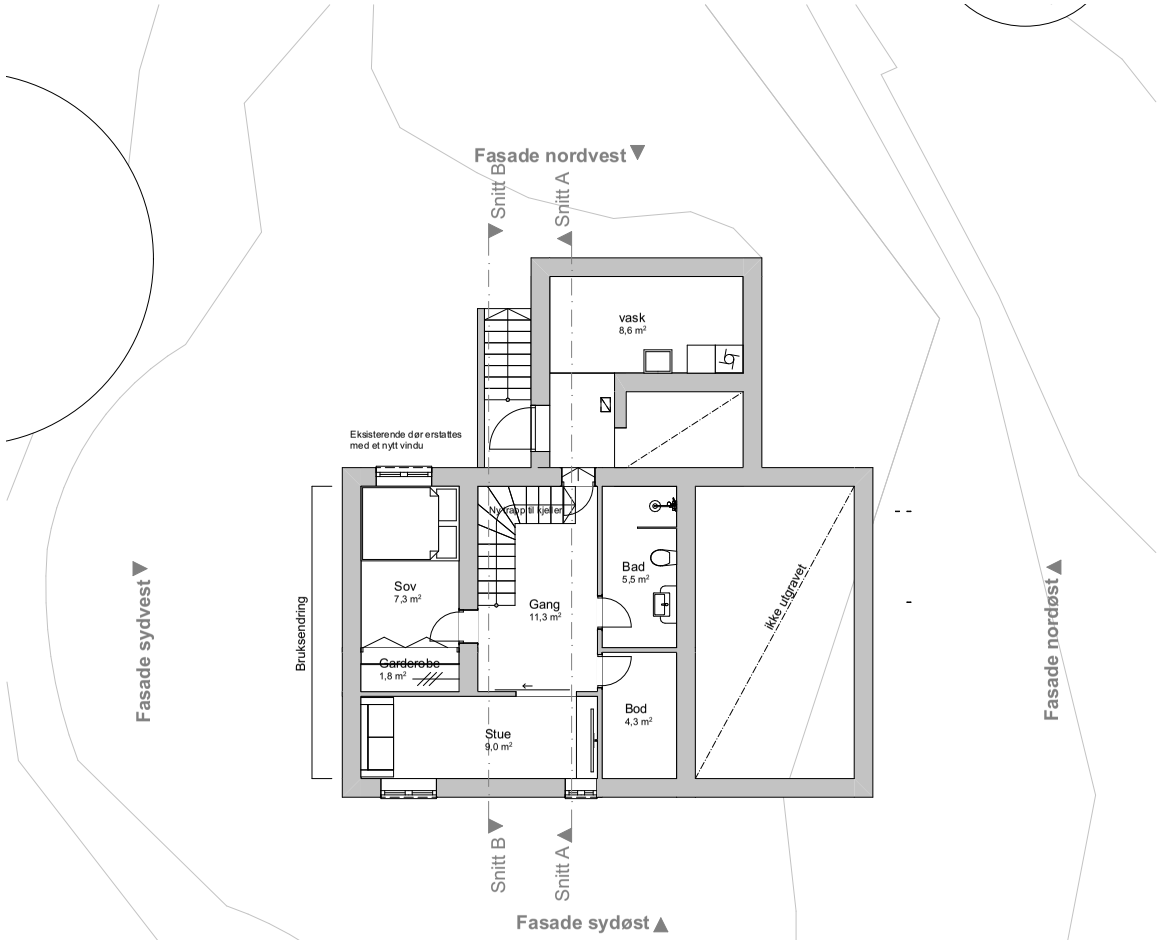
Dokumentet er godkjent digitalt.

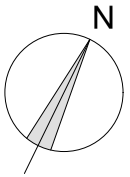
Vedlegg:

Gjennomføringsplan
Situasjonsplan
Plan kjeller
Snitt AA
Fasade nordvest

Mottakere:
SIV ARK TANJA VARDUND AS, Tanja Vardund

Kopi til:
Andrew Wilson Marshall





0 1 2 3 4 5

Prosjekt:
SKJELLVEIEN 1 A - 0198 OSLO
GRN/196 BNR/43
BRUKSENDRING

Fase:
RAMMESØKNAD

Dato:
09.09.25

Tiltakshaver:

Andrew Marshall
Skjellveien 1A
0198 OSLO

Målestokk
1:100 / A3

Prosjekterende:

tanja SIVILARKITEKT vardund as
ROSENKRANTZ GATE 7
0159 OSLO
tel 97121500
tanja@vardund.no

Tegning: Plan Kjeller

Tegningsnr.: A20-02

Rev:

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/21562-2	Kirsten Alexandra Qvale Hammer	22.01.2026

Adresse: Skjellveien 1A
Eiendom: 196/43
Ansvarlig søker: SIV ARK TANJA VARDUND AS
Tiltakshaver: Andrew Wilson Marshall

Avslag - Skjellveien 1 A

Plan- og bygningsetaten avslår søknaden om tilbygg og mellombygg mellom annekser, som vi mottok 11.11.2025.

Det er ikke merknader til søknaden.

Vi avslår søknaden fordi tiltaket er i strid med reguleringsplan S-5247 § 8.2.3 om maks tillatt størrelse på frittliggende konstruksjon, og plan- og bygningsloven § 29-2 om visuelle kvaliteter.

Dispensasjon fra § 8.2.3 kan ikke gis.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden handler om ettergodkjenning av et tilbygg og et mellombygg tilliggende to eksisterende annekser på en eiendom på Sletten på Malmøya.

Plangrunnlaget for eiendommen

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

Eiendommen er regulert til underformål boligbebyggelse i reguleringsplan for Ulvøya, Malmøya, Ormøya og Nedre Bekkelaget, S-5247, vedtatt 26.02.2025.

Hensynssoner og temakart

Eiendommen er omfattet av hensynssone H570_1A for bevaring kulturmiljø. Eksisterende bebyggelse er markert med linjetypen *bygg, kulturminner mm. som skal bevares*.

Eiendommen og bebyggelsen er regulert til bevaring på Byantikvarens gule liste.

Uttalelse fra Byantikvaren

Søker har vært i dialog med Byantikvaren som uttaler følgende:

«Dersom Plan- og bygningsetaten vurderer at saken er foreldet eller ikke ulovlig vil Byantikvaren ikke motsette seg at mellombygget godkjennes som de 15m2 som det åpnes for i reguleringen, dette primært grunnet tiltakets alder.»

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til ansvarlig søkers redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tiltakets kvaliteter

Eiendommens og tiltakets plassering i naturgitte omgivelser

Når tiltaket berører spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold), fastslår naturmangfoldloven (nml.) § 7 at prinsippene i §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer for vår vurdering.

Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i nml. §§ 8-12 er dermed ivaretatt.

Tiltaket er tilpasset terrenget på tomten

Det blir ikke gjort noen terrengendringer i forbindelse med tiltaket.

Tiltaket berører kulturminner og/eller antikvariske verdier

De gamle anneksene på eiendommen er regulert til bevaring på Byantikvarens gule liste. Det omsøkte mellombygget og tilbygget har en annen materialitet, takform og detaljering enn den bevaringsverdige bebyggelsen. I tillegg resulterer tiltaket at to mindre uthus blir sammenbygget til ett stort, noe som påvirker plassering og opplevelsen av uthusene i sammenheng med hovedbygningen på eiendommen. Vi vurderer derfor at tiltaket påvirker kulturminner i stor grad.

Tiltakets utforming

De to eldre anneksene har en materialitet, utforming og detaljering som er i samsvar med utformingen til hovedhuset med saltak, trepanel og tilsvarende listverk rundt vinduer og dører, samt profiler på dørene.

Det nye mellombygget og tilbygget er både forsøkt tilpasset eksisterende bebyggelse samtidig som det er valgt en delvis konstrasterende materialitet og detaljering. Mot fasade sydøst er liggende trepanel videreført, likt som annekset lengst nord. Takform og vinkel er også videreført, men ny takflate er belagt med stålplater istedenfor takstein, som vi antar eldre takflate er belagt

med. Mot fasade nordvest er tilbygget og mellombygget kledd i en slett, pusset fasade. Materialet ser ut til å være den samme som grunnmuren til anneksene, men bryter likevel med eksisterende fasadematerialitet når den slette fasaden blir trukket helt opp til takflaten. Tilbyggets takflate er trukket opp og utover eksisterende tak, og får en slakere helning enn resten av bebyggelsen. Takflaten på tilbygget er kledd med takstein for å tilpasse seg det eksisterende, samtidig som takflaten på mellombygget er kledd med stålplater for å kontrastere.

I utgangspunktet kan et nytt fasademateriale og takmateriale på et nytt tiltak styrke lesbarheten i skillet mellom det nye og det gamle, men i dette tilfellet er lesbarheten kun delvis. Noen elementer på nytt tiltak tilpasser seg eksisterende bebyggelse, mens andre elementer er kontrasterende.

Det er også valgt å sette inn et stort vindu og glassdør på mellombyggets fasade sydøst. Det nye vinduet og døren viderefører ingen eksisterende linjer i fasaden, som for eksempel å tilpasse dør- og vinduskarm eller omramning til høyde på underkant eksisterende vindu, som kunne vært et grep for å få til en god tilpasning mellom ny og gammel vindus- og dørutforming. Glassdøren er i tillegg plassert rett under overgangen fra eldre takstein til ny takflate i stål, noe som virker lite planlagt.

Etaten ser at det skal mindre tilpasninger til for et bedre visuelt resultat, men siden vi også avslår tiltaket i andre forhold har vi valgt å ikke bruke ressurser på å veilede søker om endret utforming.

Vi vurderer at tiltaket ikke er i tråd med kravene til visuelle kvaliteter i plan- og bygningsloven § 29-2.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med reguleringsplanen og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for å gi dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

Det søkes dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 8.2.3 H570_1A – hensynssone bevaring kulturmiljø, som tillater én frittliggende konstruksjon med samlet areal på maks 15 m² BYA per eiendom. Tiltaket gjelder godkjenning i ettertid av et mellombygg på 21 m² BYA og et tilbygg på 12 m² BYA som forbinder to eldre anneks på eiendommen Skjellveien 1A. Samlet BYA på den frittliggende konstruksjonen overstiger tillatt areal etter bestemmelsen.

Etter ansvarlig søkers vurdering blir hensynet bak bestemmelsen ikke vesentlig tilsidesatt fordi tiltaket er dokumentert på reguleringskart og historisk kartmateriale fra 1973, ligger innenfor byggegrenser og inngår i eiendommens etablerte bygningsstruktur. Bygningsvolumene er plassert lavt i terrenget og fremstår visuelt mindre enn faktisk størrelse. Søker skriver at mellombygget fungerer som en naturlig og integrert forbindelse mellom eksisterende anneks, og har begrenset visuell og landskapsmessig påvirkning. Samlet bebygd areal utgjør ca. 7,8 % av tomten og overstiger ikke tillatt utnyttelse på 10 %.

Søker skriver at ulempen med dispensasjonen er at tillatt areal for frittliggende konstruksjoner overskrides. Fordelene er at eksisterende, historisk bebyggelse kan bevares uten unødvendig riving, og at tiltaket opprettholder funksjonalitet og helhet uten å påvirke kulturhistoriske eller estetiske verdier. Byantikvaren har vurdert tiltaket som uproblematisk.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for at vi ikke gir dispensasjon fra § 8.2.3 om maks tillatt størrelse på frittliggende konstruksjon

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt
Hensynet bak bestemmelsen er å sikre at tiltaket ikke går på bekostning av kulturhistoriske og estetiske kvaliteter, at det ikke bidrar til nedbygging av strandsonen eler går på bekostning av enhetlig bebyggelsesstruktur.

Søker har vært i dialog med Byantikvaren som sier at de ikke vil motsette seg at mellombygget godkjennes, primært på grunn av tiltakets alder. Selv om tiltaket ble oppført på 70- tallet kan vi ikke se at dette er relevant da tiltaket aldri er omsøkt, og etaten må derfor behandle søknaden som om det er et nytt tiltak. Likevel må vi vurdere Byantikvarens uttalelse som at de mener det ikke går på bekostning av de kulturhistoriske verdiene, og derfor ikke er i strid med dette hensynet.

Tiltaket ligger ca 200 meter fra sjøkanten, og kan derfor ikke regnes som *strandsone* i den forstand. I tillegg ligger mellombygget og tilbygget lenger unna sjøen enn det vestligste annekset, så vi kan derfor ikke se at tiltaket bidrar med å sperre sikt fra sjø eller være til hinder for allmennheten langs sjøen, som er viktige kvaliteter å sikre i strandsonen.

I dette området er det heller ikke enhetlig bebyggelsesstruktur, og går derfor ikke på bekostning av dette hensynet.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er ikke klart større enn ulempene
Søker anfører at det er en fordel å få dispensasjon fordi tiltaket allerede er bygget, det finnes allerede på kart så tidlig som på 70-tallet, og at en eventuell riving vil medføre strukturelle endringer på eldre bebyggelse.
Som tidligere nevnt må etaten behandle søknaden som om det er et nytt tiltak, og kan derfor ikke forfordele en dispensasjon kun fordi det allerede er bygget.

Søker anfører videre at det er en fordel at tiltaket ligger innenfor byggegrensen, at det fungerer som en naturlig sammenbinding av anneksene og opprettholder eiendommens funksjonalitet og tilgjengelighet.

Det stemmer ikke at tiltaket er innenfor byggegrensen da byggegrensen går i vegglivet til hovedhuset. Mellombygget vil fungere som en sammenbinding mellom anneksene og vil gjøre dem mer tilgjengelige innenfor sitt volum, da man kan gå tørrskodd fra det ene annekset til det andre. Likevel kan vi ikke se fordelen med å gi dispensasjon, da hovedhuset allerede innehar alle funksjoner man trenger for en velfungerende bolig, mens et anneks funger kun som supplerende

areal. Fordelen med å koble sammen anneksene mener vi enhver kan vise til i en dispensasjonssøknad og vil derfor være en svært generell fordel.

Etaten kan videre ikke se noen avgjørende fordeler med tiltaket.

Ulempen med å gi dispensasjon er at tiltaket nedbygger eiendommen med mer bebygd areal enn planen legger opp til, noe som fortetter eiendommen, går på bekostning av opplevd luftighet og bygger ned grønnstruktur, noe som må vektes tungt da dette er noe av kjernen i hva reguleringsplanen er ment å sikre.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det ikke er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Etter dette konkluderer Plan- og bygningsetaten med at vilkårene for dispensasjonen ikke er oppfylt jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Uavhengig av om vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

Ved å gi dispensasjon i dette tilfellet kan det også skape en uheldig presedensvirkning, noe som ikke er ønskelig i et område med en helt ny reguleringsplan.

Etter en konkret vurdering konkluderer vi i denne saken med at vi ikke gir dispensasjon.

Konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller ikke plan- og bygningslovens bestemmelser fordi det er i strid med § . Vi avslår derfor søknaden.

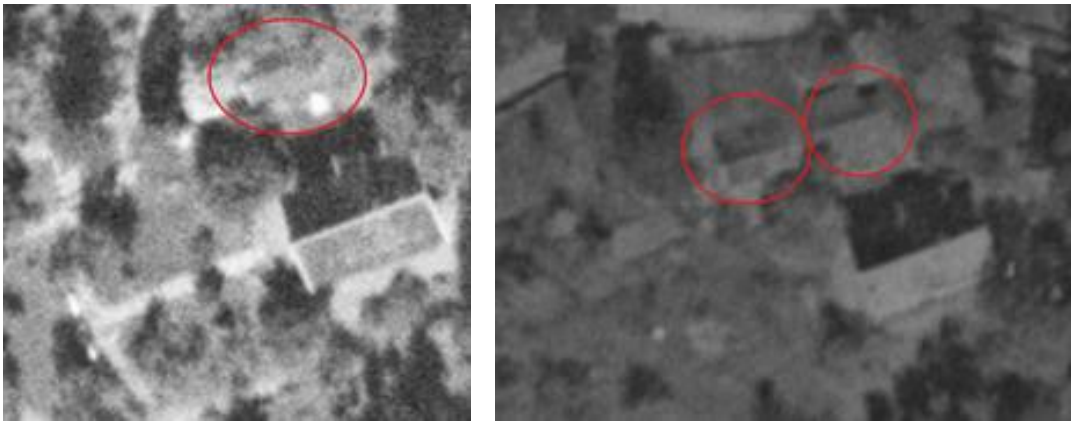
Eventuell ny søknad

Dere skriver i redegjørelsen at det ikke finnes noen offentlig godkjenning for de to gamle anneksene på eiendommen, men på grunnlag av vindusdetaljene antas det at de ble oppført på samme tid som hovedhuset. Ved Byantikvarens kulturmiljøregistrering på øyene i forbindelse med planlegging av den nye reguleringsplanen S-5247, har de lagt ved et fotografi av hovedhuset fra 1895 som viser at anneksene ikke fantes på den tiden.



Foto fra 1895 viser at villaen var upanelt. Foto: studio L. Szachinski. Kilde: Oslobilder.no

Historiske flyfoto fra norgeibilder.no viser at annekset lengst øst kan spores tilbake til 1937, mens annekset lengst vest vises først på flyfoto fra 1956.



Flyfoto fra norgeibilder.no fra hhv. 1937 og 1956. Rød markering viser anneksene.

Siden vi ikke har noe bildedokumentasjon som beviser at de var bygget tidligere, må vi anta at de var omfattet av bygningsloven av 1924, og var derfor søknadspliktig på oppføringstidspunktet.

I eventuell ny søknad må dere derfor søke om oppføring av anneks i tillegg til mellom- og tilbygg.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og

dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Kirsten Alexandra Qvale Hammer
saksbehandler
enhet byggesaker ytre by sør

Victoria Remen Sandnes
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Mottakere:
SIV ARK TANJA VARDUND AS, Tanja Vardund

Kopi til:
Andrew Wilson Marshall

Oslo kommune

PLAN-OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Ansvarshavende:

Synnøve Halvorsen
Skjellveien 1

0198 OSLO

Fridtjof Benneche
Kværnerveien 7

0192 OSLO

Arkivnr.	Journr.	Saksbeh.	Dato
840104227	92/307888	Anders Sundt	18. juni 1992

Arbeidssted : 196/0043 Skjellveien 1
Byggherre : Synnøve Halvorsen, Skjellveien 1, 0198 OSLO
Arbeidets art: -Til- og ombygging

MELDING OM GJENSTÅENDE ARBEIDER - PURRING

En viser til melding datert 01.05.1991.

Ved kontroll viser det seg at melding om at mangler er rettet ikke er inkommet.

Følgende mangler gjenstår fremdeles:

1. Vaskerom i 1.etg. må få avtrekk ført over tak, alternativt kan det monteres elektrisk vifte i yttervegg. Det må også anordnes frisklufttilførsel ved f.eks. luftespalte i dør.

2. Bad i 2.etg. må få anordnet frisklufttilførsel.

Ansvarshavende må uføre pliktig tilsyn med arbeidet og innsende melding om at mangel/mangler er rettet/tilstandsrapport snarest og senest **innen 01.10.1992**

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Anders Sundt
Avd.ing.II

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ARB/BYGN	Til- og ombygging				JOUR.NR.	84/4227
ADRESSE	Skjellveien 1				GNR./BNR.	196/43
BYGGHERRE	Synøve Halvorsen				BYGN.ENH.NR	80460619
SAKENS STATUS	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGETILL	BRUKSTILL	FERD.BESIKT.	
		5.11.84	22.12.89		10.1.91	

Ifølge vår melding til byggherren dat. 18.6.92, gjenstår det mindre vesentlige mangler som må rettes før ferdigattest kan gis.

En kan ikke se å ha motatt tilbakemelding på vår henvendelse, hverken fra byggherre eller fra ansvarshavende på at arbeidene er endelig utført.

Siste frist for tilbakemelding om at mangler er rettet, er blitt satt til den 1.10.92.

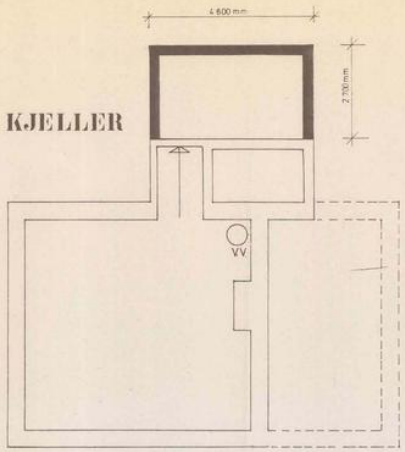
Saken henlegges uten ferdigattest.

27. november 1992

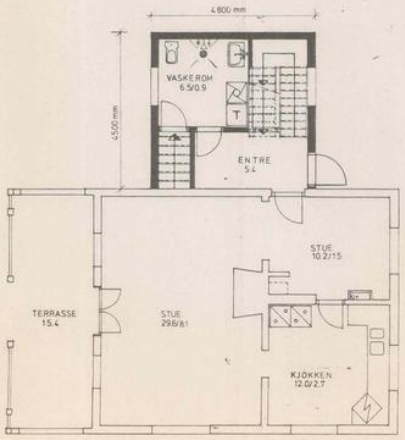
Gullik Strand

REG/MELD V/E.PROSJ.	GAB	SKATTETAKST	VANNAVGIFT		BESIKTIG.	BESIKTIG.

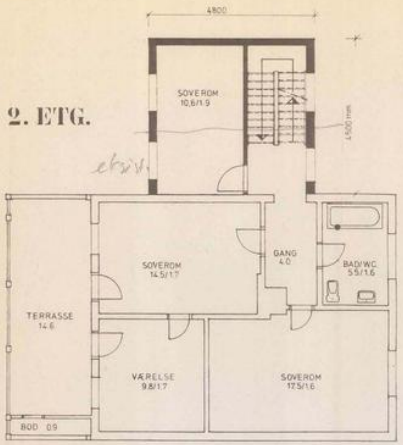
ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON:	FORELØPIG BEHANDL. (FASE 1)		FERDIGBEHANDLING (FASE 2)	
	DATO	SIGN	DATO	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING				
FERDIGATTESTERES				
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST			27.11.92	GS.
SAKEN UTGÅR: MAKULERES / ARKIVERES				
SANERES OG SENDES FILMARKIV	27.11.92	GS.	21.12.92	GS
SAKEN FORFØLGES I FASE 2				



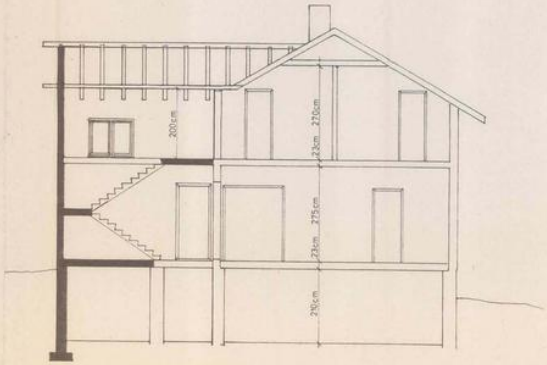
KJELLER



1. ETG.



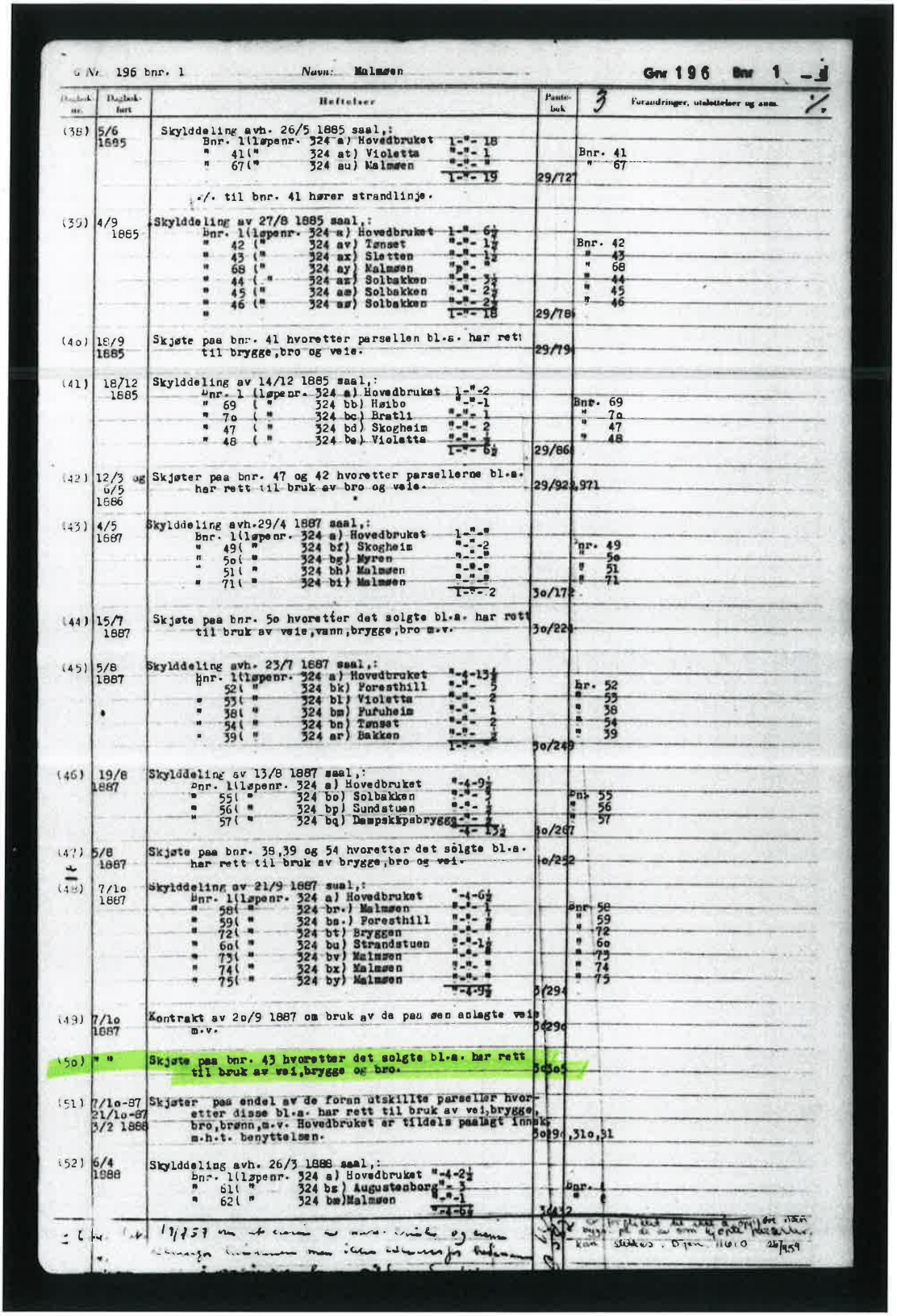
2. ETG.



SNITT

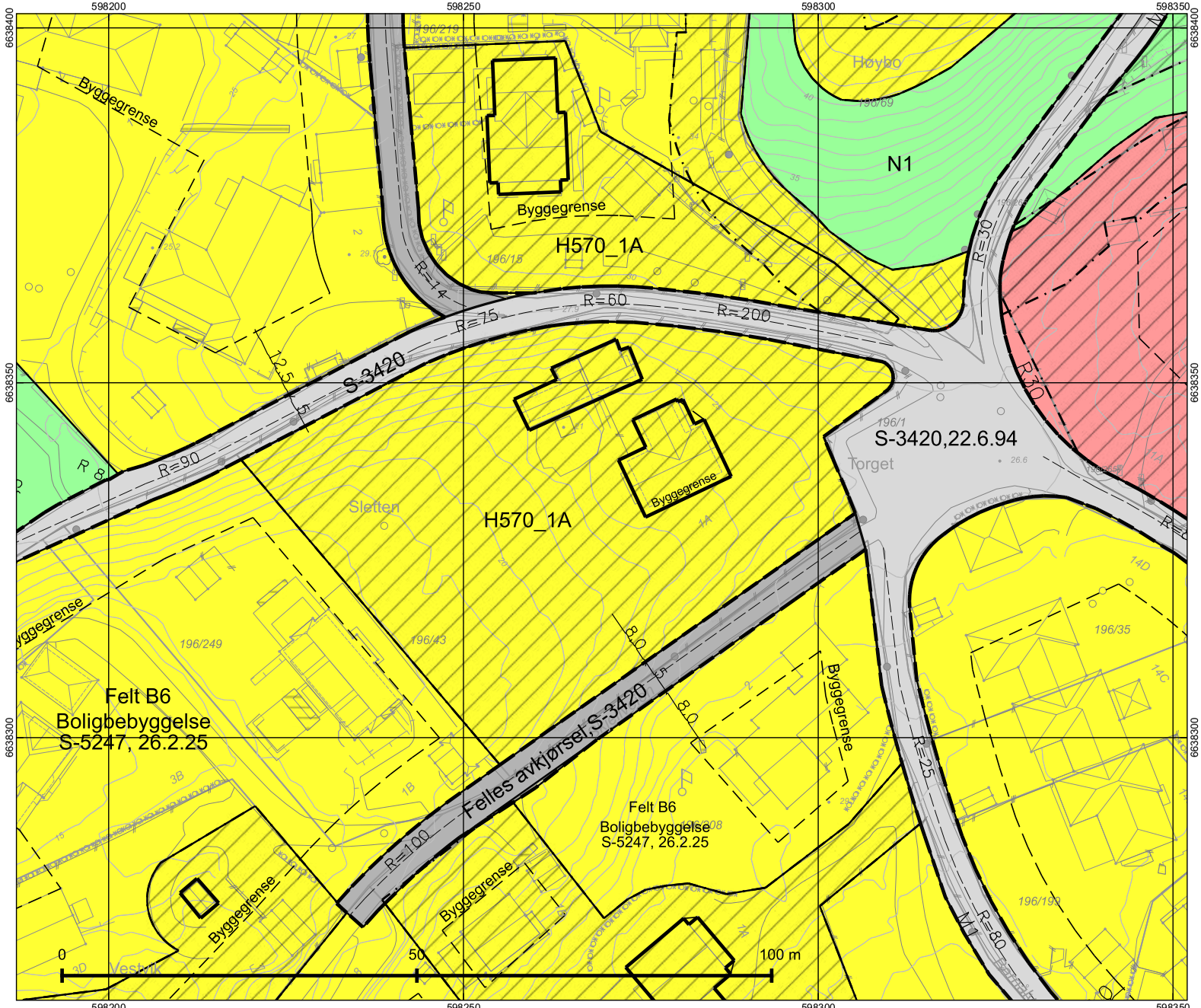
NYE PLANER og SNITT.

