NORDVIK

# Sundveien 15A