SYNÖVE HALVORSEN		
SKJELLVEIEN 1	PLANER SNITT	BYGGE-MELDING
84.11.04		arkitektkontoret atelier f toftesgt. 54 oslo 5, t. 38 15 36
25.09.84.	1:100	



G.Nr. 196 bnr. 1 Navn: Malmøen Gnr 196 Bnr 1 _j

Dagbok nr.	Dagbok-ført	Hefteleser	Pante-bok	3 Forandringer, utskrivelser og anm.
(38)	5/6 1885	Skylddeling avh. 26/5 1885 saal,: Bnr. 1(løpenr. 324 a) Hovedbruket 1-"-18; " 41(" 324 at) Violetta "-"-1; " 67(" 324 au) Malmøen "-"-"; 1-"-19	29/72	Bnr. 41 " 67
		₰. til bnr. 41 hører strandlinje.		
(39)	4/9 1885	Skylddeling av 27/8 1885 saal,: Bnr. 1(løpenr. 324 a) Hovedbruket 1-"-6½; " 42 (" 324 av) Tønset "-"-1½; " 43 (" 324 ax) Sletten "-"-1½; " 68 (" 324 ay) Malmøen "-"-"; " 44 (" 324 az) Solbakken "-"-3½; " 45 (" 324 aæ) Solbakken "-"-2½; " 46 (" 324 aø) Solbakken "-"-2½; " 1-"-18	29/78	Bnr. 42 " 43 " 68 " 44 " 45 " 46
(40)	18/9 1885	Skjøte paa bnr. 41 hvoretter parsellen bl.a. har rett til brygge,bro og veie.	29/79	
(41)	18/12 1885	Skylddeling av 14/12 1885 saal,: Bnr. 1 (løpenr. 324 a) Hovedbruket 1-"-2; " 69 (" 324 bb) Høibo "-"-1; " 7o (" 324 bc) Bratli "-"-1; " 47 (" 324 bd) Skogheim "-"-2; " 48 (" 324 be) Violetta "-"-½; 1-"-6½	29/86	Bnr. 69 " 7o " 47 " 48
(42)	12/3 og 6/5 1886	Skjøter paa bnr. 47 og 42 hvoretter parsellerne bl.a. har rett til bruk av bro og veie.	29/92	29/971
(43)	4/5 1887	Skylddeling avh.29/4 1887 saal,: Bnr. 1(løpenr. 324 a) Hovedbruket 1-"-"; " 49(" 324 bf) Skogheim "-"-2; " 5o(" 324 bg) Myren "-"-"; " 51(" 324 bh) Malmøen "-"-"; " 71(" 324 bi) Malmøen "-"-"; 1-"-2	3o/17	Bnr. 49 " 5o " 51 " 71
(44)	15/7 1887	Skjøte paa bnr. 5o hvoretter det solgte bl.a. har rett til bruk av veie,vann,brygge,bro m.v.	3o/22	
(45)	5/8 1887	Skylddeling avh. 23/7 1887 saal,: Bnr. 1(løpenr. 324 a) Hovedbruket "-4-13½; " 52(" 324 bk) Foresthill "-"-3; " 53(" 324 bl) Violetta "-"-2; " 38(" 324 bm) Fufuheim "-"-1; " 54(" 324 bn) Tønset "-"-2; " 39(" 324 ar) Bakken "-"-½; 1-"-"-½	3o/24	Bnr. 52 " 53 " 38 " 54 " 39
(46)	19/8 1887	Skylddeling av 13/8 1887 saal,: Bnr. 1(løpenr. 324 a) Hovedbruket "-4-9½; " 55(" 324 bo) Solbakken "-"-3; " 56(" 324 bp) Sundstuen "-"-1; " 57(" 324 bq) Dampskipsbrygge "-"-½; "-4-13½	3o/26	Bnr. 55 " 56 " 57
(47)	5/8 1887	Skjøte paa bnr. 38,39 og 54 hvoretter det solgte bl.a. har rett til bruk av brygge,bro og vei.	3o/25	
(48)	7/1o 1887	Skylddeling av 21/9 1887 saal,: Bnr. 1(løpenr. 324 a) Hovedbruket "-4-6½; " 58(" 324 br.) Malmøen "-"-1; " 59(" 324 ba.) Foresthill "-"-½; " 72(" 324 bt) Bryggen "-"-½; " 6o(" 324 bu) Strandstuen "-"-1½; " 73(" 324 bv) Malmøen "-"-"; " 74(" 324 bx) Malmøen "-"-"; " 75(" 324 by) Malmøen "-"-"; "-4-9½	3/29	Bnr. 58 " 59 " 72 " 6o " 73 " 74 " 75
(49)	7/1o 1887	Kontrakt av 2o/9 1887 om bruk av de paa sen anlagte vei m.v.	3o/29	
(5o)	" "	Skjøte paa bnr. 43 hvoretter det solgte bl.a. har rett til bruk av vei,brygge og bro.	3o/3o	
(51)	7/1o-87 21/1o-87 3/2 1888	Skjøter paa endel av de foran utskillte parseller hvoretter disse bl.a. har rett til bruk av vei,brygge, bro,brønn,m.v. Hovedbruket er tildelt paalagt innsk. m.h.t. benyttelsen.	3o/29	,31o,31
(52)	6/4 1888	Skylddeling avh. 26/3 1888 saal,: Bnr. 1(løpenr. 324 a) Hovedbruket "-4-2½; " 61(" 324 bs) Augustenborg "-"-3; " 62(" 324 bæ)Malmøen "-"-1; "-4-6½	3/32	Bnr. 1 " "
		17/1 57 [illegible]		[illegible] Kan Slettes. Oslo 11/10 25/1 59



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.04.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Adresse: SKJELLVEIEN 1A

Gnr/Bnr: 196/43

PlottID/Best.nr: 334886/ 86530564

Deres ref.: 41553/ FH@MSNOP

Kommentar:

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Byggesak

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.04.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Adresse: SKJELLVEIEN 1A

Gnr/Bnr: 196/43

PlottID/Best.nr: 334886/ 86530564

Deres ref.: 41553/ FH@MSNOP

Kommentar:

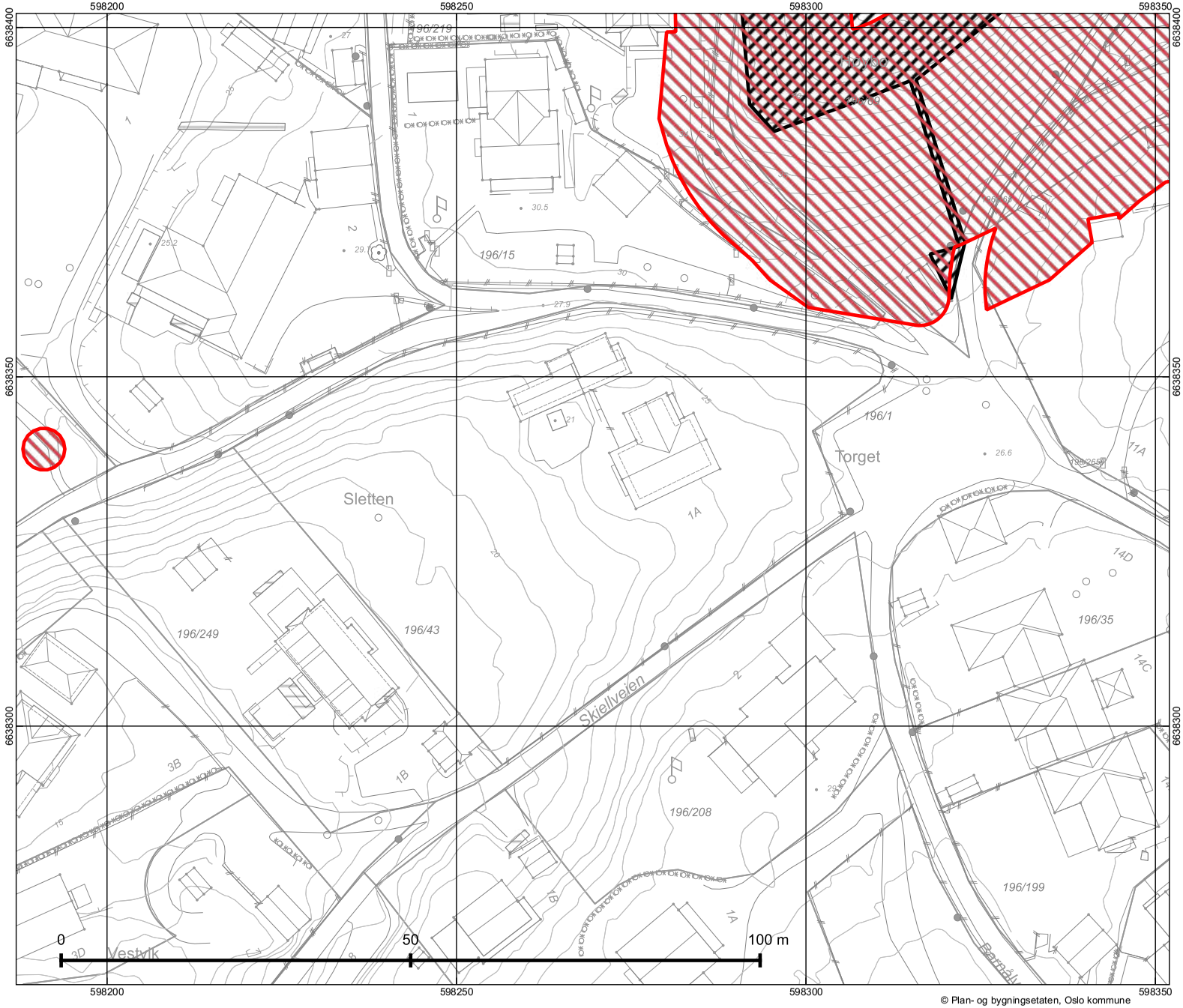
Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for:
Byggesak

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

Beskrivelse:

NR:
Dato:
Revidert dato:



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.04.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Adresse: SKJELLVEIEN 1A

Gnr/Bnr: 196/43

PlottID/Best.nr: 334886/ 86530564

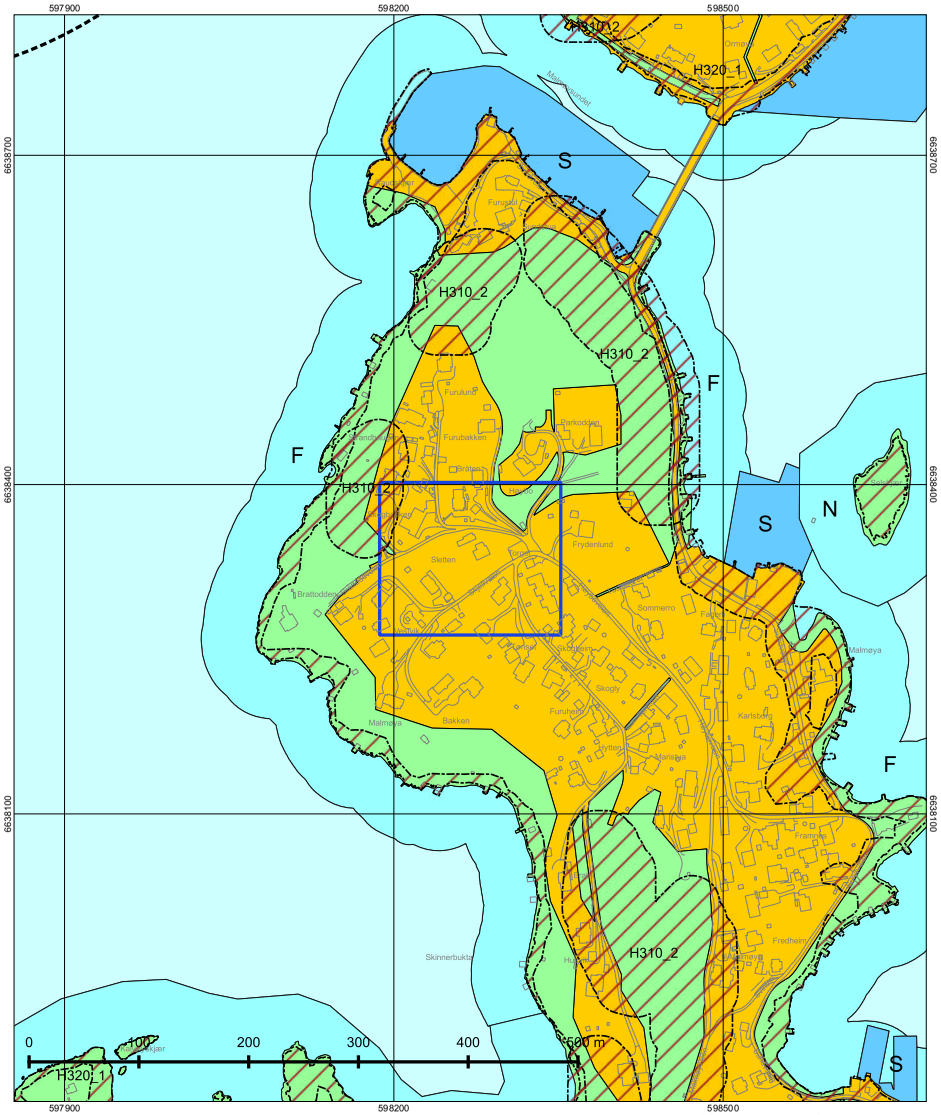
Deres ref.: 41553/ FH@MSNOP

Kommentar:

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Byggesak

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 334886/86530564
Deres ref.: 41553/ FH@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-3420

Reguleringsplan for Malmøya.

Vedtaksdato: 22.06.1994
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 197300012
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: 196/4 m.fl. lagt inn felt avgr. i eiendomsgr.
Knytning(er) mot andre planer: 3495

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

ENDRING AV PAR.3 E SAK 34/95 ER INNARBEIDET.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR MALMØYA

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområde for boliger
- Byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage/vel- og grendehus)
- Byggeområde for allmennyttig formål (idrettshus)
- Spesialområde (naturvernområde) - bevaring (brygger og badehus)
- Spesialområde (naturvernområde - landskapsvern)/allmennyttig formål
- Spesialområde (naturvernområde - landskapsvern)
- Spesialområde (fredet som naturminne i medhold av lov om naturvern ved Kgl.res. av 02.11.79)
- Trafikkområde (vei, småbåthavn, småbåtopplag, parkering)
- Friområde (rekreasjon, sti)
- Fellesområde (avkjørsel).

§ 3. Boligområder:
Byggeområde for boliger kan bebygges i maks 2 etasjer inkl. underetasje.

a) Felt A skal bebygges med åpen småhusbebyggelse med maks. tillatt bebygd areal (BYA)=8%, og med et maks. tillatt bruksareal (BRA) på 250 m2 på hver eiendom. For tomter større enn 2,5 da kan det i det enkelte tilfelle gis tillatelse til bruksareal utover dette.
I tillegg kan det oppføres maks. 20 m2 garasje over terreng. (Dersom garasjens areal økes utover 20 m2 må boligens BYA reduseres med det BYA som garasjen økes med). Det tillates ikke å skille ut eiendommer som er mindre enn 1.500 m2.

b) Felt B skal bebygges med åpen småhusbebyggelse med maks. tillatt bebygd areal (BYA)= 10% og med et maks. tillatt bruksareal på 250 m2 på hver eiendom. For tomter større enn 2,5 da kan det i det enkelte tilfelle gis tillatelse til bruksareal utover dette. I tillegg kan det oppføres maks. 20 m2 garasje over terreng. (Dersom garasjens areal økes utover 20 m2 må boligens BYA reduseres med det BYA som garasjen økes med). Det tillates ikke å skille ut eiendommer som er mindre enn 1.000 m2.

c) Den nye bebyggelsen som blir oppført må harmonere med eksisterende bebyggelse i området.
Byggemelding for ny bebyggelse skal forelegges byantikvaren.
Ved endring av bestående bygning eller ved oppussing av fasade skal bygningens arkitektoniske karakter så vidt mulig bevares. Byggemelding for slike arbeider på følgende eiendommer skal forelegges byantikvaren til uttalelse.
Brattoddveien 3 (gnr..196,bnr.16), Barnålveien 1 (gnr.196 bnr.54), Barnålveien 7 (gnr.196,bnr.37), Barnålveien 12 (gnr.196, bnr.34), Strandhaugen 5 (gnr.196,bnr. 24), Høyboveien 8 (gnr.196, bnr.81), Høyboveien 13, (gnr.196,bnr.165). Skjellveien 8 (gnr.196, bnr.13,32,39), Sundveien 7 (gnr.196, bnr.56), Sundveien 17 (gnr.196, bnr.21), Sundveien 31, (gnr.196, bnr.94), Fossilveien 2 (196, bnr.52,59,89) og Fossilveien 14 (gnr.196, bnr.640).

d) Ny bebyggelse skal søkes tilpasset eksisterende bebyggelse i området. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes en utomhusplan som viser eksisterende terreng med vegetasjon, fysiske inngrep i terrenget og opparbeidelsen av det nye terrenget, i henhold til §69 i plan- og bygningsloven.

e) Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Skjøtsel av vegetasjon utenfor grense for bebyggelse skal skje i samråd med etat for miljørettet helsevern ved kontoret for natur og miljøvernsaker. Nødvendig sikring av vegetasjon skal foretas før byggearbeidene påbegynnes. Før en eventuell utbygging kan skje på gnr.196,bnr. 113, 121 og 126 må det fremlegges dokumentasjon om virkninger på skogsmiljøet og lokalklima som kan godtas av miljøetaten. Dette gjelder også for adkomsten til området. På eiendommene **gnr.196, bnr.47, 49** og gnr.196 bnr 113, 121 og 126 skal eksisterende vegetasjon vises på kart i forbindelse med byggemelding. Vegetasjon som på dette kartet er tenkt opprettholdt kan bare fjernes ved byggemelding.

f) Det skal kunne drives nærbutikk på gnr 196, bnr.56, (Sundveien 7).

g) Det skal opparbeides parkeringsplasser etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo.

§ 4. Barnehagetomten:
Byggeområde for offentlig/allmennyttig formål (barnehage/vel- og grendehus) kan bebygges i maks. 2 etasjer og maks. bruksareal på BRA 1.200 m2. For parkeringsdekning gjelder § 3 g.

§ 5. Brygger, badehus og båtfester:
På spesialområde (naturvernområde) - bevaring (brygger og badehus) kan det på hver parsell i hvert enkelt tilfelle oppføres brygger som stikker maks. 5 m ut fra land og badehus på maks. 12 m2. Bebyggelsen skal oppføres i samråd med miljøetaten og byantikvaren.
Endring av eksisterende bebyggelse må skje i samråd med byantikvaren.
I naturvernområdet skal vegetasjon og terreng vernes og det kan ikke iverksettes tiltak eller anlegg som vesentlig kan endre landskapets art eller karakter.

§ 6. Trafikkområder:
a) I småbåthavn skal flytebryggene plasseres etter plan godkjent av bygningsrådet. Det skal anordnes parkering for 0.3-04 biler pr. båtplass.
b) Forhagen langs parkeringsplassen ved Sundveien 13/15 skal opparbeides i 3 m bredde før området tas i bruk som offentlig parkeringsplass.
c) Malmøya Vel og veivesenet har vært på befaring på stedet og har i samarbeid kommet fram til plasseringen av møteplassene. Møteplassene er tegnet inn på reguleringskartet før saken sendes til bystyret.
Hovedveiene Sundveien og Malmøyveien skal opparbeides i 4 m bredde med møteplasser, mens den opparbeidede bredden på de øvrige offentlige veiene skal være 3,5 m med møteplass. Sundveien skal opparbeides i 3,5 m bredde fra Høyboveien til Myren. Høyboveien skal i hovedprinsippet opparbeides i 3,5 m bredde med tett frekvens på møteplassene. Der forholdene ikke gir mulighet for den bredden som her er angitt skal man i forbindelse med opparbeidelsen se på muligheten av å redusere bredden på disse stedene. Hovedprinsippet er at Sundveien skal opparbeides mest mulig i 4 m bredder, men at man kan gå ned på bredden på kortere partier.

§ 7. Trafikkområde (småbåthavn/småbåtopplag/offentlig parkeringsplass):
Strandområdet ved Sundveien 13/15 skal benyttes som offentlig parkeringsplass i tiden 15.05. til 01.09.

§ 8. Friområder:
a) For stien over Hallingåsen er det avsatt et 5 m bredt areal hvor den eksisterende stien kan holdes vedlike.
b) På Brattodden og skinnebukta inngår eksisterende bebyggelse i planen. Bebyggelsen tillates nyttet til servering, sjøbad eller andre servicefunksjoner for friområdet og de fredede naturvernområdene.

§ 9. Spesialområde (naturvernområde - landskapsvern):
Vegetasjon og terreng skal vernes og det kan ikke iverksettes tiltak eller anlegg som vesentlig kan endre landskapets art eller karakter. Skjøtsel av vegetasjon og opparbeidelse av terreng skal skje i samråd med miljøetaten.

§ 10. Fellesområde (avkjørsel):
I. Strandhaugen skal være felles for gnr.196, bnr.15,23,24,26,148 og 183.
II. Skjellveien skal være felles for gnr.196, bnr.7,13,32,29-43,202 og 208.
III. Felles avkjørsel fra Malmøyveien mellom gnr. 196, bnr.114 og gnr.196, bnr-115 er felles for gnr.196, bnr.113, 121, 126 samt evt. fremtidig utskilt parsell av gnr.196, bnr.116.
IV. Felles avkjørsel fra Sundveien og nordover (ved brua) skal være felles for gnr. 196, bnr.30,44,56,179,191,192 og 193.
V Felles avkjørsel fra Fossilveien og sydover skal være felles for gnr.196, bnr.84 og 188.
VI Fossilveien skal være felles for gnr.196, bnr.52,234,232,216,217,6, 207, 210, 9, 86, 84, 188, 218, 77 og 233.
VII Felles avkjørsel fra Barnålveien og sydover skal være felles for gnr. 196, bnr.70 og 97 og gnr.196, bnr.47 og 49.
VIII Felles avkjørsel fra enden av Malmøyveien og sydover skal være felles for gnr.196, bnr.134, 125 og 120 og senere utskilt parsell av gnr.196, bnr.119.

§ 11. Spesialområde (fredet som naturminne i medhold av lov om naturvern):
Fredningsbestemmelsene for Malmøya, vedtatt ved Kongelig resolusjon 02.11.79, gjelder for området.
Fredningsbestemmelsene følger reguleringsbestemmelsene som vedlegg.

§ 12.
a) Allmennyttig formål (idrettshus):
Det tillates oppført et klubbhus i en etasje med maks. 150 m2 gulvflate i strandsonen på gnr.196, bnr.197.

b) Spesialområde/allmennyttig formål:
Parkering for idrettshuset tillates på dette sted. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Parkeringen skal vises sammen med eksisterende vegetasjon på situasjonskartet sammen med byggemeldingen for idrettshuset. Vegetasjon som på dette kart er tenkt opprettholdt kan bare fjernes ved byggemelding.

Vedlegg til reguleringsbestemmelsen for S-3420, §11.

FREDNINGSBESTEMMELSER FOR MALMØYA NATURMINNER MED FUGLELIVSFREDNING I OSLO KOMMUNE

I. I henhold til lov om naturvern av 19.juni 1970, nr.63 § 11, jfr. § 12 og §§ 21, 22 og 23, er ved kongelig resolusjon av 2.11.1979 sju nærmere avgrensede områder av Malmøya med holmer og skjær, i Oslo kommune, fredet som naturminner under betegnelsene Nordre Malmøya naturminne, Malmøya brygge naturminne, Søndre Malmøya naturminne, Kaninøya naturminne, Malmøyskjær naturminne, Malmøykalven naturminne og Hertugskjær naturminne.

I medhold av §§ 9 og 14 er fuglelivet fredet i naturminnene og i ei sone på 50 m fra strandkanten der naturminnene grenser til sjøen.

II. Naturminnene har følgende størrelse og berører følgende gnr./bnr.:
1. Nordre Malmøya naturminne, ca. 27 daa; 196/35, 43, 44, 69, 180, 184 og 185.
2. Malmøya brygge naturminne, ca. 3,8 daa; 196/33, 57, 58, 79, 80, 91, 92 og 156.
3. Søndre Malmøya naturminne, ca. 144 daa; 196/2, 9, 10, 47, 49, 51, 84, 86, 95, 96, 98, 102, 104, 108, 110, 111, 112, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 123, 125, 131, 132, 133, 136, 137, 139, 150, 154, 155, 168, 172 og 181.
4. Kaninøya naturminne, ca. 2,5 daa; 196/159.
5. Malmøyskjær naturminne, ca. 0,5 daa; 196/9.
6. Malmøykalven naturminne, ca. 102 daa; 196/3, 11 og 12.
7. Hertugskjær naturminne, ca. 1 daa; Oslo kommunes eiendom.

III. Naturminnene har følgende avgrensning:
Område I
Eiendomsgrensen for bnr. 44 fra eiendomsgrense mot bnr. 179 til eiendomsgrensen for strandparsellen av bnr. 35 og følger denne først sørover til den bryter 90 grader og deretter videre mot øst og ut i sjøen.

Område II
Eiendomsgrensen for bnr. 80 fra nordligste punkt på felles grenselinje mot bnr. 29 til eiendomsgrense for bnr. 92, følger denne eiendomsgrensen østover til bnr.57, felles grenselinje bnr. 92 og bnr. 57 5 m nordover og så en rett linje 17 m østover til et punkt 6 m nord for den nordre av de vestligste hjørner av hus på bnr. 57 på en rett linje trukket i forlengelsen av dette husets vestligste vegg. Fra dette punkt følges en rett linje sørover til husets overfornevnte hjørne, følger husets vestvegg til det sørvestlige hushjørne, en rett linje i forlengelsen av husets vestvegg til et punkt 4 m sør for dette hjørnet, herfra en rett linje til nordøstlige hjørne av bnr. 91, følger grenselinjen mellom bnr. 91 og bnr. 72 sørvestover, videre eiendomsgrensen for bnr. 79 sørvestover til den bryter 90 grader og videre mot sørøst og ut i sjøen.

Område III
Fra sjøen sørover langs østlig kant av Ormsund Roklubbs støpte anlegg for vedlikehold av båter, til klubbhusets nordlige hjørne, langs husets nordøstlige og senere sørøstlige vegg til bygningsanlegget krysser eiedomsgrensen mellom bnr. 8 og bnr. 181, herfra langs grenselinjen til sørligste hjørne av bnr. 8, herfra over bnr. 181 en rett linje til et punkt 25 m øst for sørligste knekkpunkt på grenselinjen mellom bnr. 181 og bnr. 9, målt langs grenselinjen. Deretter følges felles eiendomsgrense for bnr. 181 og 9 østover mot sjøen til et punkt hvor oppbygd mur ca. 50 m øst for beboelseshus på bnr. 9 krysser grensen, videre langs muren sørover og en rett linje fra sørenden av muren 25 m sørvestover til toppen av fjellknaus, herfra en rett linje til et punkt 75 m sør for sørligste knekkpunkt på grenselinjen mot bnr. 10, målt langs grenselinjen. Deretter følges eiendomsgrensen for bnr. 10 til et punkt på grenselinjen mellom bnr. 10 og bnr. 86 25 m sørøst for knekkpunkt på denne linjen og herfra over bnr. 86 en rett linje inntil sørøstre vegg på sørligste sommerbolig og videre til grenselinjen mot bnr. 33 til et punkt 2 m sørøst for sørligste knekkpunkt på

denne, målt langs linjen. Videre følges en rett linje over bnr. 33 til eiendomsgrensen mot bnr. 84 til knekkpunkt på kote 14 og videre over bnr. 84 til felles grensepunkt mellom bnr. 84, 41 og 168. Herfra følges eiendomsgrensen for bnr. 168 "rundt" bnr.98 til et punkt 50 m sør for nordøstlige hjørne av bnr. 98 langs grenselinjen mot bnr. 168, videre en rett linje over bnr. 98 til et punkt 35 m sør for felles grensepunkt for bnr. 98, 161 og 95, målt langs grenselinjen, herfra en rett linje til et punkt 10 m nord for sørligste knekkpunkt på eiendomsgrensen mellom bnr.95 og 181, målt langs grenselinjen. Herfra følges eiendomsgrensen for bnr. 181 først nordover, deretter vestover og så sørover til vestligste hjørne av strandparsellen av bnr. 112, en rett linje fra dette hjørne over bnr. 123 til nordøstlig hjørne av bnr. 132, eiendomsgrensen for bnr. 132 vestover og eiendomsgrensen for bnr. 133 videre vestover til nordøstlig hjørne av bnr. 136, langs nordøstlig eiendomsgrense av bnr. 136. Over bnr. 125 en rett linje fra nordligste hjørne av bnr. 136 til østligste hjørne av strandparsellen av bnr. 120, videre nordøstlige eiendomsgrense for strandparsellen av bnr. 120, bnr. 172 strandparsellen av bnr. 137, bnr. 116 og bnr.115. Fra nordligste hjørne av strandparsellen av bnr. 115 følges eiendomsgrensen for bnr.108 først østover, deretter nordover til grenselinjen mot bnr. 137, følger denne nordvestover til grenselinjen mot 102. Eiendomsgrensen for bnr. 102 følges nordøstover til bnr. 2, videre den sørøstre eiendomsgrense for bnr. 2 til eiendomsgrense for bnr. 96 og så dennes sørøstre eiendomsgrense til eiendomsgrensen mot bnr. 47, 49. Herfra en rett linje over bnr. 47, 49 nordvestover til nordligste knekkpunkt på eiendomsgrensen mellom bnr. 47, 49 og bnr. 96, denne eiendomsgrensen følges nordvestover og ut i sjøen.

Område IV
Hele Kaninøya.

Område V
Hele Malmøyskjæret.

Område VI
Hele Malmøykalven.

Område VII
Hele Hertugskjæret.

Grensene for naturminnene er inntegnet på kart i målestokk I:1000 og I:5000, datert Miljøverndepartementet, oktober 1997. Karta oppbevares på Byplankontoret i Oslo kommune, hos stadsfysikus i Oslo og Miljøverndepartementet.
De nøyaktige grenser skal avmerkes i marka.

IV. Formålet med naturminnene er:

a) å bevare verdifulle geologiske forekomster bestående av fossilførende, lagdelte bergarter som skifer, kalksteiner og sandsteiner av høg vitenskaplig og pedagogisk verdi.
b) å bevare særpregede og interessante botaniske forekomster.

Formålet med fuglelivsfredningen er å bevare områder som har stor verdi som tilholdssted, beite- og hekkeområde for en rekke fuglearter.

V. .

1. Berggrunnen er fredet mot enhver form for inngrep. Det er således forbudt å ødelegge grunnens naturlige overflate ved å slå hakke, bore o.l. Enhver tildekking av berggrunnen med stein, mur, ulike fundamenter o.l. er forbudt.

2. Tiltak som vil endre eller innvirke på de naturgitte forhold er forbudt, herunder
- oppføring av anlegg og bygninger
- bygging og utvidelse av veger og brygger
- etablering av marinaer
- utførelse av sprengnings-, gravnings- eller fyllingsarbeider
- tømming av fyllmasse
- utslipp av giftstoffer og oljeholdige væsker
- utslipp av ny kloakk
- henleggelse av søppel

3. Plantelivet er fredet mot all ødeleggelse utover det som følger av lovlig ferdsel, jfr forøvrig punkt 9 og 10. Forbudet gjelder ikke plukking av bær og sopp og tiltak i medhold av punkt VI.

4. Ville fugler, herunder deres reir, egg og unger er fredet mot skade, ødeleggelse og unødig forstyrrelse.

5. Oppsetting av båtfester er forbudt. Utlegging av fortøyningsbøyer i sjøen innenfor 50 m fra strandkanten er forbudt i naturminnene III, IV, V, VI og VII. Forbudet gjelder ikke fastboendes og hytteeieres båter på egen eiendom.

6. Det er forbudt utover 1 døgn å forankre eller hensette båt i naturminnene og i ei sone på 50 m ut fra strandkanten. Forbudet gjelder ikke fastboendes og hytteeieres båter på egen eiendom.

7. Departementet kan dispensere fra bestemmelsene i nr. 5 og 6 for 1 år om gangen.

8. Bålbrenning er forbudt.

9. Teltslagning er forbudt utenom det avsatte området på bnr. 102 i Søndre Malmøya naturminne.

10. Av hensyn til fuglelivet er all ilandstigning og ferdsel på Kaninøya, Malmøyskjær og Hertugskjær forbudt i perioden 15. april - 15. juli.

11. Regattaer, idretts- og andre større, offentlige arrangementer kan bare arrangeres etter tillatelse fra forvaltningsmyndigheten.

12. All kjøring og parkering av motorkjøretøyer utenom veger og regulerte, opparbeidete parkeringsplasser er forbudt med unntak for;
    a. Kjøring og parkering på privat eiendom for fastboende, hytteeiere og leiere, samt deres besøkende.
    b. Bruk av motorkjøretøy i brann-, ambulanse-, politi-, oppsyns- og skjøtselsøyemed.
    c. Parkering ved Skinnerbukta på område spesielt avmerket til dette formål.

VI. Den skjødsel som er nødvendig for å oppfylle fredningsformål skal kunne utføres av forvaltningsmyndigheten eller den forvaltningsmyndigheten bestemmer. Skjødselen skal skje etter plan godkjent av Miljøverndepartementet.

VII. Forvaltningen av bestemmelsene for naturminnene tillegges Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

VIII. Forvaltningsmyndigheten kan gjøre unntak fra fredningsbestemmelsene for vitenskaplige undersøkelser og arbeider eller tiltak av vesentlig samfunnsmessig betydning eller i spesielle tilfeller når det ikke strider mot formålet med fredningen.

S-5247

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Ulvøya, Malmøya, Ormøya og Nedre Bekkelaget

Vedtaksdato: 26.02.2025

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 202002666

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 30 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

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

Definisjoner

Følgende definisjoner ligger til grunn for planen:

a) Boenhet, hovedboenhet og sekundærleilighet

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

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

En sekundærleilighet skal ligge i samme bygning som hovedboenheten., med mindre den ligger i eksisterende bebyggelse godkjent etter reguleringsplan gjeldende i juni 2024 eller tidligere reguleringsplaner. En sekundærleilighet i samme bygning som hovedboenheten har maksimalt 55 m^2 BRA og overstiger ikke 50 % av hovedboenhetens BRA. En sekundærleilighet i frittliggende bebyggelse har maksimalt 80 m^2, 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 støttemurer.

e) Store trær

Store trær defineres som:

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

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

f) Beskyttelsessone for trær

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



Figur 1: Trærs beskyttelsessone

g) Grøntarealer

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

h) Fremmede arter

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

i) Tursti

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

j) Tomtens helningsgrad

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

k) Naturgitt terreng

Naturgitt terreng er terrenget slik det er fra naturens side.

l) Terrenginngrep

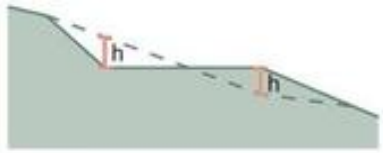
Terrenginngrep er endringer av terreng, inkludert terrengendringer unntatt søknadsplikt og midlertidige terrengendringer. Endringer av terreng som har minimal innvirkning på tomtens topografi, jordsmonn og vekstforhold, som for eksempel etablering av kjøkkenhage, anses ikke

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

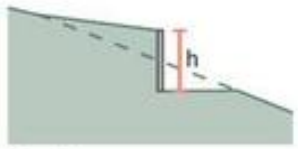
Kjellertrapper og svømmebasseng er bygningsdeler og anses ikke som terrenginngrep.

m) Høyde på terrenginngrep

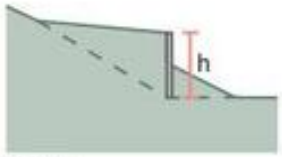
Høyde på terrenginngrep defineres som den største enkelthøyden i terrenginngrepet, som vist på *Figur 2* a-c.



Figur 2 a



Figur 2 b



Figur 2 c

Figur 2 a-c: høyde på terrenginngrep

n) Anleggsarbeid og bygge- og anleggsfasen

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

o) Vedlikehold

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

Eksempler på vedlikehold er oppussing av overflater og bytte av innredning, maling av yttervegger eller utskifting av slitedeler 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 beskjæring, luking, 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, byggegrop 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 sikringsgjerde og byggegrop. Trær skal angis med art/sort, stammeomkrets og kronestørrelse.

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

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

1.11.5 Redegjørelse og plan for overvannshåndtering

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhusplan eller landskapsplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering, flomveier og snølagring er 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/terrenget, 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 Bekkelaget	B1 og fradelte og ubebygde tomter i H570_2	Inntil 16 %-BYA per tomt
	B2	Inntil 30 %-BYA per tomt
Ormøya	B3 og fradelt tomt i H570_2	Inntil 16 %-BYA per tomt
	B4 og B5	Lovlig etablert bebyggelse på den enkelte tomt utgjør tillatt BYA på tomtene.
	B6	Inntil 10 %-BYA per tomt

Malmøya	B7	Inntil 12 %-BYA per tomt
Ulvøya	B8, B9 og B11	Inntil 16 %-BYA per tomt
	B10	Lovlig etablert bebyggelse på den enkelte tomt utgjør tillatt BYA på tomtene.
	KBA_3	Inntil 25 %-BYA ved etablering av publikumsrettet virksomhet i henhold til bestemmelse nr. 3.9 på minimum 100 m^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 m^2 BYA. Nettstasjonene kommer i tillegg til maksimalt tillatt BYA for eiendommen.

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

3.2.3 Fradeling av tomter

Fradeling av tomter tillates ikke. Deleforbudet gjelder ikke for enkelte eiendommer listet opp under bestemmelser til hensynssone H570_2, jf. bestemmelsenes punkt 8.2.5.

3.2.4 Takform og møneretning

I felt B1 og B2, og på fradelte og ubebygde tomter i H570_2, på Nedre Bekkelaget, i felt B6 og B7 på Malmøya og i felt KBA_3 på Ulvøya skal bebyggelsen ha saltak.

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

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

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

3.2.5 Høyder

For felt B1 på Nedre Bekkelaget, felt B6 og B7 på Malmøya og felt B11 og KBA_3 på Ulvøya, tillates gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter.

For fradelte og ubebygde tomter i H570_2 på Nedre Bekkelaget og Ormøya tillates gesimshøyde inntil 5,5 meter og mønehøyde inntil 7,5 meter, med unntak av eiendommene 197/205, 197/212 og 197/236, der det tillates gesimshøyde inntil 4,5 meter og mønehøyde inntil 6,5 meter.

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

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

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

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

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

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

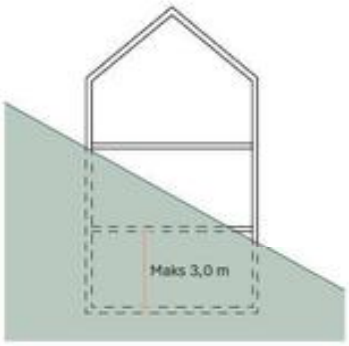
- Gesimshøyde inntil 3,0 meter
- Mønehøyde inntil 4,0 meter

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

For felt B1, B3, B6-11 og H570_2 skal vertikal avstand fra gesims til direkte underliggende, og ferdig planert, terreng ikke på noe punkt overstige 7,5 meter.

3.2.6 Bebyggelse og anlegg under bakken

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



Figur 3: Bebyggelse og anlegg under bakken

3.2.7 Utvendige kjellertrapper

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

Kjellertrapper skal ikke henge sammen med lysgraver.

3.2.8 Uteoppholdsareal

Hver hovedboenhet må ha et uteoppholdsareal på eiendommen på minimum 100 m^2. Ved etablering av publikumsrettet virksomhet på over 100 m^2 BRA i felt KBA_3 på Ulvøya, skal hver boenhet ha et uteoppholdsareal på minimum 50 m^2.

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

Hver sekundærleilighet må ha et uteoppholdsareal på eiendommen på minimum 35 m^2.

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

3.2.9 Terrenginngrep

Minimum 60 % av tomtens areal skal holdes fri for terrenginngrep, herunder byggegroper og andre inngrep i terreng i bygge- og anleggsfasen. Det tillates ikke terrenginngrep i hensynssoner naturtypelokaliteter (H560_1A-3A, H560_6-8 og H560_10).

For KBA_3 tillates terrenginngrep på inntil 50 % av tomtens areal ved et samlet bebygd areal på mellom 20 og 25 %. Der det kan utføres terrenginngrep gjelder følgende:

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

b. Der terrenget terrasseres 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.

Øy	Felt	Minimum andel grøntarealer
Nedre Bekkelaget	B1 og fradelte og ubebygde eiendommer i H570_2	65 % av tomtens areal
	B2	75% av tomtens areal utenfor byggegrenser.
Ormøya	B3 og fradelt tomt i H570_2	65 % av tomtens areal
	B4 og B5	75% av tomtens areal utenfor byggegrenser.
Malmøya	B6 og B7	75 % av tomtens areal
Ulvøya	B8, B9	65 % av tomtens areal

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

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

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

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

3.2.12 Støyskjermer og gjerde mot vei
Støyskjerm mot andre veier enn E 18 Mosseveien tillates ikke. Gjerder 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 frititidsbebyggelse. 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. skjøtselsplan, jf. bestemmelse 1.5. Der lave taugjerder inngår som tiltak for å begrense ferdsel og opphold av hensyn til naturverdier i skjøtselsplan, 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 omleggelse 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 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 beskjæring 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 skjøtselsplan, (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 beskjæring 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 skjøtselsplan, (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 (buffersone) 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)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 gjerder. Det tillates ikke etablert båtplasser eller båtopplag/utendørs lagring av båter.

5.3.2 Felt FRI1

Eksisterende bebyggelse på Brattodden (Malmøya) tillates nyttet 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 nyttet 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 nyttetrafikk 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 gjerder 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 unødvendig 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 friområdet, 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 fisking 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 byggteknisk forskrift. Dersom det etableres sikringstiltak skal det utarbeides en vedlikeholdsplan som skal følges.

Faresone H310_1 angir faresone for skred med største nominelle årlige sannsynlighet 1/100.

Faresone H310_2 angir faresone for skred med største nominelle årlige sannsynlighet 1/1000.

Faresone H310_3 angir faresone for skred med største nominelle årlige sannsynlighet 1/5000.

7.3 Faresone – flomfare (stormflo og havnivåstigning) H320

Alle tiltak med gulv lavere enn kote + 3,30 m, og bygg i bølgeutsatte områder, skal vurderes særskilt med hensyn til risiko for havnivåstigning, stormflo og bølgepåvirkning. Klimaframskrivinger 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 terrengendinger, 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 båtplasser eller båtopplag/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 skjøtselsplan, jf. bestemmelse 1.5.

8.1.3 Fellesbestemmelser for H560_1B-5B (buffersoner)
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 grønnstrukturformål, kan lave taugjerder settes opp dersom de inngår som tiltak for å begrense ferdsel og opphold av hensyn til naturverdier i skjøtselsplan, 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 beskjæring 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 beskjæring som ikke er nødvendig for naturverdien.

8.1.10 Plantefredningsområde, buffersone, H560_4B
Innenfor hensynssone H560_4B tillates ikke terrenginngrep eller andre inngrep som kan påvirke den fredete arten dvergtistel negativt, slik som endrede dreneringsforhold. Skjøtsel/rydding av vegetasjon for å bedre livsbetingelsene for dvergtistel tillates.

8.1.11 Salamanderdam, H560_5A
Innenfor H560_5A skal dammen ivaretas som yngle- og oppvekstområde for salamander.

For dammen på Malmøya (eiendom 196/143 og del av 196/263), skal området omkring dammen ivaretas som leve- og overvintringsområde for salamander. Eventuell slått/rydding av vegetasjonen skal gjøres på en måte som ikke skader amfibiene.

Salamanderdam, buffersone/viltområde, H560_5B
Arealet skal ivaretas som oppvekst-, leve- og overvintringsområde for salamander. Eventuell slått/rydding av vegetasjonen skal gjøres på en måte som ikke skader amfibiene.

8.1.13 Grøntområde, H560_6
For H560_6 gjelder fellesbestemmelser for hensynssone – bevaring naturmiljø i pkt. 0.

Innenfor H560_6 tillates eksisterende sti ved Flisebukta lagt om. Omlagt sti skal utformes som tursti, jf. definisjoner punkt i).

8.1.14 Store gamle trær, parklandskap, H560_7
Det tillates ikke terrenginngrep som kan skade trærne eller deres rotsoner. Felling eller ødeleggelse av store trær, inkludert beskjæring som ikke er nødvendig for å ivareta naturverdien, er ikke tillatt.

Frukttrær kan beskjæres. Rydding og hogst av vegetasjon som vil styrke naturmangfoldet knyttet til store trær tillates.

8.1.15 Restaureringsområder, H560_8
Naturrestaurering/vegetasjonsskjøtsel tillates. Felling eller ødeleggelse av store trær, inkludert beskjæring av trær som ikke er nødvendig for å ivareta naturverdien, er ikke tillatt. Fjerning av kratt og slått tillates.

8.1.16 Bløtbunnsområder, H560_9
Mudring, masseutskifting, utfylling og påfylling av sand og andre fysiske tiltak som kan forringe bløtbunnsområde tillates ikke. Dersom det er nødvendig for å forhindre fare for liv og helse, kan det søkes om tillatelse etter forurensningsloven til mudring rundt stupetårnet på Sydstranda. Moringer, bøyer og lignende tillates ikke, med unntak for en moring/bøye for fartøy med historisk tilknytning til Ormsundet.

Habitatforbedrende tiltak og naturrestaurering under vann tillates.

8.1.17 Hule eiker, H560_10
Det tillates ikke terrenginngrep som kan skade trærne eller deres rotsoner. Felling eller ødeleggelse av hule eiker, inkludert beskjæring som ikke er nødvendig for å ivareta naturverdien, er ikke tillatt.

Rydding og hogst av vegetasjon som vil styrke naturmangfoldet knyttet til hule eiker tillates.

8.2 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570_1A og B, H570_2 og H570_3
8.2.1 Fellesbestemmelse uteområder i H570_1A og B og H570_3
Eksisterende grønnstruktur og hager skal bevare sin hovedkarakter, og det må ikke settes i verk tiltak som kan forringe denne. Bevaringsverdige hageelementer som hellelegninger, murer, trapper, gjerder, porter, steinbrygger, større vegetasjonselementer o.l. skal bevares. Tilbakeføringer i tråd med dokumentasjon og 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 H5703
Eksisterende bebyggelse, markert i plankartet med linjetypen *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, taktekking m.m. bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal opprinnelig uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk og utførelse reetableres.

8.2.3 H570_1A – hensynssone bevaring kulturmiljø

Innenfor boligformål i hensynssonen utgjør eksisterende lovlig etablert bebyggelse etter tidligere reguleringsplaner maksimal(e) tillatt(e) BYA og byggehøyder på tomtene. I tillegg kan én frittliggende konstruksjon med et samlet areal på maksimalt 15 m^2 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 bebygd 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 feltbenevning 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 fortettingspotensial
Innenfor hensynssonen H570_2 tillates fradeling på følgende tomter:

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

Fradelt tomt skal være mellom 700 og 1000 m^2.

For fradelte tomter og ubebygde boligeiendommer innenfor hensynssonen gjelder:

- Ny bebyggelse skal ha fasadekledning i tre.
- Det tillates ikke reflekterende materialer på fasade, tak og rekkverk.
- Volum og høyder skal underordnes bevaringsverdige hovedbygninger på samme eiendom og/eller tilstøtende eiendom.
- Det tillates ikke å sette opp gjerder eller andre fysiske skiller som markerer ny eiendomsgrense etter fradeling av eiendom.

For tomt med verneverdig bebyggelse:

Eksisterende lovlig etablert bebyggelse etter tidligere reguleringsplaner utgjør maksimal(e) tillatt(e) m2 BYA og byggehøyder på tomtene. I tillegg kan én frittliggende konstruksjon med et samlet areal på maksimalt 15 m^2 BYA pr. eiendom oppføres dersom det ikke går på bekostning av anleggets kulturhistoriske eller estetiske verdier.

Med unntak av drivhus, skal frittliggende konstruksjoner videreføre hovedbygningens arkitektur og materialbruk. På eiendommer der eksisterende boligbygg er nærmeste boligbygning mot sjø, med unntak av badehus og annen frittliggende bebyggelse som ikke brukes til beboelse, skal ingen nye byggverk plasseres nærmere sjøen enn eksisterende boligbebyggelse. Tillatelse til frittliggende konstruksjoner forutsetter videre at ny konstruksjon ikke medfører at tomtens samlede bebygde areal overstiger 16 %.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller annen uopprettelig skade må rives, tillates det oppført ny bebyggelse med samme plassering, hovedform, høyder, som bebyggelsen som erstattes. Fasadene skal være tilpasset miljøet.

Bygninger uten bevaringsverdi tillates revet, ombygd eller erstattet forutsatt at et eventuelt nybygg får volum, og materialbruk og uttrykk tilpasset miljøet.

Uteområder:

Ved fradeling av tomt skal eksisterende grønnstruktur bevares så langt det er mulig. Uteområder på ny eller ubebygd 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 utearealets kulturhistoriske og estetiske verdier. Dette omfatter også tiltak for overvannshåndtering

Bestemmelsen er ikke til hinder for alminnelig skjøtsel, hagearbeid og vedlikehold innenfor eiendommens opparbeidede hageareal.

8.2.6 H570_3 – hensynssone bevaring kulturmiljø – badehus/strandlinje

Bevaringsverdige badehus, markert i plankartet med linjetypen *bygg, kulturminner m.m. som skal bevares*, tillates flyttet til tidligere godkjente plassering dersom denne kan dokumenteres.

Gamle badehusfundamenter i naturstein, forstøtningsmur i naturstein og rekkverk langs Ormsundveien skal bevares.

Dersom bevaringsverdig badehus på grunn av brann eller annen uopprettelig skade må rives, tillates det oppført ny bebyggelse i kopi.

Lovlige badehus uten bevaringsverdi kan erstattes eller ombygges forutsatt at de oppføres med høyder og fotavtrykk tilsvarende tidligere tillatelse, og at de utformes med stående trepanel, saltak med takutspring og tette vegger.

9 Båndlagte områder eller båndlegging i påvente av vedtak (pbl. § 11-8 d)

9.1 Båndlegging etter lov om naturvern H720

Innenfor båndleggingsområde H720 gjelder forskrift om supplerende vern for Oslofjorden, delplan Oslo og Akershus – Vedlegg 20 Ulvøya plantefredningsområde

9.2 Båndlegging etter lov om kulturminner H730_1-3

Innenfor 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 fortøyning 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 13.03.2025.

ambita

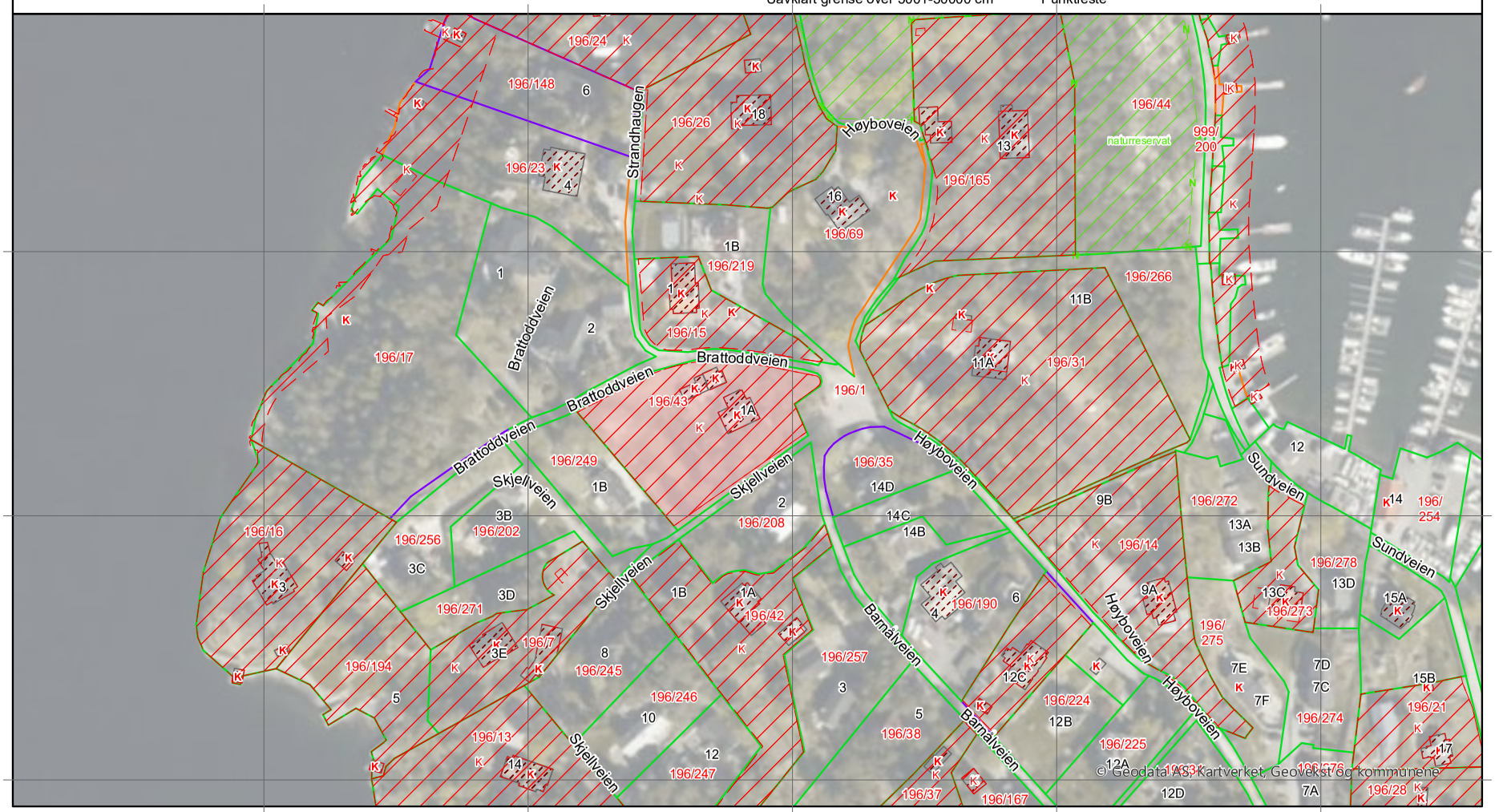
Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/196/43/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:2000
Dato: 15.4.2026



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

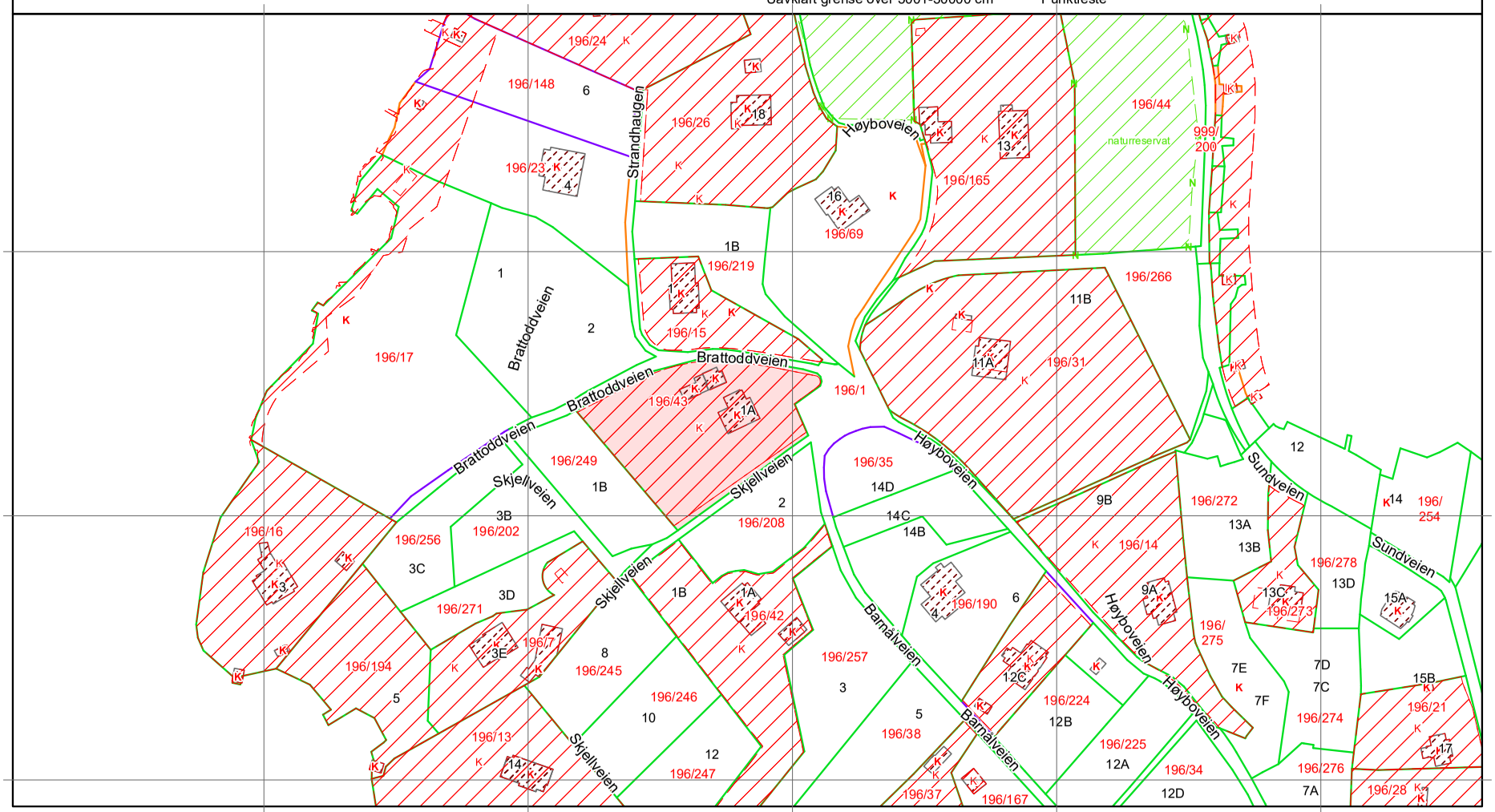
Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/196/43/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

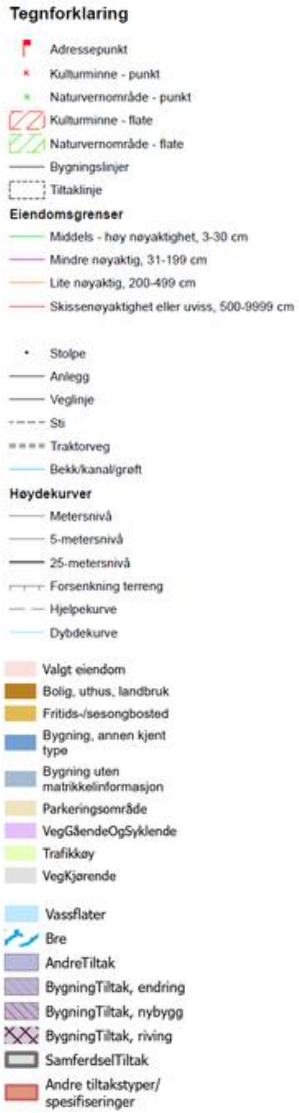
N

Målestokk 1:2000
Dato: 15.4.2026



0 40 80 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


Tegnforklaring
Adressepunkt
Kulturminne - punkt
Naturvernområde - punkt
Kulturminne - flate
Naturvernområde - flate
Bygningslinjer
Tiltaklinje
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
Mindre nøyaktig, 31-199 cm
Lite nøyaktig, 200-499 cm
Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
Stolpe
Anlegg
Veglinje
Sti
Traktorveg
Bekk/kanal/grøft
Høydekurver
Metersnivå
5-metersnivå
25-metersnivå
Forsenkning terreng
Hjelpekurve
Dybdekurve
Valgt eiendom
Bolig, uthus, landbruk
Fritids-/sesongbosted
Bygning, annen kjent type
Bygning uten matrikkelinformasjon
Parkeringsområde
VegGåendeOgSyklende
Trafikkøy
VegKjørende
Vassflater
Bre
AndreTiltak
BygningTiltak, endring
BygningTiltak, nybygg
BygningTiltak, riving
SamferdselTiltak
Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 0301-196/43, Skjellveien 1A, 0198 OSLO

Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Risiko

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	06.04.2026	Vær oppmerksom
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	06.04.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	06.04.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

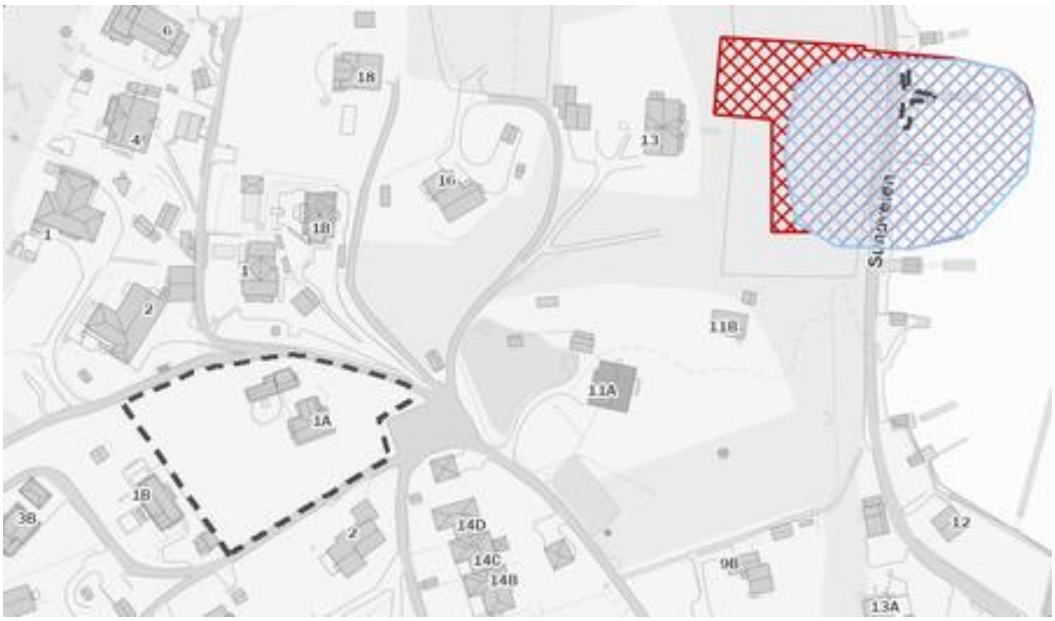
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	16.03.2026	Ikke funnet	1 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.1 km
Flomfaresoner	06.04.2026	Ikke funnet	1.1 km
Forurenset grunn	06.04.2026	Ikke funnet	0.57 km
Kvikkleire	06.04.2026	Ikke funnet	1.1 km
Skredfaresoner	06.04.2026	Ikke funnet	7.5 km
Stormflo	06.04.2026	Ikke funnet	0 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.78 km

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

Aktsomhetsområder for snøskred

Sist sjekket:	23.02.2026			
Aktsomhetssone for snøskred	Nei	S3	S2 uten skogeffekt	S2 med skogeffekt



Tegnforklaring

Aktsomhetssone sikkerhetskl. 2 (S2) med skogeffekt

Aktsomhetssone sikkerhetskl. 2 (S2) uten skogeffekt

Aktsomhetssone sikkerhetskl. 3 (S3)

Skog som reduserer skredfare

Beskrivelse

Aktsomhetskart for snøskred er et GIS-generert landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være snøskredutsatt. Aktsomhetskartet ble ferdigtstilt i 2023 med ny metodikk. Kartet er utviklet av Norges Geotekniske Institutt (NGI) og blir forvaltet av NVE.

Nye aktsomhetskart for snøskred 2023 finnes i tre forskjellige utgaver. Aktsomhetskart snøskred S3 til bruk i kommuneplan for å avklare sikkerhet for bygg opp til sikkerhetsklasse S3. Kartet er sammensatt av aktsomhetskart for snøskred fra 2010 og Aktsomhetskart for snøskred S2 uten skog fra 2023. Aktsomhetskart snøskred S2 uten skogeffekt til å avklare sikkerhet for bygg opp til og med sikkerhetsklasse S2 uten å måtte båndlegge skog. Aktsomhetskart snøskred S2 med skogeffekt til å avklare sikkerhet for bygg opp til sikkerhetsklasse S2, dersom skogen sin sikringseffekt er sikret.

For å bruke Aktsomhetskart snøskred S2 med skogeffekt, må hogsten i aktuelle skogområder reguleres for å sikre at sikringseffekten av skogen ikke forsvinner ved hogst. Enkelte skred kan gå lenger enn aktsomhetskartene, derfor er det viktig å også bruke informasjon om tidligere skredhendelser i arealplanlegging. Aktsomhetskartene tar ikke inn effekten av skredvind som kan føre til store skader i enkelte skredløp.

Kilde: Norges Geotekniske Institutt (NGI) og Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Sist sjekket:	06.04.2026	
Kulturminnelokaliteter	Nei	Ja
Enkeltminner	Nei	Ja
Sikringssone for kulturminner	Nei	Ja



Tegnforklaring

Enkeltminne

Kulturminnelokalitet

Sikringssone for kulturminner

Beskrivelse

Datasettet Kulturminner – Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det).

Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor.

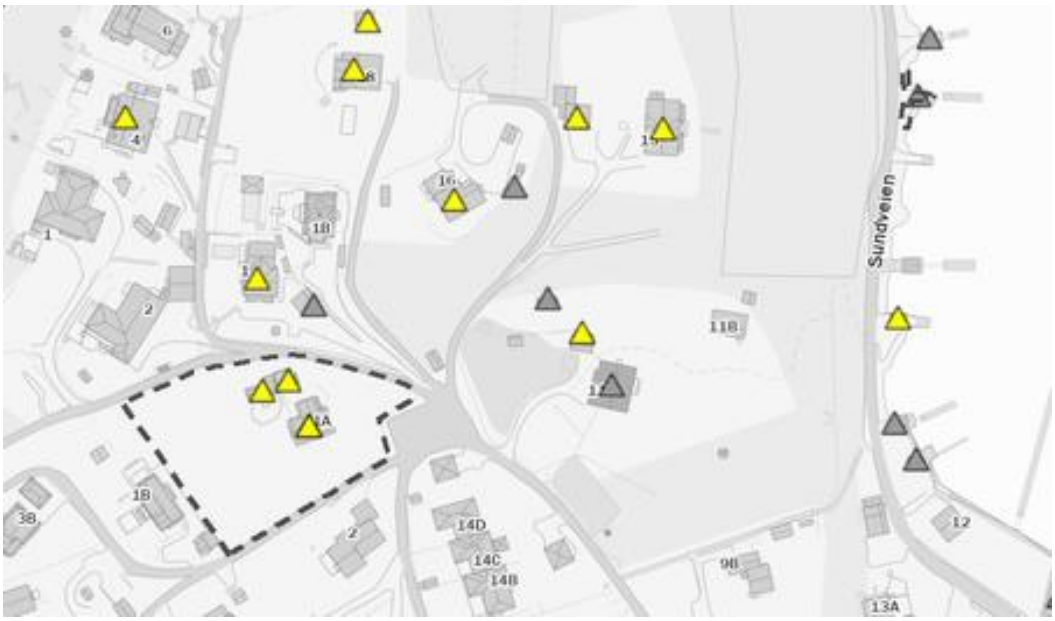
Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.).

En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Kilde: Riksantikvaren

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

Sist sjekket:	06.04.2026	
Ruiner eller fjernede objekter	Nei	Ja
Meldepliktige bygg	Nei	Ja
Andre SEFRAK-bygg	Nei	Ja



Tegnforklaring

Ruin eller fjernet objekt Annet SEFRAK-bygg Meldepliktig bygg

Beskrivelse

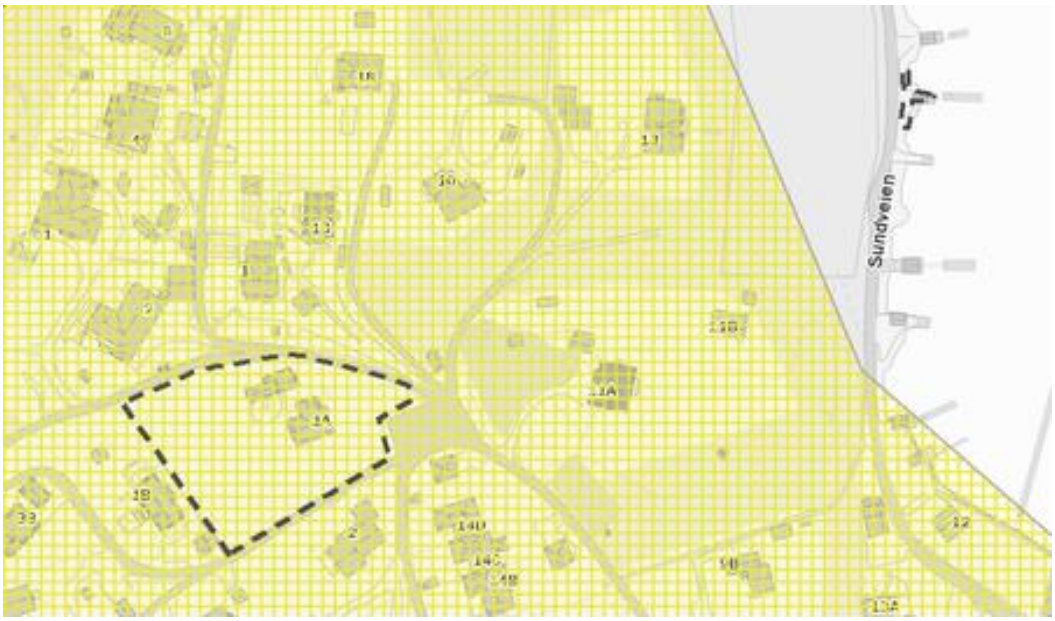
SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. I Finnmark ble grensa for innføring i registeret satt til året 1945. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektenes verneverdi.

Datasettet blir ikke oppdaterte og er ikke kvalitetssikret.

Kilde: Riksantikvaren

Radonutsatt område

Sist sjekket:	06.04.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

TINGLYSINGEN

Denne forsiden tilhører dokument med følgende eiendomsbetegnelse:

Knr. Gnr. Bnr. Fnr. Snr.

Strekkode:

Doknr: 53777 Tinglyst: 26.09.1996 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Synøve Halvorsen. Skjellveien 1.0198 Oslo.

Oslo kommune

TINGLYST
26 SEP 1996
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 53777

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Mappenr.: 960022236

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 196/43 OG 196/249

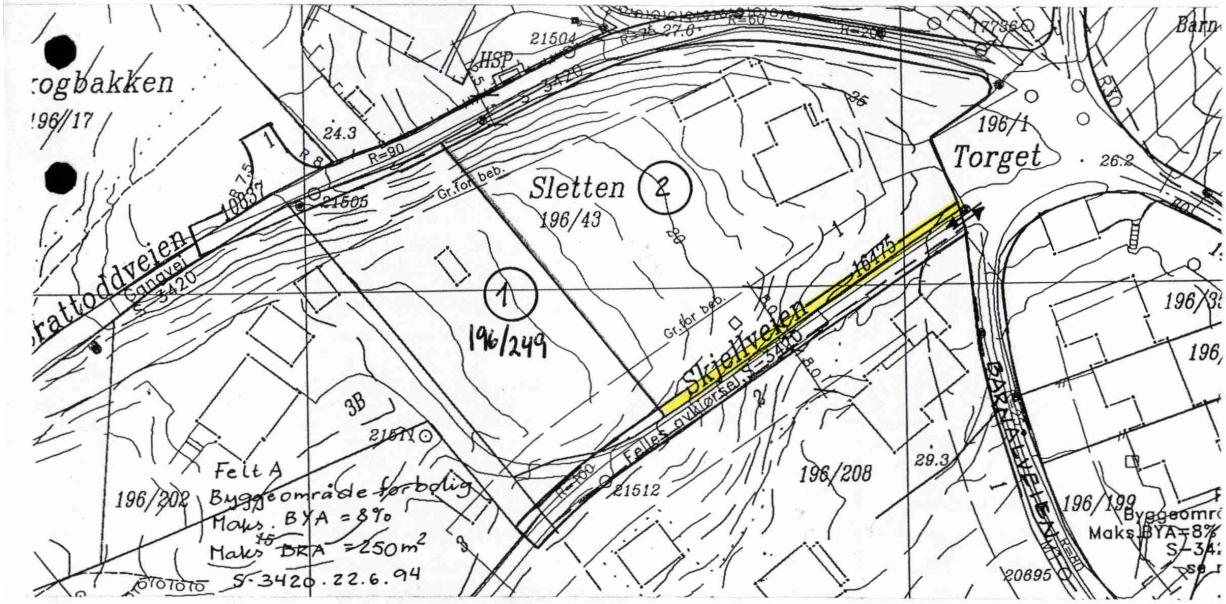
ATKOMSTVEI:

Gnr. 196 bnr. 249 og eventuelt framtidig utskilte parseller av gnr. 196 bnr. 43 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei i regulert felles avkjørsel (Skjellveien) fra Barnålveien over gnr. 196 bnr. 43 som vist med gul farge på kartet under.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 196 bnr. 43 , og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Plan - og bygningsetaten.

Oslo, den 20.09.96

For gnr. 196 bnr. 43 : Synøve Halvorsen 310526 [redacted]
Synøve Halvorsen
Hjemmelshaver



30/3 52

DAGB. NR. 3013
AKER

Dagbokført
13 MAR 1952

T i n g l e s t e r k l æ r i n g .

ang. bebyggelse av det projekterte våningshus i venstre hjörne på eiendommen grnr. 196 brnr. 42 :

Undertegnede eier av grnr. 196 brnr. 13 samtykker i nevnte bebyggelse på flg. vilkår :

Skulde spillvann fra nevnte bebyggelse komme inn på vår eiendom ,evtl. også forutsense grunnvannet , skal eieren av våningshus ovenfor nevnt sörge for utbedring , evtl. regulering av dette slik at ulempene herav reduseres og om nödvendig helt elimineres

Under disse vilkår gis samtykke .

M a l m ö y a den 11. feb. 1952

For styret på Bakken.
Hans Karstad.
kårgs fullmagt.

Undertegnede eier av grnr.196,brnr.43 tiltrer ovenstående reklæring.

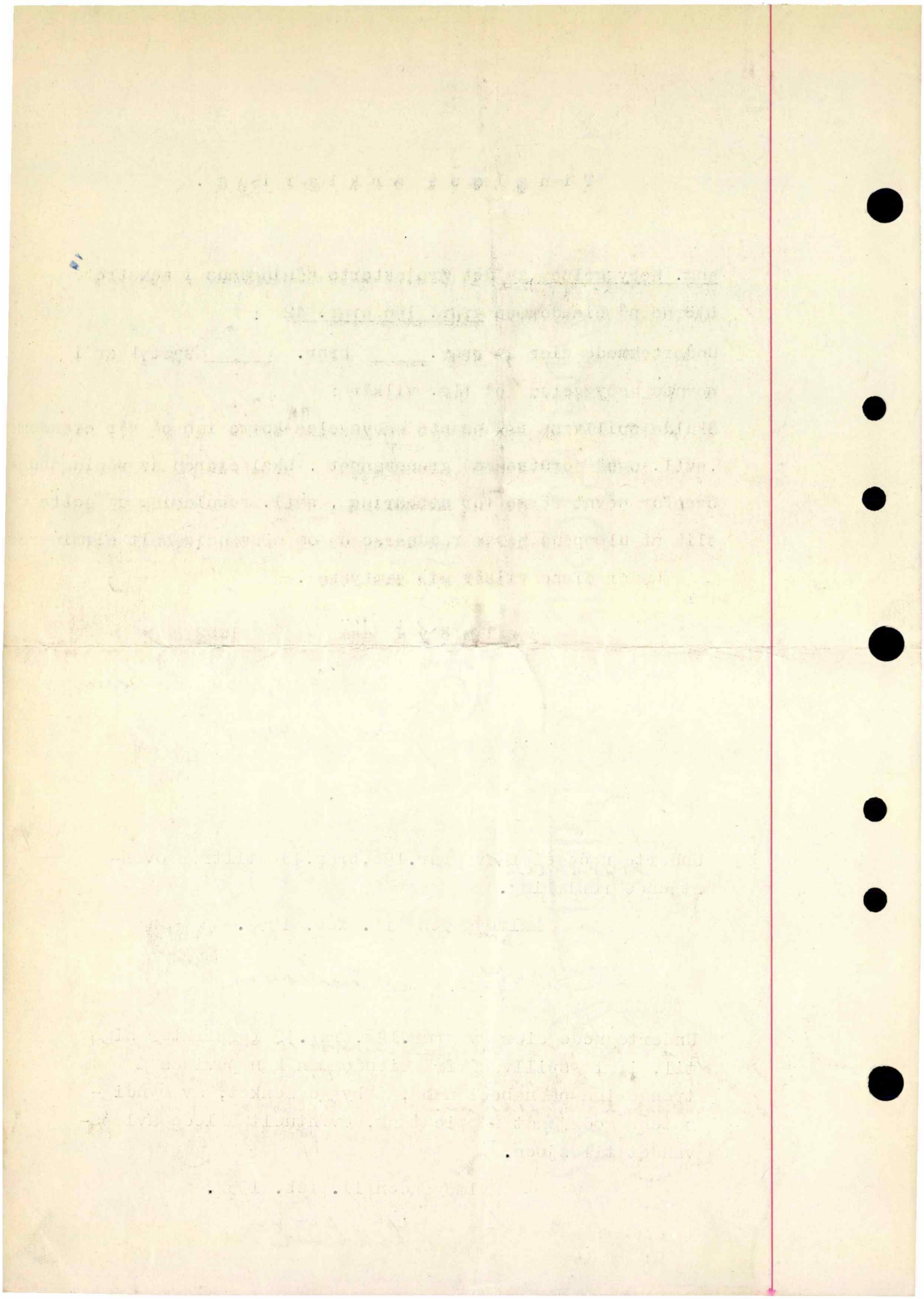
Malmøya den 11. feb. 1952.

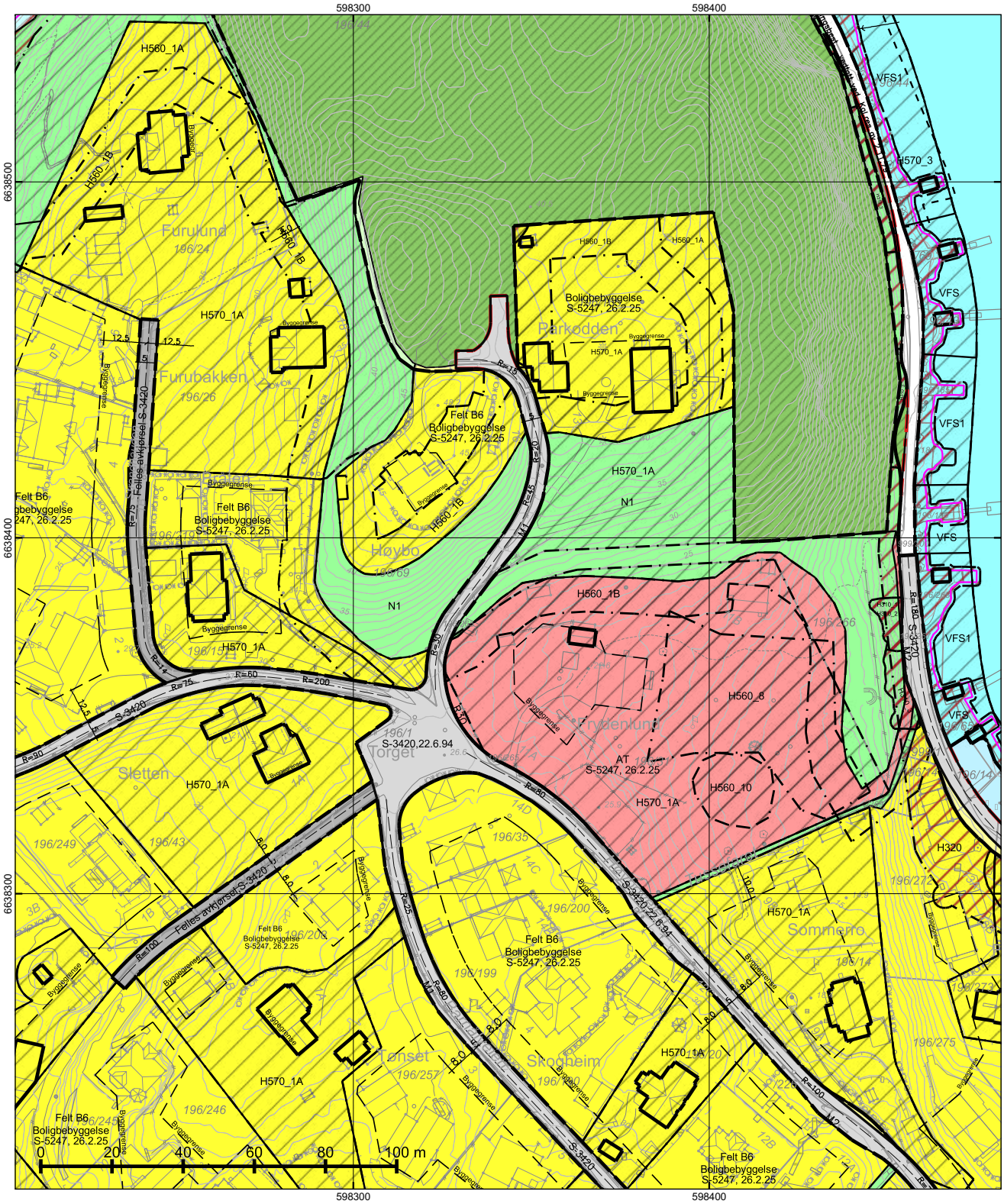
Björn Andersen

Undertegnede eier av grnr.196,brnr.42 forplikter sig til, ifald spillvand fra eiendommen kan påvises å trenge inn på naboeiendom, å bygge senket, av myndighetene godkjendt septic tank, eventuelt å lede avløpsvandet til sjøen.

Malmøya den 11. feb. 1952.

Kvalund.





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 156004/ 86530456
Adresse: Skjellveien 1
Gnr/Bnr: 196/43

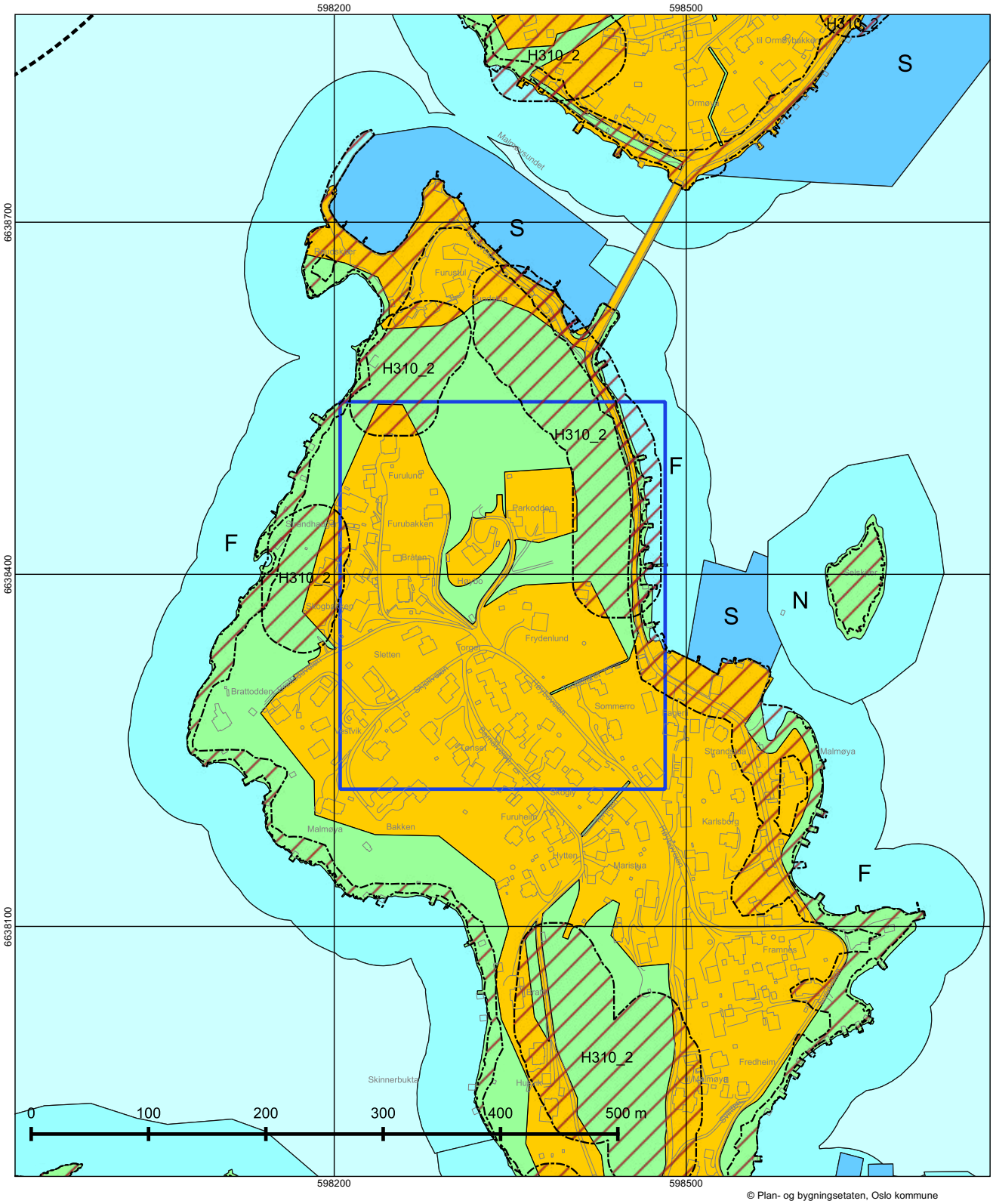
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 14.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156004/86530456
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kine Fjerdingen
SKJELLVEIEN 1A

Dato: 14.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530456
9125633

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.196 BNR. 43

Vi viser til bestilling av 20260414 for SKJELLVEIEN 1A.

GNR. 196 BNR. 43

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.09.1885.

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

3581 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 2 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

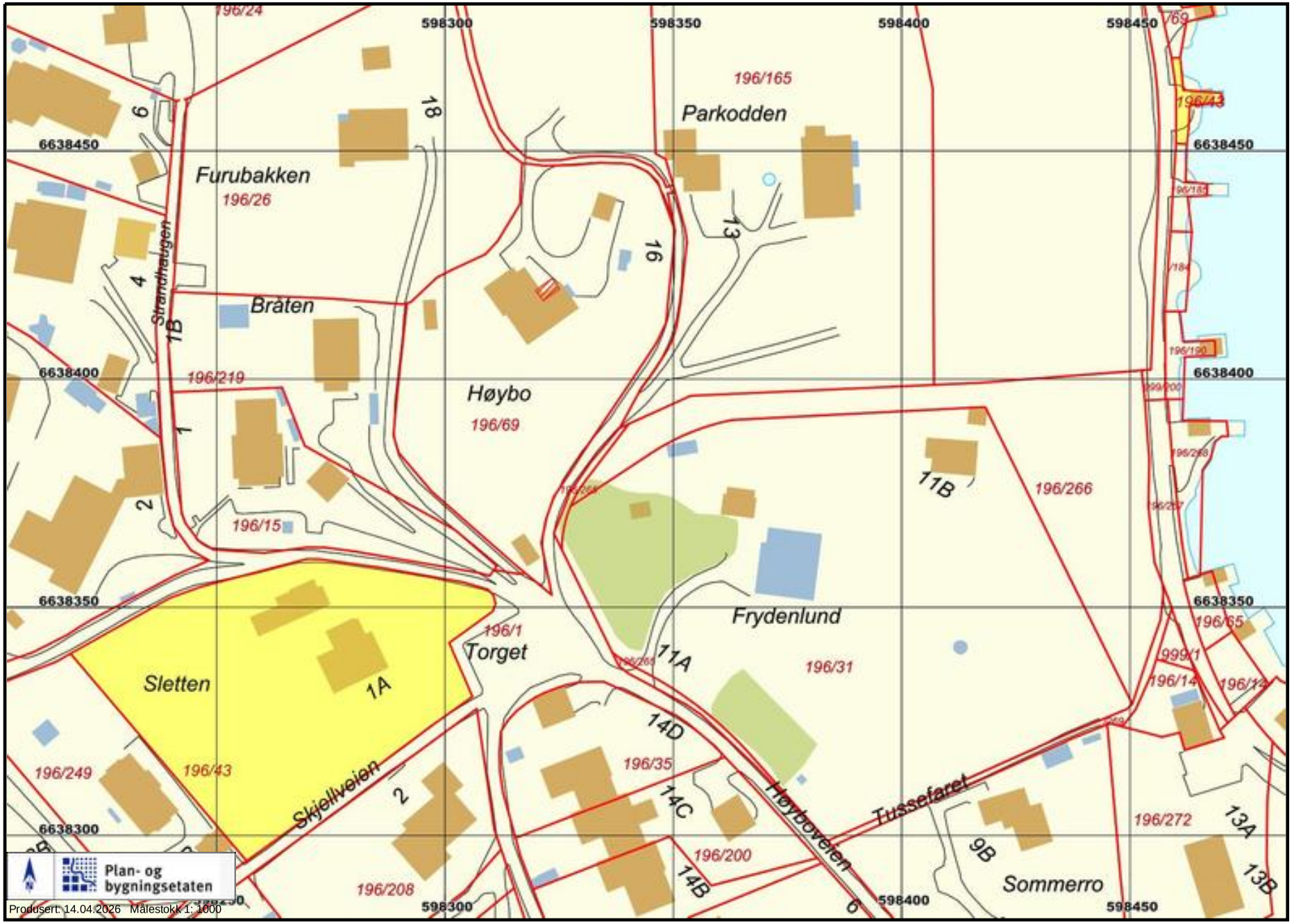
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


196/24
598300
598350
598400
598450
196/165
Parkodden
6638450
Furubakken
196/26
Strandhaugen
Bråten
196/219
Høybo
196/69
6638400
196/15
196/266
11B
6638350
Frydenlund
196/1
Torget
11A
196/31
Sletten
1A
196/249
196/43
Skjellveien
14D
196/35
14C
Høyboveien
Tussefaret
196/272
13A
196/200
14B
9B
Sommerro
13B
196/208
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 14.04.2026 Målestokk 1: 1000

Oslo kommune

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

Oversiktskart

Adr.:	Skjellveien 1 A	**Bydel :**	NORDSTRAND
Gnr bnr :	196 / 43	**Skolekrets (2020/2021):**	Nedre Bekkelaget



Dato: 14.04.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Doknr: 1020865 Tinglyst: 03.11.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Akershus og Oslo jordskifterett

Bedriftsnr. 874 721 972

Rettsbok

Tinglysingsutdrag

Sak: 0200-2009-0029 Malmøya

Gnr. 196 i Oslo kommune

Påbegynt: 27.05.2010
Avsluttet: 19.12.2014

Dette er et rettkjent utdrag av rettsboka som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 24 første ledd.

Følgende avgjørelser i sak 0200-2009-0029 Malmøya verneområder inneholder opplysninger av varig verdi:

Akershus og Oslo jordskifterett avsa 28.06.2012 dom med slik

slutning:

1. Vernet omfatter deler av gnr./bnr. 196/138. Grensen for verneområdet går i rett linje parallelt med den linje som dannes av de to punkter merket med trepæler som ble påvist under befaringen i rettsmøtet 05.06.2012, i en avstand horisontalt målt 3 meter nordvest for denne.

2. Sakskostnader tilkjennes ikke.

Akershus og Oslo jordskifterett avsa 18.02.2013 rettsfastsettende vedtak for

gnr./bnr. 196/44, 196/57 og 196/266.

Akershus og Oslo jordskifterett avsa 11.11.2013 rettsfastsettende vedtak for
gnr./bnr. 196/165.

Vedtakene av 18.02.2013 og 11.11.2013 har likelydende

slutning:

1. Grenser for Nordre Malmøya naturreservat vedtas slik som beskrevet i grensebeskrivelsen inntatt nedenfor og vist på kartvedlegg til denne rettsboken, kartarkivnr. 030031.

2. Dette vedtaket settes til påanke straks.

Grensebeskrivelse og kart
De beskrevne grenser går i rette linjer mellom punktene. Retningene er i forhold til kartets nordretning. Sirkelen er inndelt i 400 gon. Avstanden mellom grensepunktene er horisontale mål i meter.

Der grensen er merket, er det brukt bolter/rør av aluminium forsynt med hode med påskrift "VERNEOMRÅDE".

Grensene er målt med GPS og Satref-Cpos, Statens kartverks sanntidsposisjoneringstjeneste. Grensepunktenes koordinater er bestemt i Euref 89 – Sone 32N, med en nøyaktighet som tilfredsstiller Statens Kartverks standard for "Stedfesting av eiendoms- og råderettsgrenser" av 03.10.2011, områdetype 1, maksimal tillatt punktdeformasjon på 0,10 m.

Grensenummer og grensepunktnummer er påført kart med kartarkivnummer 030031. Kartet har ett blad i målestokk 1:1000. Kartet følger som vedlegg til rettsboken, og tinglyses sammen med denne.

Grense 1: Grense for Nordre Malmøya naturreservat

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
27	Off. godkj. grensemerke i jord			6638398,61	598407,06
		399,64	64,92		
26	Off. godkj. grensemerke i stein			6638463,53	598406,70
		387,43	28,56		
8	Off. godkj. grensemerke i jord			6638491,54	598401,09
		295,56	56,41		
7	Off. godkj. grensemerke i jord			6638487,60	598344,82
		198,38	37,86		
6	Off. godkj. grensemerke i jord			6638449,76	598345,79
		301,15	31,43		
13	Off. godkj. grensemerke i jord			6638450,33	598314,36
		361,36	5,65		
10	Umerket grensepunkt			6638454,97	598311,14
		383,00	37,75		
11	Umerket grensepunkt			6638491,38	598301,18
		22,15	10,89		
12	Off. godkj. grensemerke i stein			6638501,62	598304,89
		279,19	21,70		
14	Off. godkj. grensemerke i jord			6638494,65	598284,34
		372,79	59,36		
15	Umerket grensepunkt			6638548,67	598259,74
		398,32	26,42		
16	Off. godkj. grensemerke i fjell			6638575,08	598259,04
		37,18	35,49		
17	Off. godkj. grensemerke i jord			6638604,69	598278,61
		74,94	28,60		
18	Umerket grensepunkt			6638615,66	598305,02
		61,24	27,78		
19	Off. godkj. grensemerke i fjell			6638631,54	598327,81
		104,38	15,67		
20	Grensepunkt i annen detalj			6638630,47	598343,45
		122,99	19,48		
21	Annet grensemerke i fjell			6638623,58	598361,67
		142,61	47,67		
22	Umerket grensepunkt			6638594,01	598399,05
		156,87	21,66		
23	Umerket grensepunkt			6638577,13	598412,63
		169,26	52,28		

24	Off. godkj. grensemerke i fjell			6638530,83	598436,91
		183,70	48,27		
25	Off. godkj. grensemerke i fjell			6638484,13	598449,13
		192,88	40,45		
30	Umerket grensepunkt			6638443,94	598453,65
		207,84	18,11		
29	Umerket grensepunkt			6638425,96	598451,42
		204,12	24,31		
28	Umerket grensepunkt			6638401,70	598449,85
		295,41	42,90		
27	Off. godkj. grensemerke i jord			6638398,61	598407,06

Akershus og Oslo jordskifterett avsa 19.12.2014 rettsfastsettende vedtak for

Gnr. 196, bnr. 1, 2, 8, 9, 10, 34, 41, 44, 47, 57, 58, 61, 70, 72, 79, 80, 82, 83, 84, 86, 91, 92, 93, 95, 96, 98, 106, 107, 108, 112, 113, 115, 116, 117, 117:1, 117:2, 118, 119, 120, 121, 123, 125, 126, 132, 133, 136, 137, 138, 156, 157, 161, 165, 168, 172, 189, 206, 209, 213, 221, 223, 228, 230, 241, 242, 243, 244, 248, 250, 251, 253, 258 og 266.

Vedtaket har slik

slutning:

1. Grenser for Malmøya og Malmøykalven naturreservat og Malmøya brygge naturminne vedtas slik som beskrevet i grensebeskrivelsen inntatt nedenfor og vist på kartvedlegg, kartarkivnr. 030031.

2. Fylkesmannnen i Oslo og Akershus betaler kr 60 623,- i jordskiftekostnader

Grenseforklaring og grensebeskrivelse

Jordskiftesaknr. : 0200-2009-0029
Kommune : Oslo
Vedtatt av Jordskifterett : Akershus og Oslo
Koordinatsystem : Euref 89 – Sone 32N

Grenseforklaring:
De beskrevne grenser går i rette linjer. Retningene er i forhold til kartets nordretning. Sirkelen er inndelt i 400 gon. Avstanden mellom grensepunktene er horisontale mål i meter.

Grensene er målt med GPS og Satref-Cpos, Statens kartverks sanntidsposisjoneringstjeneste. Grensepunktenes koordinater har en nøyaktighet som tilfredsstiller Statens Kartverks standard for "Stedfesting av eiendoms- og råderettsgrenser" av 03.10.2011, områdetype 1, maksimal tillatt punktdeformasjon på 0,10 m.

Der grensen er merket, er det brukt bolter/rør av aluminium forsynt med hode med påskrift "GRENSE" på den ene siden og "MILJØVERNDEP.VERNEOMRÅDE" eller "JORDSKIFTERETTEN" på den andre siden.

Påskrift "MILJØVERNDEP.VERNEOMRÅDE": Naturvernvernegrense
Påskrift "JORDSKIFTERETTEN": Eiendomsgrense og naturverngrense

Grensenummer og grensemerkenummer er påført kartet. Kartet har 7 blad i målestokk 1:500/1000. Kartene har kartnr. 030031.

Grense 1 (eiendoms- og vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 80
Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 228

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
1	Umerket grensepunkt			6638123,79	598609,21
		230,46	10,05		
2	Off. godkj. grensemerke i jord			6638114,87	598604,58

Grense 2 (vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 80
Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 80

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
2	Off. godkj. grensemerke i jord			6638114,87	598604,58
		147,19	19,71		
3	Off. godkj. grensemerke i jord			6638101,57	598619,12
		117,59	8,95		
4	Off. godkj. grensemerke i jord			6638099,13	598627,73
		94,52	10,64		
5	Off. godkj. grensemerke i stein			6638100,04	598638,33

Grense 3 (vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 92
Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 92

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
5	Off. godkj. grensemerke i stein			6638100,04	598638,33
		94,69	13,89		
6	Off. godkj. grensemerke i jord			6638101,20	598652,17

Grense 4 (eiendoms- og vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 92
Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 57

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
6	Off. godkj. grensemerke i jord			6638101,20	598652,17
		376,38	3,12		
7	Off. godkj. grensemerke i jord			6638104,11	598651,04

Grense 5 (vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 57
Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 57

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
7	Off. godkj. grensemerke i jord			6638104,11	598651,04
		92,42	16,13		
8	Off. godkj. grensemerke i fjell			6638106,03	598667,06
		185,89	14,60		
9	Off. godkj. grensemerke i jord			6638091,78	598670,27
		271,93	13,50		
10	Off. godkj. grensemerke i jord			6638086,02	598658,06

Grense 6 (eiendoms- og vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 91
Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 72

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
10	Off. godkj. grensemerke i jord			6638086,02	598658,06
		269,19	9,93		
11	Umerket grensepunkt			6638081,40	598649,27

Grense 7 (eiendoms- og vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 79
Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 72

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
11	Umerket grensepunkt			6638081,40	598649,27
		268,67	7,23		
12	Off. godkj. grensemerke i jord			6638077,98	598642,90

Grense 8 (vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 79
Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 79

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat

12	Off. godkj. grensemerke i jord			6638077,98	598642,90
		234,98	40,67		
13	Off. godkj. grensemerke i jord			6638043,30	598621,66
		156,73	6,34		
14	Off. godkj. grensemerke i stein			6638038,37	598625,65
		232,27	8,88		
15	Off. godkj. grensemerke i fjell			6638030,60	598621,34
		334,42	6,60		
16	Off. godkj. grensemerke i jord			6638034,00	598615,67
		236,70	36,16		
17	Off. godkj. grensemerke i jord			6638003,68	598595,97

Grense 9 (eiendoms- og vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 79
Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 93

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
17	Off. godkj. grensemerke i jord			6638003,68	598595,97
		139,42	14,99		
18	Umerket grensepunkt			6637994,98	598608,17

Grense 10 (vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 206
Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 206

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
19	Off. godkj. grensemerke i fjell			6637833,86	598716,75
		199,87	6,25		
20	Off. godkj. grensemerke i jord			6637827,62	598716,76
		102,52	4,24		
21	Off. godkj. grensemerke i jord			6637827,45	598720,99
		209,35	10,74		
22	Off. godkj. grensemerke i fjell			6637816,83	598719,42
		147,23	23,09		
23	Off. godkj. grensemerke i fjell			6637801,23	598736,44
		205,57	19,65		
24	Off. godkj. grensemerke i fjell			6637781,65	598734,73
		206,90	42,81		
25	Off. godkj. grensemerke i jord			6637739,09	598730,10

Grense 11 (eiendoms- og vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 8

Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 206

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
25	Off. godkj. grensemerke i jord			6637739,09	598730,10
		309,83	26,26		
26	Off. godkj. grensemerke i jord			6637743,13	598704,15

Grense 12 (vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 8
Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 8

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
26	Off. godkj. grensemerke i jord			6637743,13	598704,15
		171,74	49,47		
27	Off. godkj. grensemerke i jord			6637698,45	598725,39
		209,16	10,73		
28	Off. godkj. grensemerke i stein			6637687,83	598723,85

Grense 13 (vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 9
Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 9

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
28	Off. godkj. grensemerke i stein			6637687,83	598723,85
		206,97	45,02		
29	Off. godkj. grensemerke i fjell			6637643,08	598718,93
		230,64	25,55		
30	Off. godkj. grensemerke i fjell			6637620,43	598707,11
		309,25	75,09		
31	Off. godkj. grensemerke i jord			6637631,30	598632,82

Grense 14 (eiendoms- og vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 10
Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 9

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
31	Off. godkj. grensemerke i jord			6637631,30	598632,82
		12,05	73,23		
32	Umerket grensepunkt			6637703,23	598646,59
		0,90	12,09		
33	Umerket grensepunkt			6637715,32	598646,76
		380,06	8,47		

34	Umerket grensepunkt			6637723,38	598644,15

Grense 15 (vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 10
Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 10

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
34	Umerket grensepunkt			6637723,38	598644,15
		337,57	11,86		
35	Off. godkj. grensemerke i fjell			6637729,98	598634,30
		307,02	21,89		
36	Off. godkj. grensemerke i stein			6637732,39	598612,54
		325,99	13,89		
37	Off. godkj. grensemerke i jord			6637737,90	598599,79

Grense 16 (eiendoms- og vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 10
Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 86

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
37	Off. godkj. grensemerke i jord			6637737,90	598599,79
		219,33	1,71		
38	Umerket grensepunkt			6637736,27	598599,28
		219,46	3,55		
39	Umerket grensepunkt			6637732,88	598598,21
		217,15	39,56		
40	Off. godkj. grensemerke i jord			6637694,75	598587,68

Grense 17 (eiendoms- og vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 10
Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 248

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
40	Off. godkj. grensemerke i jord			6637694,75	598587,68
		217,39	1,89		
41	Umerket grensepunkt			6637692,93	598587,17
		217,00	50,76		
42	Off. godkj. grensemerke i jord			6637643,97	598573,78
		172,37	0,90		
43	Off. godkj. grensemerke i jord			6637643,15	598574,16

Grense 18 (eiendoms- og vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 10
Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 86

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
43	Off. godkj. grensemerke i jord			6637643,15	598574,16
		172,37	29,12		
44	Off. godkj. grensemerke i jord			6637616,73	598586,40

Grense 19 (vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 86
Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 86

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
44	Off. godkj. grensemerke i jord			6637616,73	598586,40
		264,49	29,41		
46	Off. godkj. grensemerke i jord			6637601,17	598561,45
		259,24	23,11		
47	Off. godkj. grensemerke i jord			6637587,36	598542,92
		364,49	2,58		
48	Off. godkj. grensemerke i jord			6637589,55	598541,55
		265,36	56,71		
49	Off. godkj. grensemerke i jord			6637560,19	598493,03

Grense 20 (vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 84
Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 84

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
49	Off. godkj. grensemerke i jord			6637560,19	598493,03
		265,43	18,88		
50	Off. godkj. grensemerke i fjell			6637550,44	598476,87

Grense 21 (vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 253
Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 253

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
50	Off. godkj. grensemerke i fjell			6637550,44	598476,87
		265,34	39,17		
51	Off. godkj. grensemerke i jord			6637530,15	598443,36

Grense 22 (vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 168
Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 168

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
51	Off. godkj. grensemerke i jord			6637530,15	598443,36
		278,46	21,93		
52	Off. godkj. grensemerke i jord			6637522,87	598422,67

Grense 23 (eiendoms- og vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 168
Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 242

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
52	Off. godkj. grensemerke i jord			6637522,87	598422,67
		277,14	8,48		
53	Off. godkj. grensemerke i jord			6637519,89	598414,73

Grense 24 (vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 168
Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 168

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
53	Off. godkj. grensemerke i jord			6637519,89	598414,73
		246,48	7,03		
54	Off. godkj. grensemerke i jord			6637514,65	598410,04

Grense 25 (eiendoms- og vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 168
Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 98

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
54	Off. godkj. grensemerke i jord			6637514,65	598410,04
		192,91	54,15		
55	Off. godkj. grensemerke i fjell			6637460,83	598416,05

Grense 26 (vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 98
Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 98

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat

55	Off. godkj. grensemerke i fjell			6637460,83	598416,05
		257,42	37,55		
56	Off. godkj. grensemerke i fjell			6637437,55	598386,59

Grense 27 (vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 95
Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 95

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
56	Off. godkj. grensemerke i fjell			6637437,55	598386,59
		284,02	61,65		
57	Off. godkj. grensemerke i jord			6637422,24	598326,88

Grense 28 (eiendoms- og vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 118
Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 95

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
57	Off. godkj. grensemerke i jord			6637422,24	598326,88
		14,67	37,44		
58	Umerket grensepunkt			6637458,69	598335,43
		22,64	19,73		
59	Umerket grensepunkt			6637477,19	598342,30
		25,66	10,48		
60	Umerket grensepunkt			6637486,83	598346,41
		17,06	0,53		
61	Umerket grensepunkt			6637487,34	598346,55

Grense 29 (eiendoms- og vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 118
Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 161

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
61	Umerket grensepunkt			6637487,34	598346,55
		17,01	9,39		
62	Umerket grensepunkt			6637496,40	598349,03
		19,72	19,19		
63	Umerket grensepunkt			6637514,68	598354,88

Grense 30 (eiendoms- og vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 118
Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 113

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
63	Umerket grensepunkt			6637514,68	598354,88
		269,50	13,36		
64	Off. godkj. grensemerke i jord			6637508,52	598343,02
		229,15	8,60		
65	Off. godkj. grensemerke i jord			6637500,81	598339,22

Grense 31 (eiendoms- og vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 118
Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 121

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
65	Off. godkj. grensemerke i jord			6637500,81	598339,22
		244,36	38,53		
66	Off. godkj. grensemerke i jord			6637471,26	598314,49

Grense 32 (eiendoms- og vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 118
Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 126

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
66	Off. godkj. grensemerke i jord			6637471,26	598314,49
		259,99	42,47		
67	Off. godkj. grensemerke i jord			6637446,29	598280,13
		342,87	30,98		
68	Off. godkj. grensemerke i jord			6637465,61	598255,91

Grense 33 (eiendoms- og vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 118
Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 116

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
68	Off. godkj. grensemerke i jord			6637465,61	598255,91
				Bue, radius = 150 m	
69	Off. godkj. grensemerke i jord			6637444,10	598236,88

Grense 34 (eiendoms- og vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 118
Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 116

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
69	Off. godkj. grensemerke i jord			6637444,10	598236,88
		372,99	0,34		
70	Umerket grensepunkt			6637444,41	598236,74
		372,84	28,75		
71	Off. godkj. grensemerke i jord			6637470,58	598224,84

Grense 35 (eiendoms- og vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 118
Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 117 seksjon 1

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
71	Off. godkj. grensemerke i jord			6637470,58	598224,84
		276,17	33,16		
72	Off. godkj. grensemerke i jord			6637458,46	598193,98

Grense 36 (eiendoms- og vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 118
Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 117 seksjon 2

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
72	Off. godkj. grensemerke i jord			6637458,46	598193,98
		276,36	25,99		
73	Off. godkj. grensemerke i jord			6637449,03	598169,76

Grense 37 (eiendoms- og vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 118
Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 120

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
73	Off. godkj. grensemerke i jord			6637449,03	598169,76
		183,51	39,31		

74	Umerket grensepunkt			6637411,03	598179,83
		182,62	0,26		
75	Off. godkj. grensemerke i jord			6637410,78	598179,90

Grense 38 (eiendoms- og vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 118
Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 120

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
75	Off. godkj. grensemerke i jord			6637410,78	598179,90
		280,93	2,00		
76	Umerket grensepunkt			6637410,19	598177,99

Grense 39 (eiendoms- og vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 118
Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 250

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
76	Umerket grensepunkt			6637410,19	598177,99
				BUE, radius = 150 m	
77	Off. godkj. grensemerke i jord			6637403,96	598127,17
				BUE, radius = 150 m	
78	Off. godkj. grensemerke i jord			6637405,73	598110,59

Grense 40 (vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 118
Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 118

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
78	Off. godkj. grensemerke i jord			6637405,73	598110,59
		206,40	23,43		
79	Off. godkj. grensemerke i jord			6637382,43	598108,24
		207,68	23,95		
80	Off. godkj. grensemerke i fjell			6637358,66	598105,35

Grense 41 (eiendoms- og vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 118

Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 123

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
80	Off. godkj. grensemerke i fjell			6637358,66	598105,35
		102,97	57,95		
81	Off. godkj. grensemerke i jord			6637355,95	598163,24
		192,30	38,20		
82	Off. godkj. grensemerke i fjell			6637318,03	598167,85

Grense 42 (vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 123
Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 123

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
82	Off. godkj. grensemerke i fjell			6637318,03	598167,85
		289,89	15,12		
83	Off. godkj. grensemerke i jord			6637315,64	598152,92

Grense 43 (eiendoms- og vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 132
Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 123

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
83	Off. godkj. grensemerke i jord			6637315,64	598152,92
		295,87	12,34		
84	Off. godkj. grensemerke i jord			6637314,84	598140,61

Grense 44 (eiendoms- og vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 133
Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 123

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
84	Off. godkj. grensemerke i jord			6637314,84	598140,61
		300,69	19,43		
85	Off. godkj. grensemerke i jord			6637315,05	598121,18
		312,76	29,23		
86	Off. godkj. grensemerke i fjell			6637320,87	598092,54

Grense 45 (eiendoms- og vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 133
Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 125

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat

86	Off. godkj. grensemerke i fjell			6637320,87	598092,54
		307,02	24,45		
87	Off. godkj. grensemerke i fjell			6637323,56	598068,24

Grense 46 (eiendoms- og vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 136
Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 125

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
87	Off. godkj. grensemerke i fjell			6637323,56	598068,24
		354,63	7,10		
88	Off. godkj. grensemerke i jord			6637328,93	598063,60

Grense 47 (vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 125
Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 125

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
88	Off. godkj. grensemerke i jord			6637328,93	598063,60
		354,65	14,26		
89	Gammel bolt i fjell			6637339,72	598054,28

Grense 48 (eiendoms- og vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 251
Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 125

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
89	Gammel bolt i fjell			6637339,72	598054,28
		363,82	13,00		
90	Umerket grensepunkt			6637350,68	598047,28

Grense 49 (eiendoms- og vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 172
Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 125

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
90	Umerket grensepunkt			6637350,68	598047,28
		363,31	15,36		
91	Umerket grensepunkt			6637363,56	598038,91
		363,39	15,37		
92	Umerket grensepunkt			6637376,46	598030,55

Grense 50 (eiendoms- og vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 137
Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 125

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
92	Umerket grensepunkt			6637376,46	598030,55
		356,95	4,22		
93	Umerket grensepunkt			6637379,75	598027,91
		372,54	10,79		
94	Umerket grensepunkt			6637389,55	598023,40
		390,59	0,48		
95	Umerket grensepunkt			6637390,02	598023,33

Grense 51 (eiendoms- og vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 116
Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 125

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
95	Umerket grensepunkt			6637390,02	598023,33
		390,86	8,60		
96	Umerket grensepunkt			6637398,53	598022,10
		390,85	6,00		
97	Umerket grensepunkt			6637404,47	598021,24

Grense 52 (eiendoms- og vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 115
Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 125

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
97	Umerket grensepunkt			6637404,47	598021,24
		379,54	15,01		
98	Umerket grensepunkt			6637418,71	598016,50

Grense 53 (eiendoms- og vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 108
Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 125

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
98	Umerket grensepunkt			6637418,71	598016,50
		373,15	0,85		

99	Off. godkj. grensemerke i jord			6637419,49	598016,15
		108,48	45,93		
100	Off. godkj. grensemerke i jord			6637413,39	598061,67
		108,42	35,49		
101	Off. godkj. grensemerke i jord			6637408,71	598096,85

Grense 54 (vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 108
Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 108

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
101	Off. godkj. grensemerke i jord			6637408,71	598096,85
		91,67	5,62		
102	Off. godkj. grensemerke i jord			6637409,44	598102,42
		46,77	7,06		
103	Off. godkj. grensemerke i jord			6637414,68	598107,16
		10,32	73,05		
104	Off. godkj. grensemerke i fjell			6637486,78	598118,96
		13,65	9,05		
105	Off. godkj. grensemerke i jord			6637495,62	598120,88
		43,43	9,55		
106	Off. godkj. grensemerke i jord			6637503,03	598126,90
		73,64	23,11		
107	Off. godkj. grensemerke i fjell			6637512,33	598148,06
		91,25	19,26		
108	Off. godkj. grensemerke i jord			6637514,97	598167,14

Grense 55 (eiendoms- og vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 108
Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 137

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
108	Off. godkj. grensemerke i jord			6637514,97	598167,14
		367,82	63,51		
109	Off. godkj. grensemerke i jord			6637570,54	598136,38

Grense 56 (vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 137
Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 137

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat

109	Off. godkj. grensemerke i jord			6637570,54	598136,38
		66,31	49,03		
110	Off. godkj. grensemerke i fjell			6637595,29	598178,70

Grense 57 (vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 106
Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 106

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
110	Off. godkj. grensemerke i fjell			6637595,29	598178,70
		61,46	19,73		
111	Off. godkj. grensemerke i jord			6637606,52	598194,93

Grense 58 (vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 258
Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 258

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
111	Off. godkj. grensemerke i jord			6637606,52	598194,93
		54,94	36,49		
112	Off. godkj. grensemerke i jord			6637630,24	598222,65

Grense 60 (eiendoms- og vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 138
Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 213

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
113	Off. godkj. grensemerke i jord			6637658,93	598242,43
		345,56	8,90		
114	Off. godkj. grensemerke i jord			6637664,77	598235,71

Grense 61 (eiendoms- og vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 2
Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 213

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
114	Off. godkj. grensemerke i jord			6637664,77	598235,71
		66,75	4,65		
115	Umerket grensepunkt			6637667,09	598239,74
		60,55	15,77		
116	Umerket grensepunkt			6637676,25	598252,58

		67,43	4,47		
117	Umerket grensepunkt			6637678,44	598256,48
		65,79	10,02		
118	Umerket grensepunkt			6637683,57	598265,09
		81,67	5,60		
119	Umerket grensepunkt			6637685,16	598270,46
		84,40	4,70		
120	Off. godkj. grensemerke i jord			6637686,30	598275,02

Grense 62 (eiendoms- og vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 2
Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 243

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
120	Off. godkj. grensemerke i jord			6637686,30	598275,02
		85,74	5,67		
121	Umerket grensepunkt			6637687,56	598280,55
		71,18	22,47		
122	Off. godkj. grensemerke i fjell			6637697,39	598300,76

Grense 63 (eiendoms- og vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 2
Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 107

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
122	Off. godkj. grensemerke i fjell			6637697,39	598300,76
		71,19	22,03		
123	Off. godkj. grensemerke i jord			6637707,02	598320,57

Grense 64 (eiendoms- og vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 2
Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 244

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
123	Off. godkj. grensemerke i jord			6637707,02	598320,57
		71,22	18,11		
124	Off. godkj. grensemerke i jord			6637714,93	598336,86
		136,94	12,17		

125	Umerket grensepunkt			6637708,26	598347,04

Grense 65 (vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 2
Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 2

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
125	Umerket grensepunkt			6637708,26	598347,04
		65,04	5,20		
126	Umerket grensepunkt			6637710,97	598351,47

Grense 66 (eiendoms- og vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 96
Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 223

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
126	Umerket grensepunkt			6637710,97	598351,47
		46,44	20,60		
127	Umerket grensepunkt			6637726,33	598365,20

Grense 67 (eiendoms- og vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 96
Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 221

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
127	Umerket grensepunkt			6637726,33	598365,20
		46,44	8,10		
128	Umerket grensepunkt			6637732,37	598370,60
		46,45	22,20		
129	Umerket grensepunkt			6637748,92	598385,40

Grense 68 (eiendoms- og vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 96
Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 58

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
129	Umerket grensepunkt			6637748,92	598385,40
		46,39	19,73		
130	Umerket grensepunkt			6637763,64	598398,54

Grense 69 (eiendoms- og vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 96

Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 230

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
130	Umerket grensepunkt			6637763,64	598398,54
		46,45	36,78		
131	Umerket punkt (grensetre furu)			6637791,06	598423,06

Grense 70 (vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 230
Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 230

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
131	Umerket punkt (grensetre furu)			6637791,06	598423,06
		159,82	9,55		
132	Umerket grensepunkt			6637783,35	598428,70

Grense 71 (vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 83
Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 83

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
132	Umerket grensepunkt			6637783,35	598428,70
		160,02	23,95		
166	Off. godkj. grensemerke i jord			6637763,97	598442,77
		22,91	11,77		
167	Umerket grensepunkt			6637774,98	598446,91
		14,97	24,56		
168	Umerket grensepunkt			6637798,86	598452,63
		17,49	44,48		
169	Umerket grensepunkt			6637841,67	598464,70
		21,15	35,54		
170	Off. godkj. grensemerke i jord			6637875,27	598476,29
		15,93	18,47		
171	Off. godkj. grensemerke i jord			6637893,16	598480,86
		11,27	13,46		
172	Off. godkj. grensemerke i jord			6637906,41	598483,24
		392,88	5,96		
180	Off. godkj. grensemerke i jord			6637912,34	598482,57

Grense 72 (vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 61

Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 61

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
180	Off. godkj. grensemerke i jord			6637912,34	598482,57
		392,88	18,76		
174	Off. godkj. grensemerke i jord			6637930,98	598480,48
		13,63	7,02		
175	Off. godkj. grensemerke i jord			6637937,85	598481,97
		4,42	18,68		
176	Off. godkj. grensemerke i fjell			6637956,48	598483,27
		14,48	11,55		
181	Off. godkj. grensemerke i fjell			6637967,73	598485,87

Grense 73 (vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 157
Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 157

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
181	Off. godkj. grensemerke i fjell			6637967,73	598485,87
		13,79	8,82		
177	Off. godkj. grensemerke i jord			6637976,34	598487,76
		8,79	12,61		
182	Off. godkj. grensemerke i jord			6637988,83	598489,50

Grense 74 (vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 189
Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 189

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
182	Off. godkj. grensemerke i jord			6637988,83	598489,50
		0,35	3,69		
178	Umerket grensepunkt			6637992,52	598489,52
		395,30	13,63		
179	Off. godkj. grensemerke i jord			6638006,11	598488,51
		14,36	9,46		
134	Off. godkj. grensemerke i fjell			6638015,34	598490,63
		335,31	32,90		
135	Off. godkj. grensemerke i jord			6638032,67	598462,66
		380,50	17,67		
136	Off. godkj. grensemerke i jord			6638049,52	598457,33
		3,74	13,43		
137	Off. godkj. grensemerke i fjell			6638062,92	598458,12

		361,70	22,42		
139	Off. godkj. grensemerke i jord			6638081,40	598445,43

Grense 75 (eiendoms- og vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 189
Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 82

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
139	Off. godkj. grensemerke i jord			6638081,40	598445,43
		353,83	4,00		
138	Umerket grensepunkt			6638084,39	598442,78
		353,90	10,52		
140	Off. godkj. grensemerke i fjell			6638092,27	598435,81
		16,77	16,40		
141	Off. godkj. grensemerke i jord			6638108,10	598440,08

Grense 76 (vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 189
Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 189

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
141	Off. godkj. grensemerke i jord			6638108,10	598440,08
		339,82	9,96		
142	Off. godkj. grensemerke i fjell			6638113,93	598432,01
		284,46	8,70		
143	Off. godkj. grensemerke i jord			6638111,83	598423,56

Grense 77 (eiendoms- og vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 189
Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 34

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
143	Off. godkj. grensemerke i jord			6638111,83	598423,56
		247,33	16,53		
144	Off. godkj. grensemerke i fjell			6638099,66	598412,37
		355,68	9,29		
145	Umerket grensepunkt ved foten av furu			6638106,79	598406,41

Grense 78 (eiendoms- og vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 189

Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 1

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
145	Umerket grensepunkt ved foten av furu			6638106,79	598406,41
		355,68	4,29		
183	Off. godkj. grensemerke i jord			6638110,08	598403,66

Grense 79 (vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 189
Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 189

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
183	Off. godkj. grensemerke i jord			6638110,08	598403,66
		351,98	3,36		
146	Off. godkj. grensemerke i jord			6638112,53	598401,36

Grense 80 (eiendoms- og vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 189
Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 70

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
146	Off. godkj. grensemerke i jord			6638112,53	598401,36
		242,93	6,71		
147	Umerket grensepunkt			6638107,28	598397,17
		234,50	10,41		
148	Umerket grensepunkt			6638098,36	598391,80
		226,99	5,18		
149	Umerket grensepunkt			6638093,64	598389,67
		210,80	13,75		
150	Umerket grensepunkt			6638080,09	598387,35
		204,02	9,52		
151	Umerket grensepunkt			6638070,59	598386,75
		191,40	19,39		
152	Umerket grensepunkt			6638051,38	598389,36
		186,46	14,17		
153	Umerket grensepunkt			6638037,53	598392,35
		174,31	13,19		
154	Umerket grensepunkt			6638025,40	598397,53

Grense 81 (eiendoms- og vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 189

Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 47

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
154	Umerket grensepunkt			6638025,40	598397,53
		174,30	1,04		
155	Umerket grensepunkt			6638024,44	598397,94

Grense 82 (vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 47
Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 47

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
155	Umerket grensepunkt			6638024,44	598397,94
		191,24	69,15		
156	Off. godkj. grensemerke i jord			6637955,95	598407,43
		187,15	39,24		
157	Off. godkj. grensemerke i jord			6637917,50	598415,29
		177,92	50,81		
158	Off. godkj. grensemerke i jord			6637869,72	598432,56
		188,50	15,12		
159	Off. godkj. grensemerke i jord			6637854,85	598435,28
		207,14	21,23		
160	Off. godkj. grensemerke i jord			6637833,76	598432,90
		263,44	17,30		
161	Off. godkj. grensemerke i jord			6637824,36	598418,38
		329,36	22,17		
162	Umerket grensepunkt			6637834,23	598398,53
		367,34	48,15		
163	Umerket grensepunkt			6637876,18	598374,90

Grense 83 (eiendoms- og vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 96
Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 47

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
163	Umerket grensepunkt			6637876,18	598374,90
		366,55	20,49		
164	Umerket grensepunkt			6637893,91	598364,62
		342,70	26,34		
165	Umerket grensepunkt			6637910,28	598343,99

Grense 84 (vernegrense)
Eiendom til venstre: Gnr. 196 bnr. 138
Eiendom til høyre: Gnr. 196 bnr. 138

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
112	Off. godkj. grensemerke i jord			6637630,24	598222,65
		38,42	34,84		
113	Off. godkj. grensemerke i jord			6637658,93	598242,43

Tinglysing
Saken skal tinglyses på følgende eiendommer i Oslo kommune:

Gnr. 196, bnr. 1, 2, 8, 9, 10, 34, 41, 44, 47, 57, 58, 61, 70, 72, 79, 80, 82, 83, 84, 86, 91, 92, 93, 95, 96, 98, 105, 106, 107, 108, 112, 113, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 123, 125, 126, 132, 133, 136, 137, 138, 156, 157, 161, 165, 168, 172, 189, 206, 209, 213, 221, 223, 228, 230, 241, 242, 243, 244, 248, 250, 251, 253, 258.

Ragnhild Sæhlie Jetlund/s
Jordskiftedommer

AKERSHUS OG OSLO JORDSKIFTERETT

Rett kopi bekreftes
Sign.: Bente Paulsen
2/11-15

AKERSHUS OG OSLO
JORDSKIFTERETT

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes

Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 HØNEFOSS

Saksnummer	Vår referanse	Vår dato
0200-2009-0029	2141 /2015	02.11.2015

Tinglysing av rettsbok
jordskiftesak 0200-2009-0029 Malmøya verneområder

Ovennevnte sak ble sendt til tinglysing i brev datert 27.10.2015, men kom i retur grunnet feil/mangler. Kopi av deres oversendelsesbrev er vedlagt og feil er rettet.

Vi sender med dette nytt utdrag av rettsboka og gjenpart til tinglysing, jf. jordskifteloven § 24. Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Oslo kommune
Gnr. 196, bnr. 1, 2, 8, 9, 10, 34, 41, 44, 47, 57, 58, 61, 70, 72, 79, 80, 82, 83, 84, 86, 91, 92, 93, 95, 96, 98, 105, 106, 107, 108, 112, 113, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 123, 125, 126, 132, 133, 136, 137, 138, 156, 157, 161, 165, 168, 172, 189, 206, 209, 213, 221, 223, 228, 230, 241, 242, 243, 244, 248, 250, 251, 253, 258.

Tinglysingen er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing m.v. § 4 første ledd pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste utdraget til:

Bedriftsnr. 874 721 972

Akershus og Oslo jordskifterett
Skedsmogata 5
2000 Lillestrøm

Med hilsen
Akershus og Oslo jordskifterett
Bente Paulsen
Bente Paulsen
Førstekonsulent

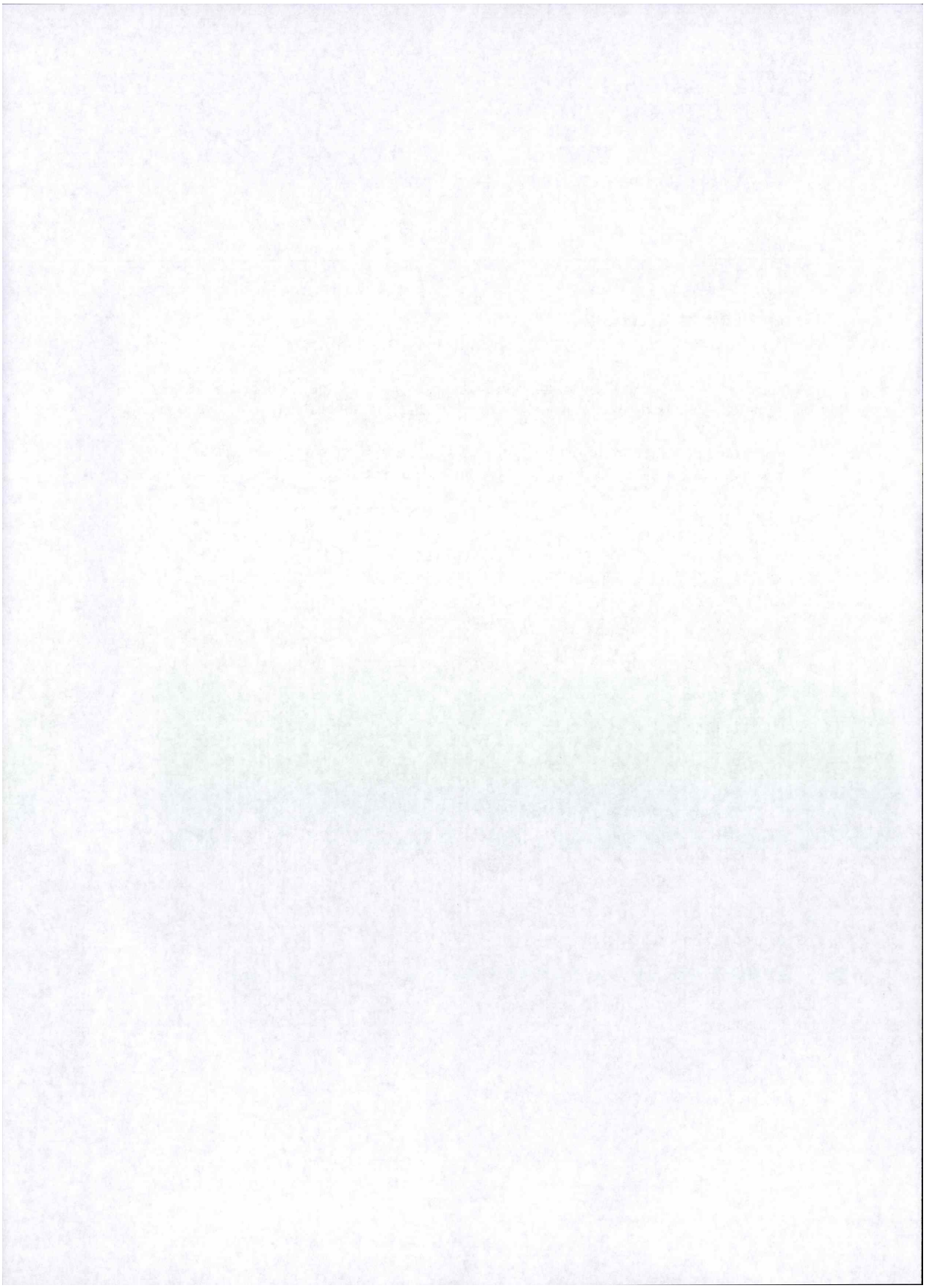
Vedlegg
Kopi av brev fra Kartverket datert 30.10.2015

Postadresse
Skedsmogata 5
2000 Lillestrøm

Besøksadresse
Skedsmogata 5
2000 Lillestrøm

Telefon 21 55 31 20
Telefax 21 55 31 21
jlstpost@domstol.no

www.jordskifte.no
Bedriftsnr. 874 721 972



AKERSHUS OG OSLO
JORDSKIFTERETT

Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 HØNEFOSS

Saksnummer	Vår referanse	Vår dato
0200-2009-0029	2141 /2015	02.11.2015

Tinglysing av rettsbok
jordskiftesak 0200-2009-0029 Malmøya verneområder

Ovennevnte sak ble sendt til tinglysing i brev datert 27.10.2015, men kom i retur grunnet feil/mangler. Kopi av deres oversendelsesbrev er vedlagt og feil er rettet.

Vi sender med dette nytt utdrag av rettsboka og gjenpart til tinglysing, jf. jordskifteloven § 24. Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Oslo kommune
Gnr. 196, bnr. 1, 2, 8, 9, 10, 34, 41, 44, 47, 57, 58, 61, 70, 72, 79, 80, 82, 83, 84, 86, 91, 92, 93, 95, 96, 98, 105, 106, 107, 108, 112, 113, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 123, 125, 126, 132, 133, 136, 137, 138, 156, 157, 161, 165, 168, 172, 189, 206, 209, 213, 221, 223, 228, 230, 241, 242, 243, 244, 248, 250, 251, 253, 258.

Tinglysingen er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing m.v. § 4 første ledd pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste utdraget til:

Bedriftsnr. 874 721 972

Akershus og Oslo jordskifterett
Skedsmogata 5
2000 Lillestrøm

Med hilsen
Akershus og Oslo jordskifterett
Bente Paulsen
Førstekonsulent

Vedlegg
Kopi av brev fra Kartverket datert 30.10.2015

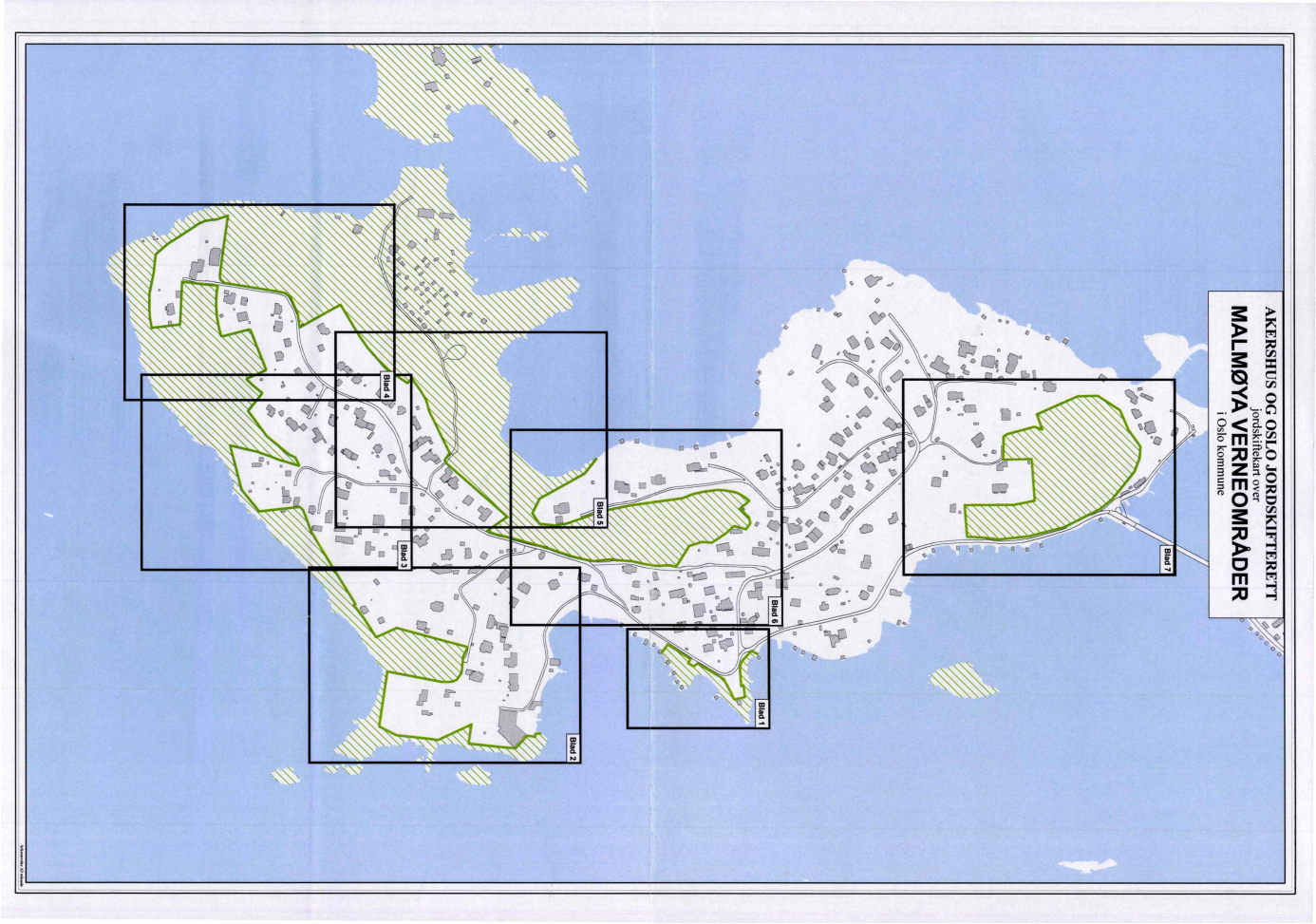
Postadresse
Skedsmogata 5
2000 Lillestrøm

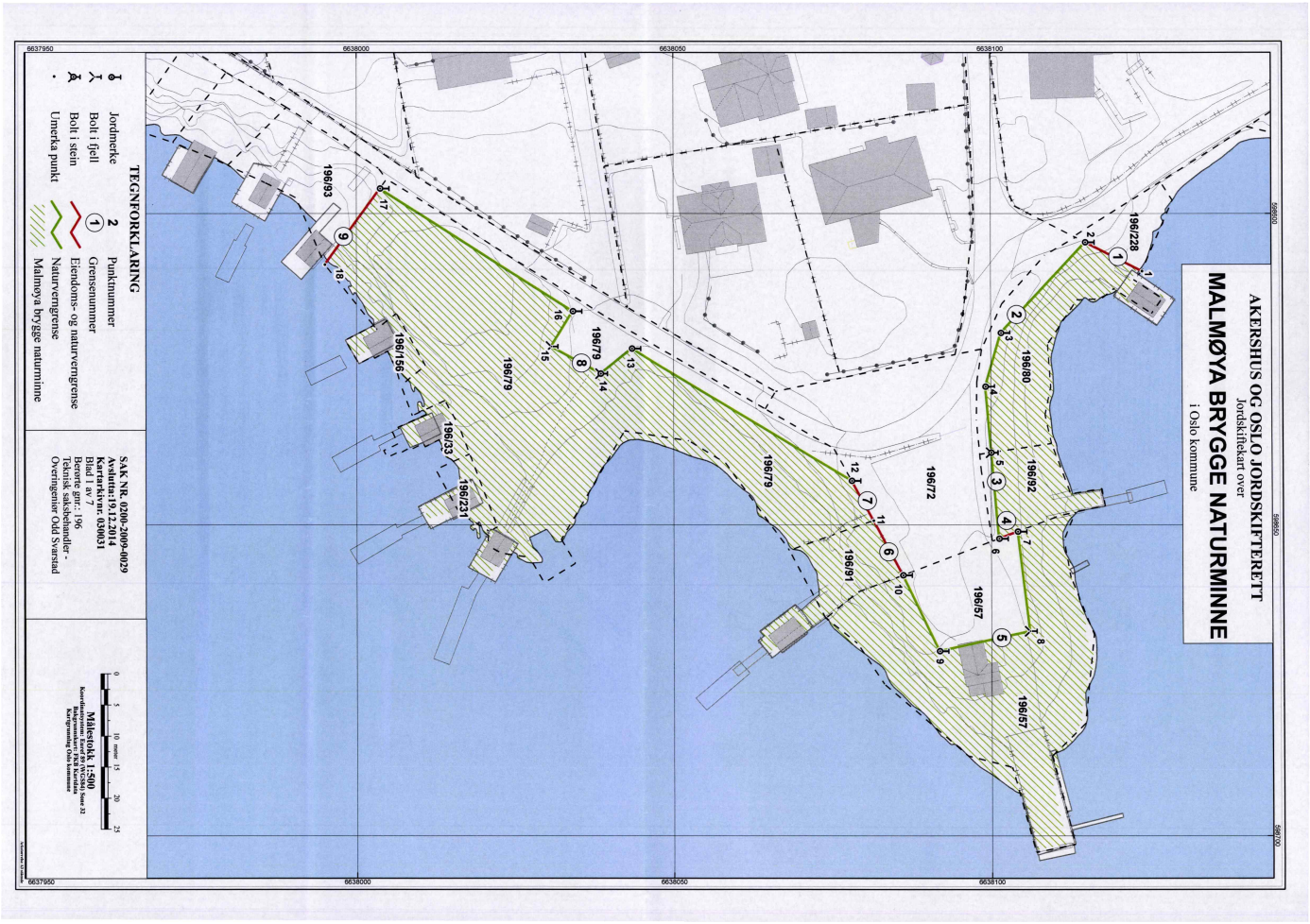
Besøksadresse
Skedsmogata 5
2000 Lillestrøm

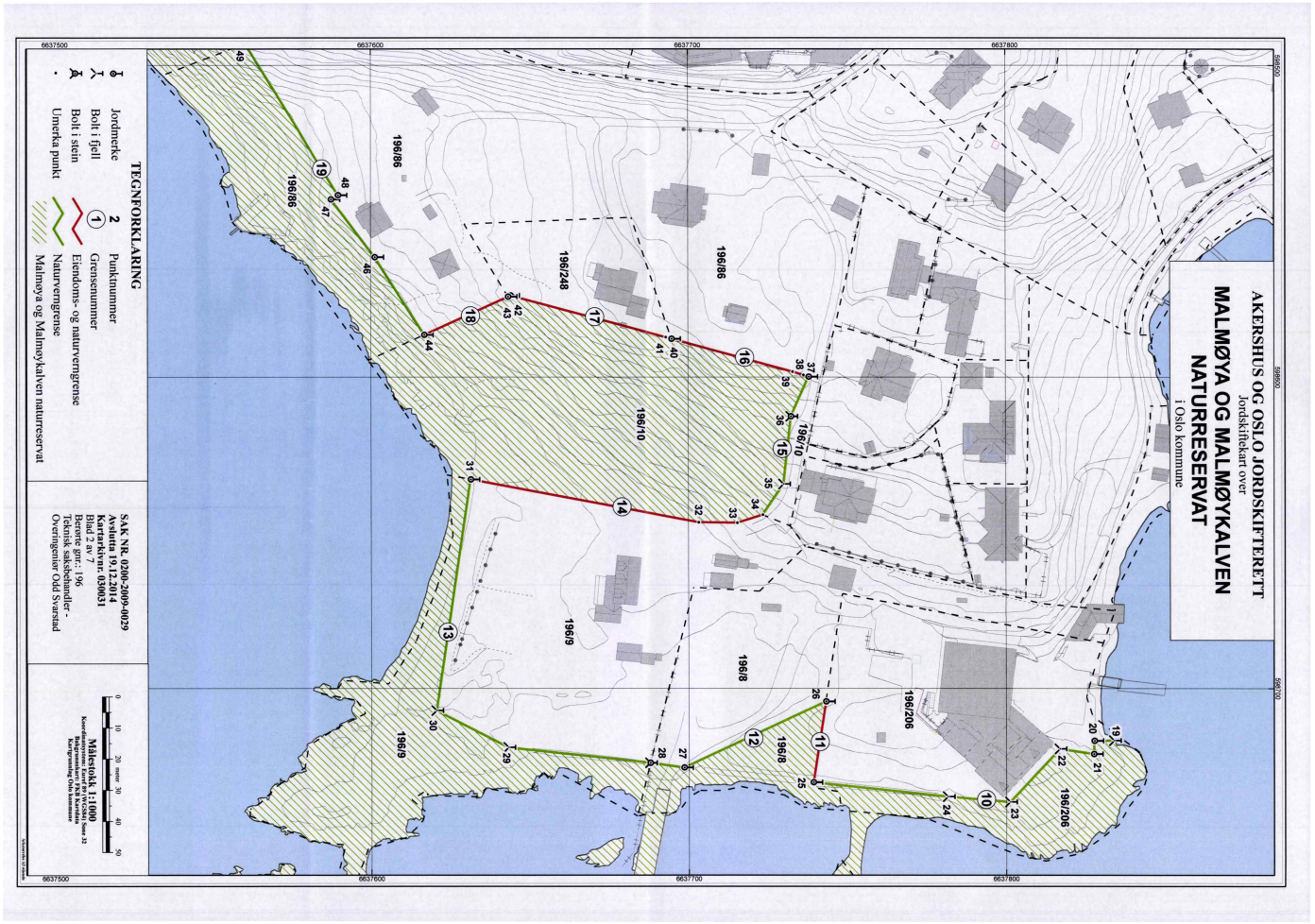
Telefon 21 55 31 20
Telefax 21 55 31 21
jlstpost@domstol.no

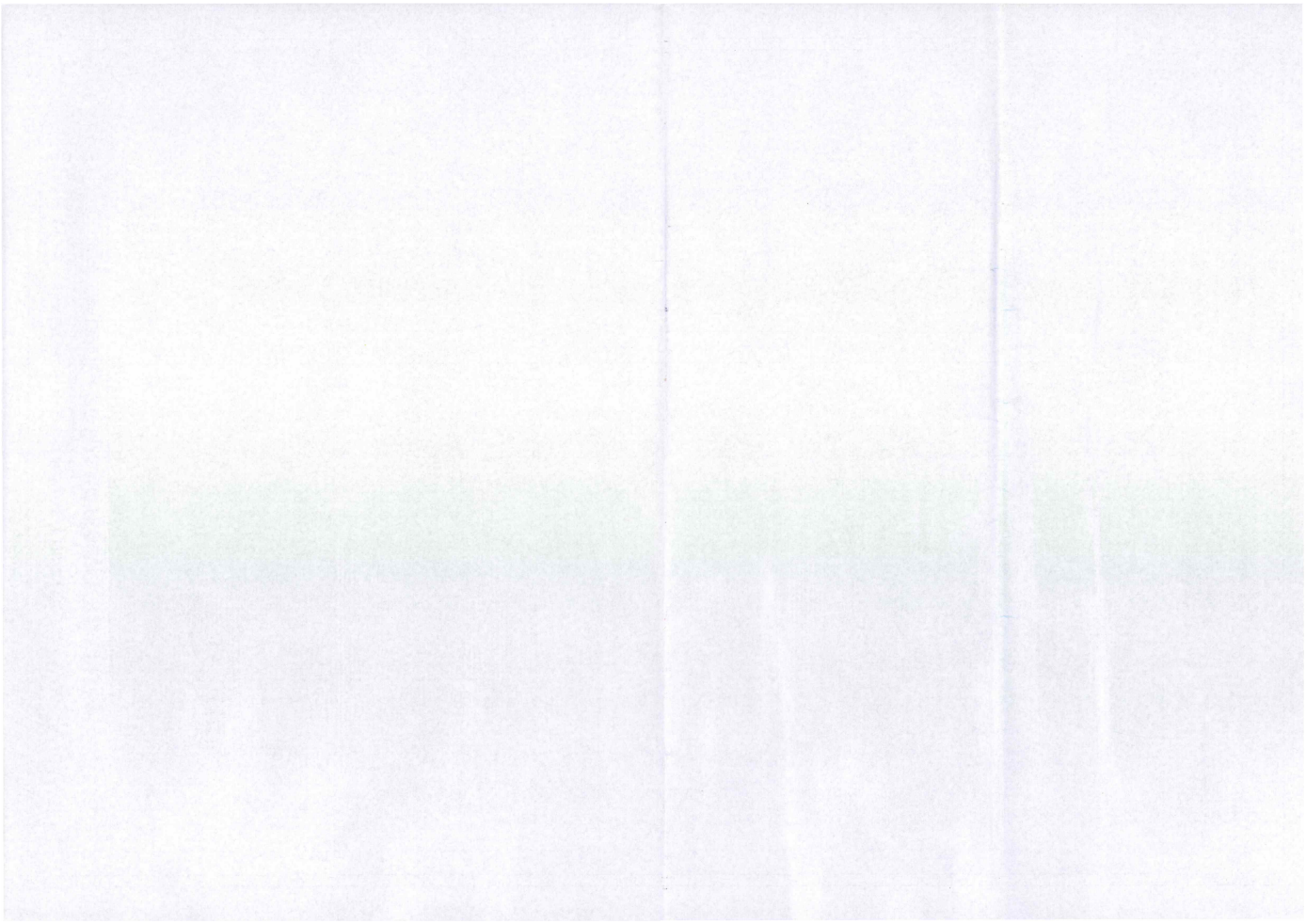
www.jordskifte.no
Bedriftsnr. 874 721 972

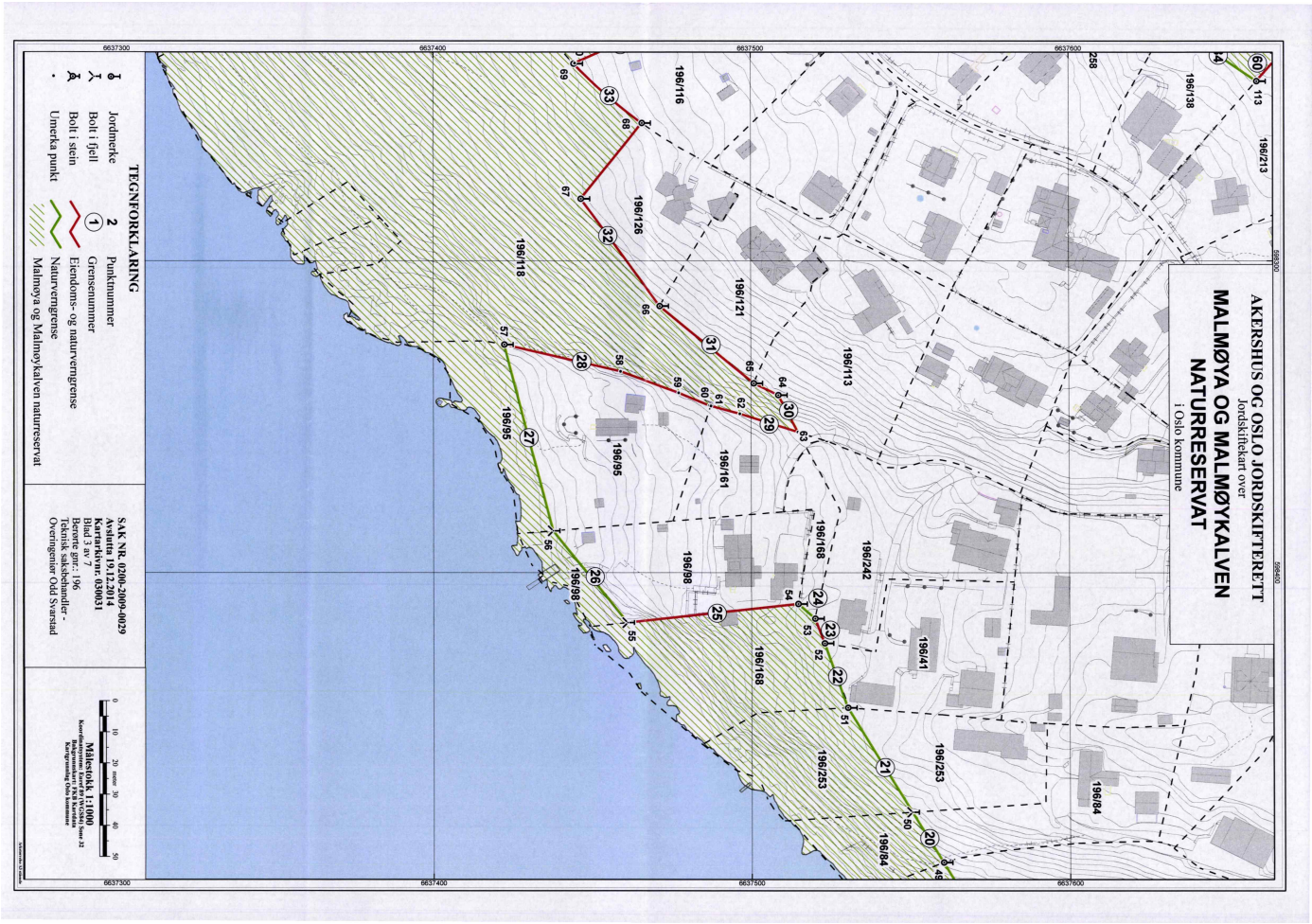
Statens Kartverk
Rettskopi bekreftes

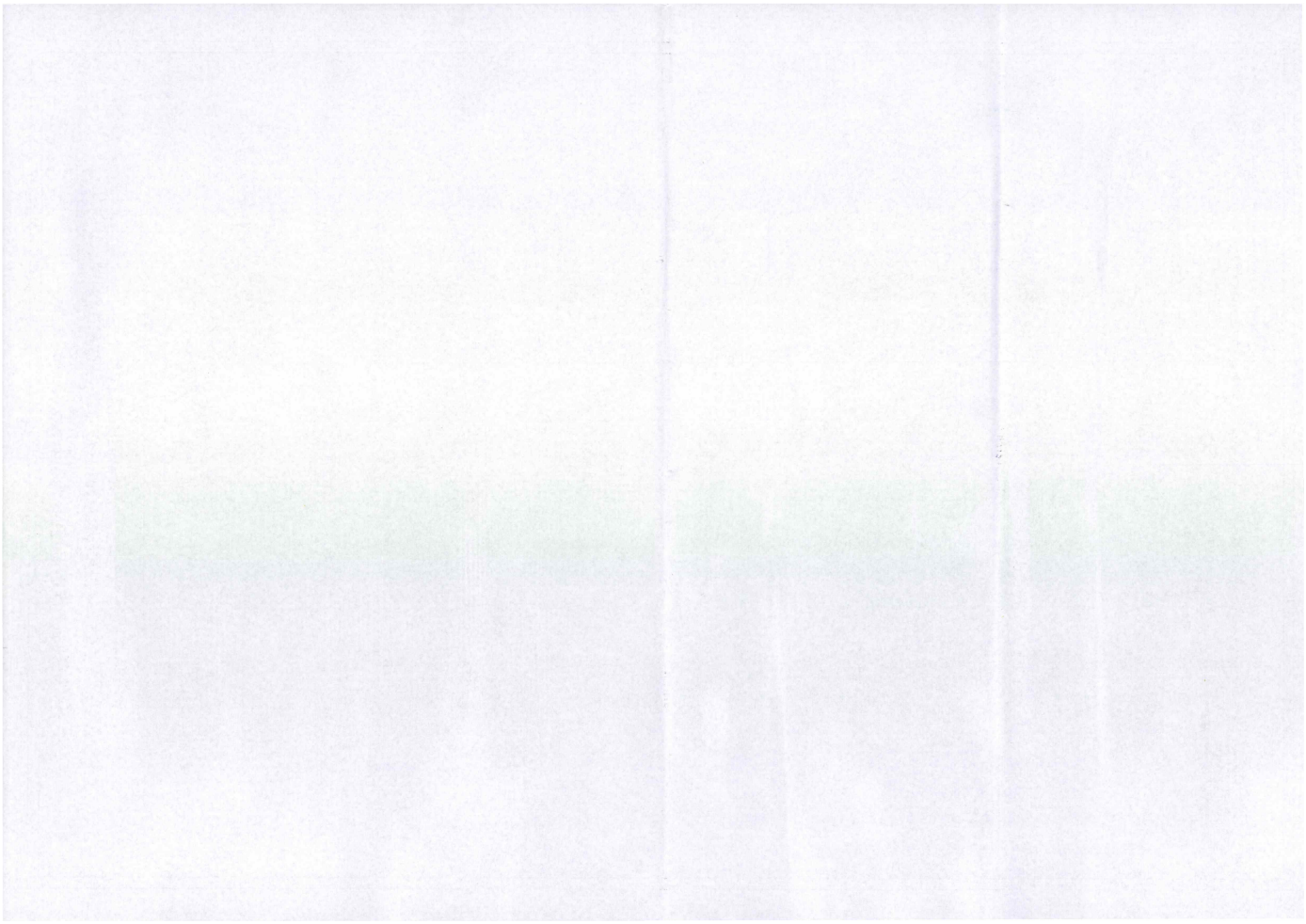

AKERSHUS OG OSLO JORDSKIFTERETT
Jordskiftekart over
MALMØYA VERNEOMRÅDER
i Oslo kommune
Blad 1
Blad 2
Blad 3
Blad 4
Blad 5
Blad 6
Blad 7

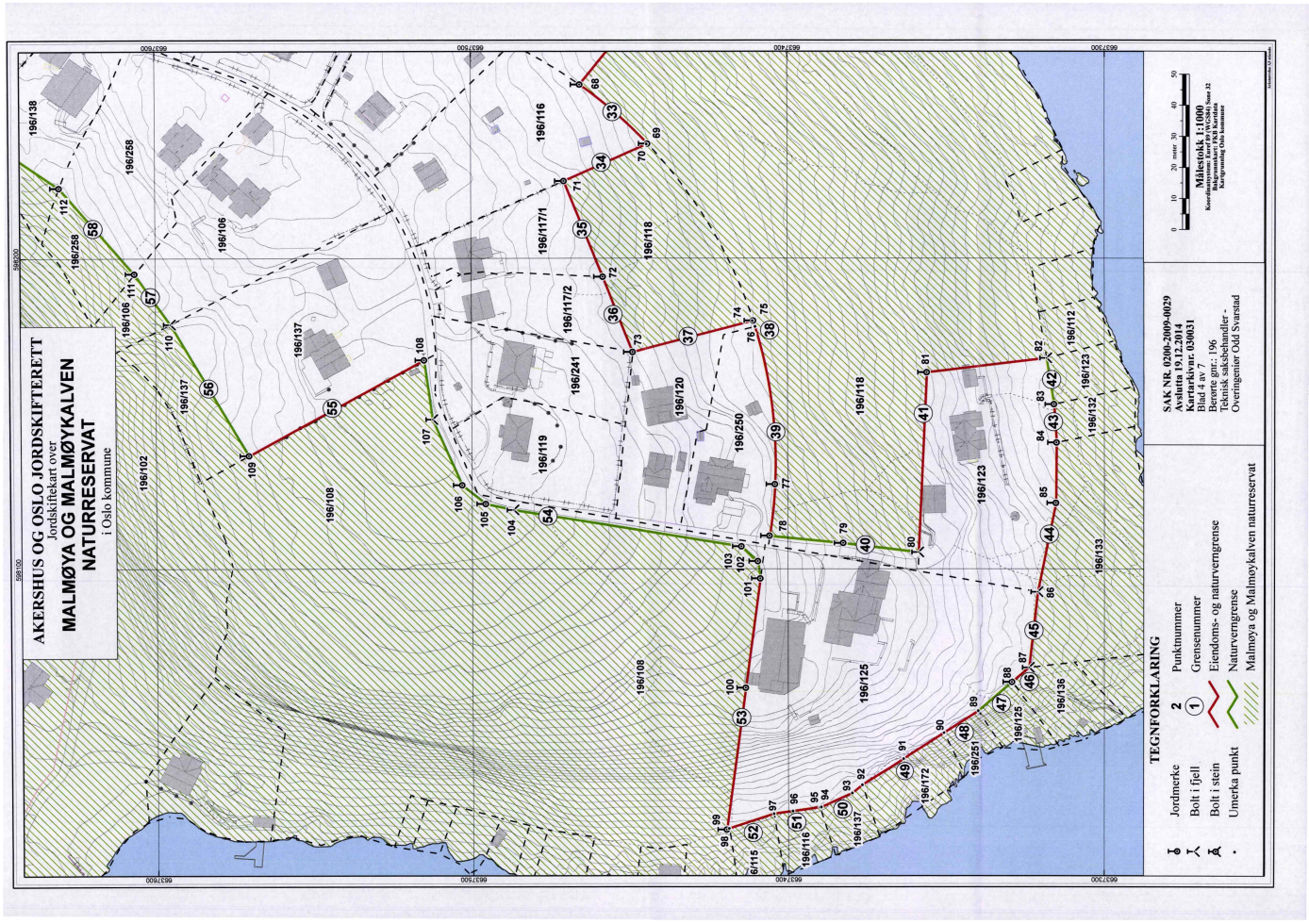

AKERSHUS OG OSLO JORDSKIFTERETT
Jordskifteskart over
MALMØYA BRYGGE NATURMINNE
i Oslo kommune
TEGNFORKLARING
Jordmerke
Bolt i fjell
Bolt i stein
Umerka punkt
Punktnummer
Grensenummer
Eiendoms- og naturverngrense
Naturverngrense
Malmøya brygge naturminne
SAK NR. 0200-2009-0029
Avsluttet:19.12.2014
Kartarkivnr: 030031
Blad 1 av 7
Kartet er i NTM 196
Teknisk saksbehandler -
Overingeniør Odd Svarstad
Målestokk 1:500
196/228
196/80
196/92
196/72
196/79
196/91
196/57
196/93
196/156
196/33
196/231


AKERSHUS OG OSLO JORDSKIFTERETT
Jordskiftekart over
MALMØYA OG MALMØYKALVEN
NATURRESERVAT
i Oslo kommune
TEGNFORKLARING
Jordmerke
Bolt i fjell
Bolt i stein
Umerka punkt
Punktnummer
Grensenummer
Eiendoms- og naturverngrense
Naturverngrense
Malmøya og Malmøykalven naturreservat
SAK NR. 0200-2009-0029
Avsluttet 19.12.2014
Kartarkivnr. 030031
Blad 2 av 7
Tidligere grenser - 196
Tidligere eiendomsskiller -
Overingeniør Odd Svarstad
Målestokk 1:1000
196/86
196/248
196/10
196/9
196/8
196/206

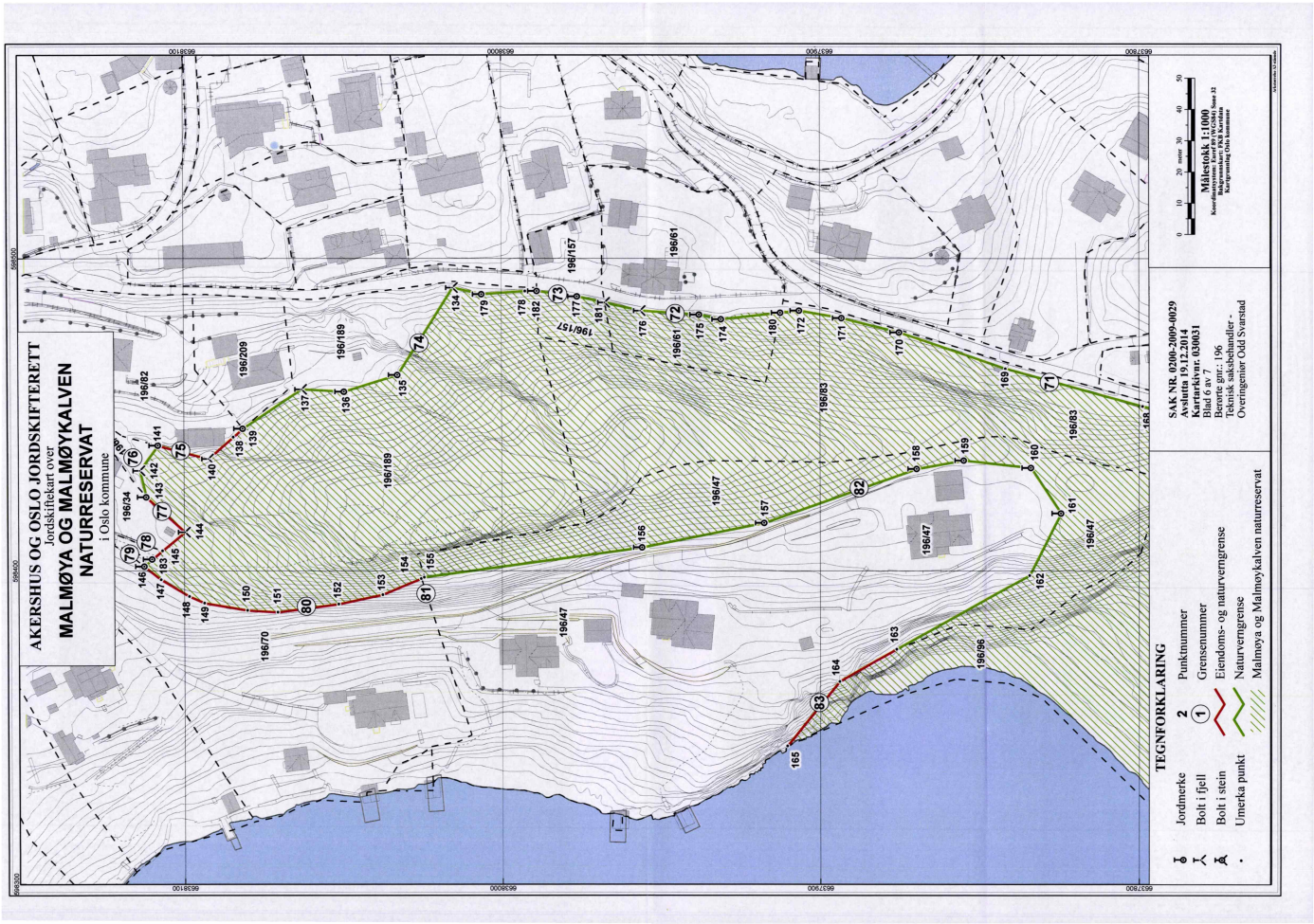


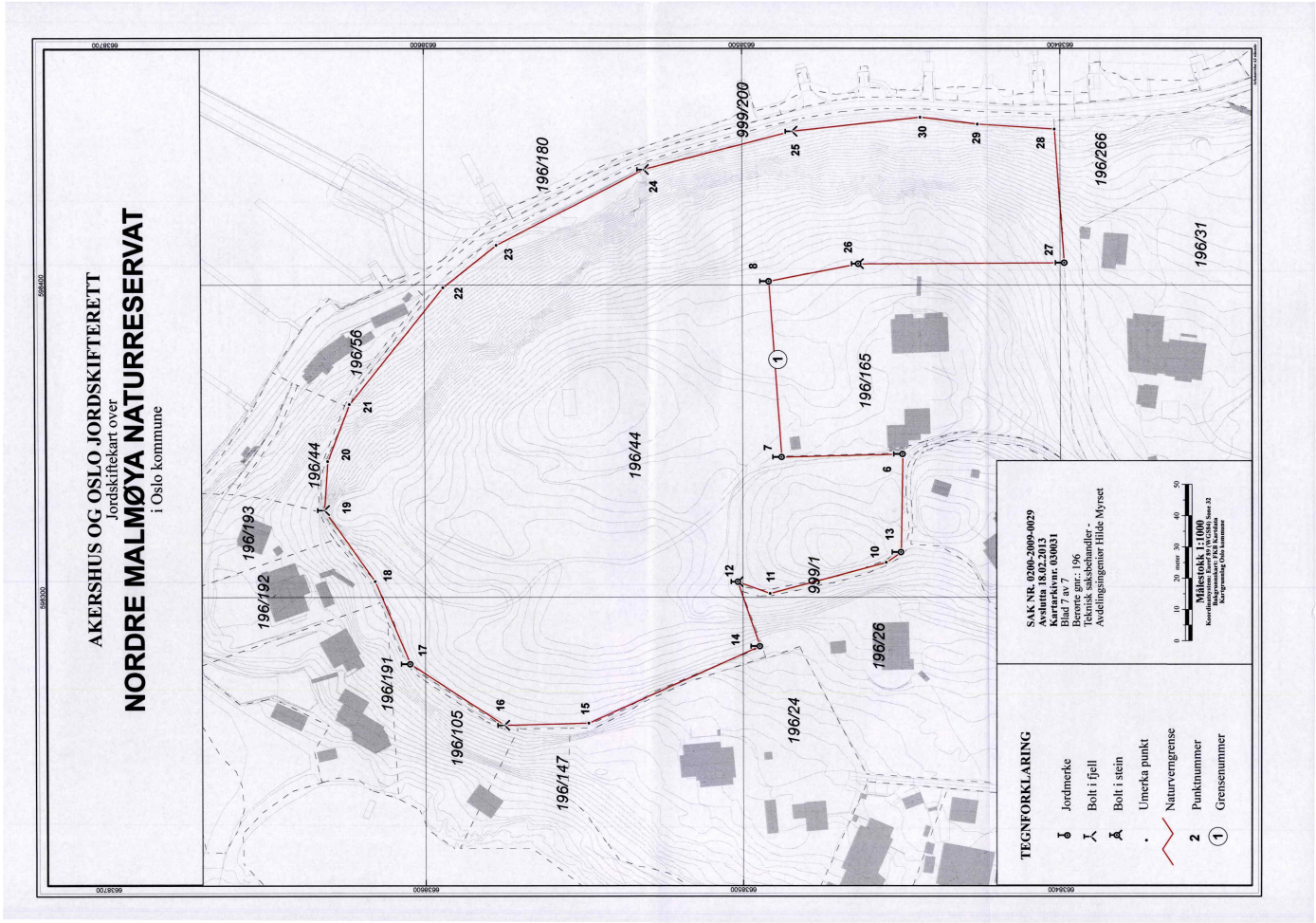

AKERSHUS OG OSLO JORDSKIFTERETT
Jordskifteskart over
MALMØYA OG MALMØYKALVEN
NATURRESERVAT
i Oslo kommune
TEGNFORKLARING
Jordmerke
Bolt i fjell
Bolt i stein
Umerka punkt
Punktnummer
Grensenummer
Eiendoms- og naturverngrense
Naturverngrense
Malmøya og Malmøykalven naturreservat
SAK NR. 0200-2009-0029
Avsluttet 19.12.2014
Kartarkivnr: 030031
Blad 3 av 7
Berørte gnr.: 196
Målestokk 1:1000
196/213
196/138
196/116
196/126
196/118
196/121
196/113
196/95
196/161
196/98
196/168
196/242
196/41
196/253
196/84
258

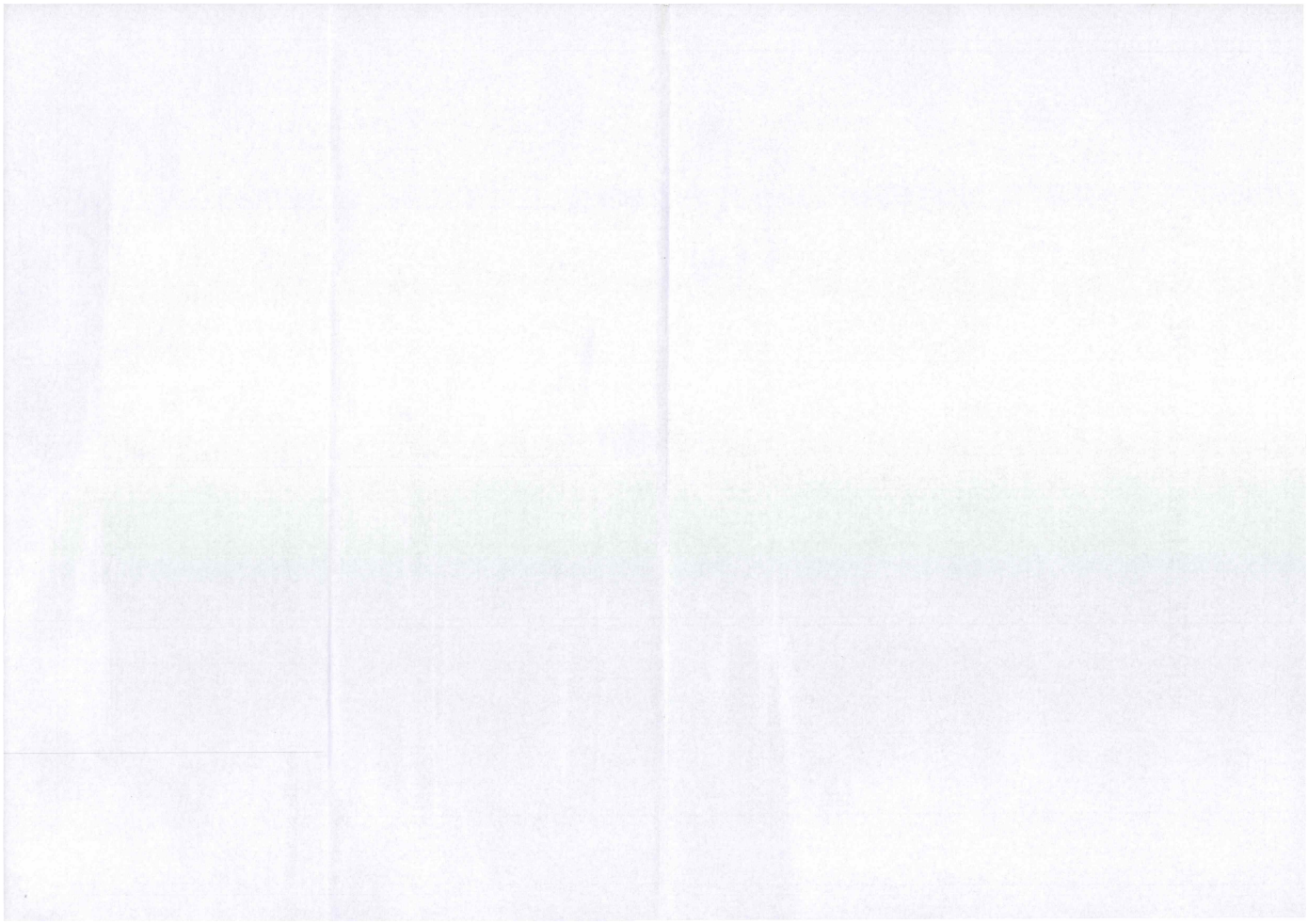



AKERSHUS OG OSLO JORDSKIFTERETT
Jordskifteskart over
MALMØYA OG MALMØYKALVEN
NATURRESERVAT
i Oslo kommune
TEGNFORKLARING
Jordmerke
Bolt i fjell
Bolt i stein
Umerka punkt
Punktnummer
Grensenummer
Eiendoms- og naturvernmerke
Naturvernmerke
Malmøya og Malmøykalven naturreservat
SAK NR. 0200-2009-0029
Avsluttа 19.12.2014
Kartarkivnr. 030031
Blad 4 av 4
Beregnet areal: 196
Teknisk saksbehandler -
Overingeniør Odd Svarstad
Målestokk 1:1000


AKERSHUS OG OSLO JORDSKIFTERETT
Jordskifteskart over
MALMØYA OG MALMØYKALVEN
NATURRESERVAT
I Oslo kommune
TEGNFORKLARING
Jordmerke
Bolt i fjell
Bolt i stein
Umerka punkt
Punktnummer
Grensenummer
Eiendoms- og naturvernsgrense
Naturvernsgrense
Malmøya og Malmøykalven naturreservat
SAK NR. 0200-2009-0029
Avslutta 19.12.2014
Kartarkivnr. 030031
Målestokk 1:1000


AKERSHUS OG OSLO JORDSKIFTERETT
Jordskifteskart over
MALMØYA OG MALMØYKALVEN
NATURRESERVAT
i Oslo kommune
SAK NR. 0200-2009-0029
Avsluttа 19.12.2014
Kartarkivnr. 030031
Blad 6 av 7
Målestokk 1:1000
TEGNFORKLARING
Jordmerke
Bolt i fjell
Bolt i stein
Umerka punkt
Punktnummer
Grensenummer
Eiendoms- og naturvernmgrense
Naturvernmgrense
Malmøya og Malmøykalven naturreservat


AKERSHUS OG OSLO JORDSKIFTERETT
Jordskiftekart over
NORDRE MALMØYA NATURRESERVAT
i Oslo kommune
TEGNFORKLARING
Jordmerke
Bolt i fjell
Bolt i stein
Umerka punkt
Naturvernsgrense
Punktnummer
Grensenummer
SAK NR. 0200-2009-0029
Avsluttа 18.02.2013
Kartarkivnr. 030031
Blad 7 av 7
Berørte gnr.: 196
Berørte skjøtehandler -
Avdelingsingeniør Hilde Myrset
Målestokk 1:1000
196/193
196/192
196/191
196/105
196/147
196/44
196/56
196/180
999/200
196/266
196/31
196/165
196/26
196/24
999/1



22/11-79 196/1 29421

KONGELIG RESOLUSJON

AV 2.11.1979 OM

OPPRETTELSE AV MALMØYA NATURMINNER MED FUGLELIVSFREDNING I OSLO KOMMUNE

I

I medhold av lov om naturvern av 19.6.1970 nr. 63 § 11, jfr. § 12 og §§ 21, 22 og 23, fredes sju nærmere avgrensede områder av Malmøya med holmer og skjær i Oslo kommune som naturminner under betegnelsene Nordre Malmøya naturminne, Malmøya brygge naturminne, Søndre Malmøya naturminne, Kaninøya naturminne, Malmøyskjær naturminne, Malmøykalven naturminne og Hertugskjær naturminne i samsvar med vedlagte bestemmelser.

I medhold av §§ 9 og 14 fredes fuglelivet i naturminnene og i ei sone på 50 m ut fra strandkanten.

II

Den myndighet Kongen har etter § 12 til å fastsette nærmere bestemmelser om områdene og deres skjøtsel, etter § 21 til merking av fredninger m.v., etter § 22 om regulering av ferdsel og etter § 23 til å gjøre unntak fra fredningsbestemmelsene, overføres til Miljøverndepartementet.

Miljøverndepartementet gis fullmakt til å rette opp feil i grensebeskrivelsen og i oversikten over berørte gnr./bnr.

III

Disse bestemmelsene trer i kraft straks.

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Ditt hopi bevitnes.
Eine Ramsøen 2.11.79

DAGBOKFØRT
22.NOV.79 29421
BYSKRIVEREN I OSLO,
AKER DISTRIKT

~~29421~~
29421

FREDNINGSBESTEMMELSER FOR MALMØYA NATURMINNER MED FUGLELIVSFREDNING I OSLO KOMMUNE

I

I medhold av lov om naturvern av 19. juni 1970, nr. 63 § 11, jfr. § 12 og §§ 21, 22 og 23, er ved kongelig resolusjon av 2.11. 1979 sju nærmere avgrensede områder av Malmøya med holmer og skjær, i Oslo kommune, fredet som naturminner under betegnelsene Nordre Malmøya naturminne, Malmøya brygge naturminne, Søndre Malmøya naturminne, Kaninøya naturminne, Malmøyskjær naturminne, Malmøykalven naturminne og Hertugskjær naturminne.

I medhold av §§ 9 og 14 er fuglelivet fredet i naturminnene og i ei sone på 50 m ut fra strandkanten der naturminnene grenser til sjøen.

II

Naturminnene har følgende størrelse og berører følgende gnr./bnr.:

I: Nordre Malmøya naturminne, ca. 27 daa; 196/35, 43, 44, 69, 180, 184 og 185.

II: Malmøya brygge naturminne, ca. 3,8 daa; 196/33, 57, 58, 79, 80, 91, 92 og 156.

III: Søndre Malmøya naturminne; ca. 144 daa; 196/2, 9, 10, 47, 49, 51, 84, 86, 95, 96, 98, 102, 104, 108, 110, 111, 112, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 123, 125, 131, 132, 133, 136, 137, 139, 150, 154, 155, 168, 172 og 181.

IV: Kaninøya naturminne, ca. 2,5 daa; 196/159.

V: Malmøyskjær naturminne, ca. 0,5 daa; 196/9.

- 2 -

229421

VI: Malmøykalven naturminne, ca. 102 daa; 196/3, 11 og 12.

VII: Hertugskjær naturminne, ca. 1 daa; Oslo kommunes eiendom.

III

Naturminnene har følgende avgrensning:

Område I
Eiendomsgrensen for bnr. 44 fra eiendomsgrense mot bnr. 179 til eiendomsgrensen for strandparsellen av bnr. 35 og følger denne først sørover til den bryter 90 grader og deretter videre mot øst og ut i sjøen.

Område II
Eiendomsgrensen for bnr. 80 fra nordligste punkt på felles grenselinje mot bnr. 29 til eiendomsgrense for bnr. 92, følger denne eiendomsgrensen østover til bnr. 57, felles grenselinje bnr. 92 og bnr. 57 5 m nordover og så en rett linje 17 m østover til et punkt 6 m nord for den nordre av de vestligste hjørner av hus på bnr. 57 på en rett linje trukket i forlengelsen av dette husets vestligste vegg. Fra dette punkt følges en rett linje sørover til husets ovenfornevnte hjørne, følger husets vestvegg til det sørvestlige hushjørnet, en rett linje i forlengelsen av husets vestvegg til et punkt 4 m sør for dette hjørnet, herfra en rett linje til nordøstlige hjørne av bnr. 91, følger grensenlinjen mellom bnr. 91 og bnr. 72 sørvestover, videre eiendomsgrensen for bnr. 79 sørvestover til den bryter 90 grader og videre mot sørøst og ut i sjøen.

Område III
Fra sjøen sørover langs østlig kant av Ormsund Roklubbs støpte anlegg for vedlikehold av båter, til klubbhusets nordlige hjørne, langs husets nordøstlige og senere sørøstlige vegg til bygningsanlegget krysser eiendomsgrensen mellom bnr. 8 og bnr. 181, herfra langs grenselinjen til sørligste hjørne av bnr. 8, herfra over bnr. 181 en rett linje til et punkt 25 m øst for sørligste knekkpunkt på grenselinjen mellom bnr. 181 og bnr. 9, målt langs grenselinjen. Deretter følges felles eiendomsgrense for bnr. 181 og 9 østover mot sjøen til et punkt hvor oppbygd mur ca. 50 m øst for beboelseshus på bnr. 9 krysser grensen, videre langs muren sørover og en rett linje fra sørenden av muren 25 m sørvestover til toppen av fjellknaus, herfra en rett linje til et punkt 75 m sør for sørligste knekkpunkt på grense-linjen mot bnr. 10, målt langs grenselinjen. Deretter følges eiendomsgrensen for bnr. 10 til et punkt på grenselinjen mellom bnr. 10 og bnr. 86 25 m sørøst for knekkpunkt på denne linjen og herfra over bnr. 86 en rett linje inntil sørøstre vegg på sørligste sommerbolig og videre til grenselinjen mot bnr. 33 til et punkt 2 m sørøst for sørligste knekkpunkt på denne, målt langs linjen. Videre følges en rett linje over bnr. 33 til eiendomsgrensen mot bnr. 84 i knekkpunktet på kote 14 og videre over bnr. 84 til felles

- 3 -

29421

3

grensepunkt mellom bnr. 84, 41 og 168. Herfra følges eiendomsgrensen for bnr. 168 "rundt" bnr. 98 til et punkt 50 m sør for nordøstlige hjørne av bnr. 98 langs grenselinjen mot bnr. 168, videre en rett linje over bnr. 98 til et punkt 35 m sør for felles grensepunkt for bnr. 98, 161 og 95, målt langs grenselinjen, herfra en rett linje til et punkt 10 m nord for sørligste knekkpunkt på eiendomsgrensen mellom bnr. 95 og 181, målt langs grenselinjen. Herfra følges eiendomsgrensen for bnr. 181 først nordover, deretter vestover og så sørover til vestligste hjørne av strandparsellen av bnr. 112, en rett linje fra dette hjørne over bnr. 123 til nordøstlig hjørne av bnr. 132, eiendomsgrensen for bnr. 132 vestover og eiendomsgrensen for bnr. 133 videre vestover til nordøstlig hjørne av bnr. 136, langs nordøstlig eiendomsgrense av bnr. 136. Over bnr. 125 en rett linje fra nordligste hjørne av bnr. 136 til østligste hjørne av strandparsellen av bnr. 120, videre nordøstlige eiendomsgrense for strandparsellen av bnr. 120, bnr. 172 strandparsellen av bnr. 137, bnr. 116 og bnr. 115. Fra nordligste hjørne av strandparsellen av bnr. 115 følges eiendomsgrensen for bnr. 108 først østover, deretter nordover til grenselinjen mot bnr. 137, følger denne nordvestover til grenselinjen mot bnr. 102. Eiendomsgrensen for bnr. 102 følges nordøstover til bnr. 2, videre den sørøstre eiendomsgrense for bnr. 2 til eiendomsgrense for bnr. 96 og så dennes sørøstre eiendomsgrense til eiendomsgrensen mot bnr. 47, 49. Herfra en rett linje over bnr. 47, 49 nordvestover til nordligste knekkpunkt på eiendomsgrensen mellom bnr. 47, 49 og bnr. 96, denne eiendomsgrensen følges nordvestover og ut i sjøen.

Område IV
Hele Kaninøya.

Område V
Hele Malmøyskjæret

Område VI
Hele Malmøykalven

Område VII
Hele Hertugskjæret

Grensene for naturminnene er inntegnet på kart i målestokk I:1000 og I:5000, datert Miljøverndepartementet, oktober 1979. Karta oppbevares på Byplankontoret i Oslo kommune, hos stadsfysikus i Oslo og i Miljøverndepartementet.

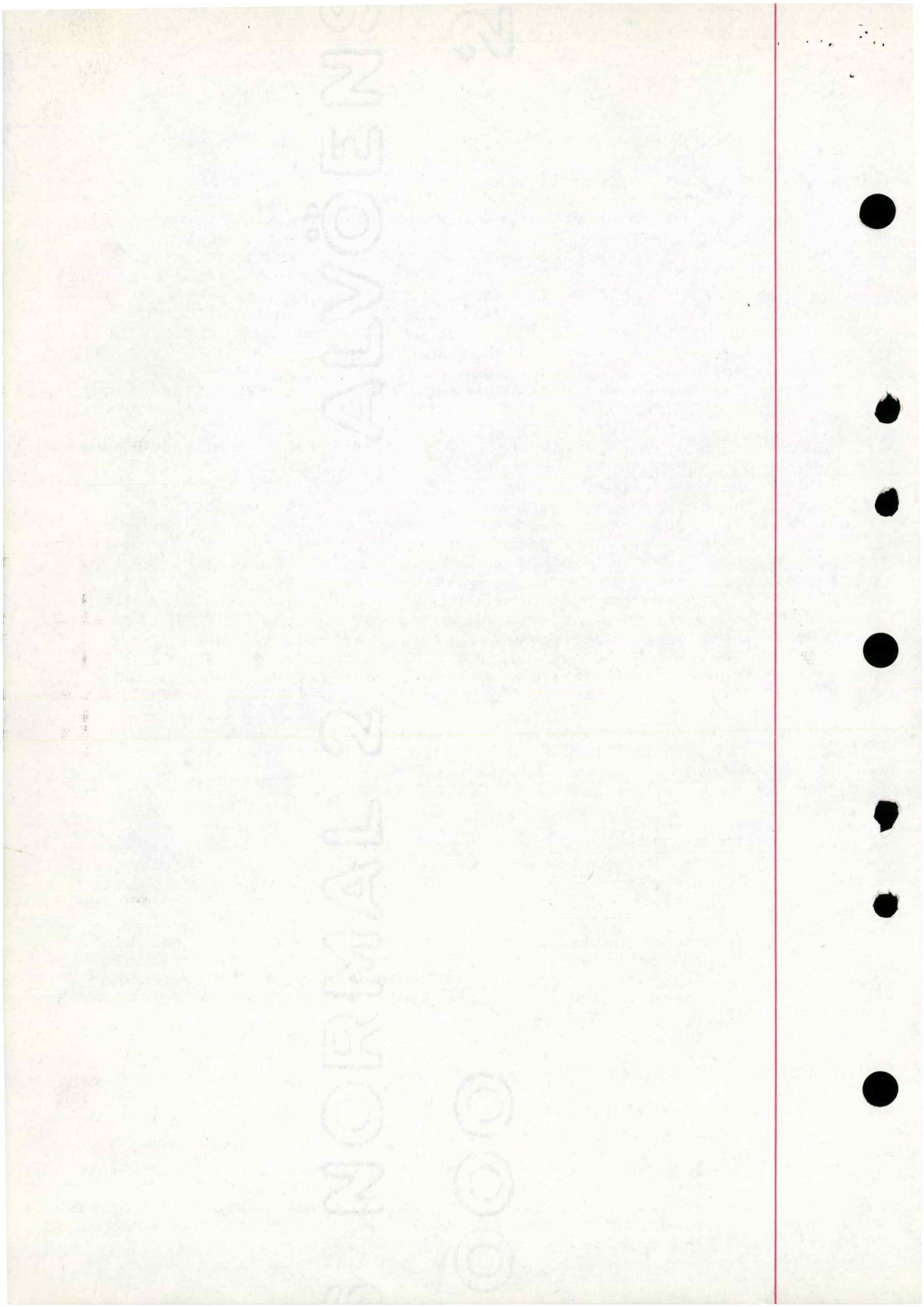
De nøyaktige grenser skal avmerkes i marka.

IV

Formålet med naturminnene er:

a) å bevare verdifulle geologiske forekomster bestående av fossilførende, lagdelte bergarter som skifre, kalksteiner og sandsteiner av høg vitenskapelig og pedagogisk verdi.

- 4 -



29421

4

b) å bevare særpregede og interessante botaniske forekomster.

Formålet med fuglelivsfredningen er å bevare områder som har stor verdi som tilholdssted, beite- og hekkeområde for en rekke fuglearter.

V

1. Berggrunnen er fredet mot enhver form for inngrep. Det er således forbudt å ødelegge grunnens naturlige overflate ved å slå hakke, bore o.l. Enhver tildekking av berggrunnen med stein, mur, ulike fundamenter o.l. er forbudt.

2. Tiltak som vil endre eller innvirke på de naturgitte forhold er forbudt, herunder

   - oppføring av anlegg og bygninger
   - bygging og utvidelse av veger og brygger
   - etablering av marinaer
   - utførelse av sprengnings-, gravnings- eller fyllingsarbeider
   - tømming av fyllmasse
   - utslipp av giftstoffer og oljeholdige væsker
   - utslipp av ny kloakk
   - henleggelse av søppel

3. Plantelivet er fredet mot all ødeleggelse utover det som følger av lovlig ferdsel, jfr forøvrig punkt 9 og 10. Forbudet gjelder ikke plukking av bær og sopp og tiltak i medhold av punkt VI.

4. Ville fugler, herunder deres reir, egg og unger er fredet mot skade, ødeleggelse og unødig forstyrrelse.

5. Oppsetting av båtfester er forbudt. Utlegging av fortøyningsbøyer i sjøen innenfor 50 m fra strandkanten er forbudt i naturminnene III, IV, V, VI og VII. Forbudet gjelder ikke fastboendes og hytteeieres båter på egen eiendom.

6. Det er forbudt utover 1 døgn å forankre eller hensette båt i naturminnene og i ei sone på 50 m ut fra strandkanten. Forbudet gjelder ikke fastboendes og hytteeieres båter på egen eiendom.

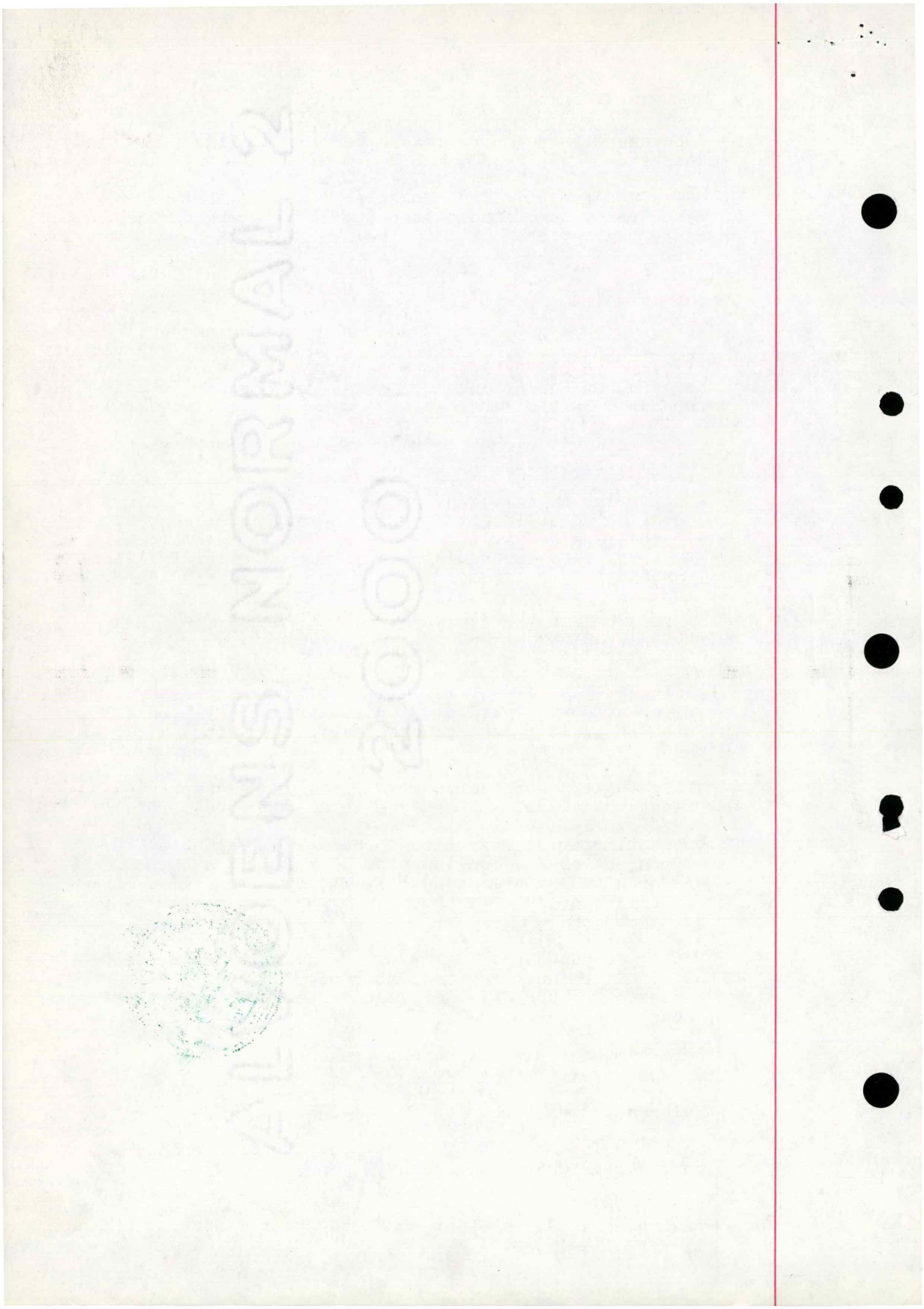
7. Departementet kan dispensere fra bestemmelsene i nr. 5 og 6 for 1 år om gangen.

8. Bålbrenning er forbudt.

9. Teltslagning er forbudt utenom det avsatte området på bnr. 102 i Søndre Malmøya naturminne.

10. Av hensyn til fuglelivet er all ilandstigning og ferdsel på Kaninøya, Malmøyskjær og Hertugskjær forbudt i perioden 15. april – 15. juli.

- 5 -


ORIGINALEN NORMAL 2
2000

29421

5

11. Regattaer, idretts- og andre større, offentlige arrangementer kan bare arrangeres etter tillatelse fra forvaltningsmyndigheten.

12. All kjøring og parkering av motorkjøretøyer utenom veger og regulerte, opparbeidete parkeringsplasser er forbudt med unntak for:

a Kjøring og parkering på privat eiendom for fastboende, hytteeiere og leiere, samt deres besøkende.

b Bruk av motorkjøretøy i brann-, ambulanse-, politi-, oppsyns- og skjøtselsøyemed.

c Parkering ved Skinnerbukta på område spesielt avmerket til dette formål.

VI

Den skjøtsel som er nødvendig for å oppfylle fredningens formål skal kunne utføres av forvaltningsmyndigheten eller den forvaltningsmyndigheten bestemmer. Skjøtselen skal skje etter plan godkjent av Miljøverndepartementet.

VII

Forvaltningen av bestemmelsene for naturminnene tillegges stadsfysikus i Oslo.

VIII

Stadsfysikus kan gjøre unntak fra fredningsbestemmelsene for vitenskapelige undersøkelser og arbeider eller tiltak av vesentlig samfunnsmessig betydning eller i spesielle tilfeller når det ikke strider mot formålet med fredningen.

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Rett kopi bevitnes.
Erna Rønneseth, 2-11-79

Oslo kommune

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

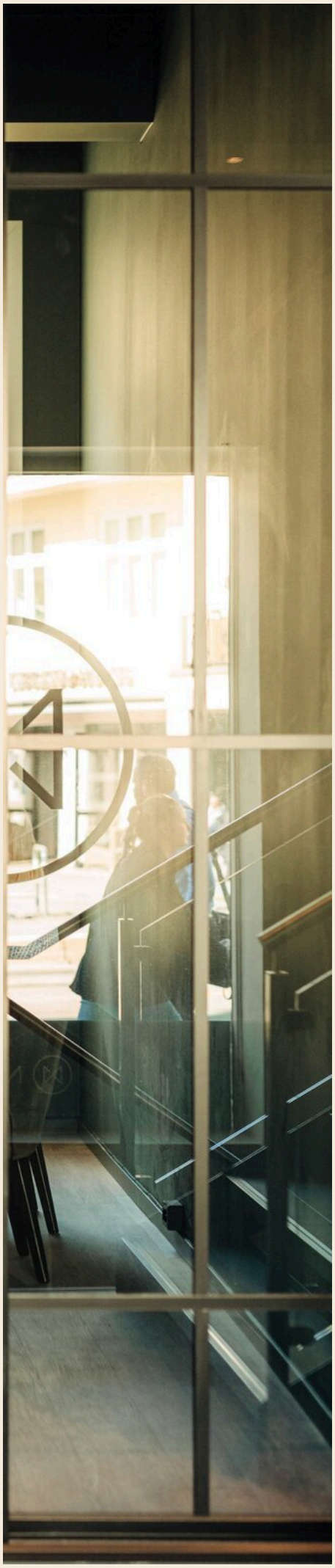
Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Velkommen til

Nordvik Frogner

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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre 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 verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

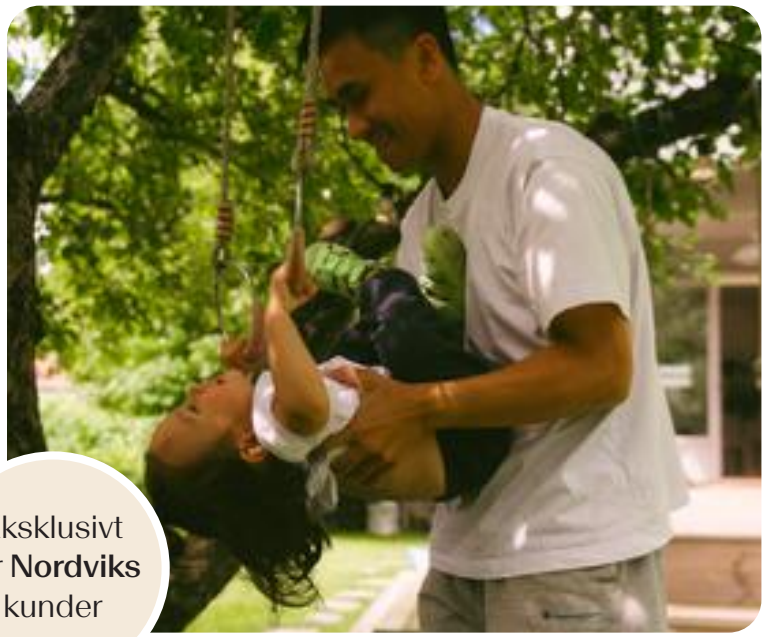


Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

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 ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

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 ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser 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 kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter 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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0231/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Skjellveien 1A 0198 OSLO
Matrikkel: Gnr 196, bnr 43 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Frederick Horntvedt
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
f.horntvedt@nordvikbolig.no
934 28 550



Hannah Westlie Gromholt
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Nordvik Frogner
h.gromholt@nordvikbolig.no
455 06 664

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: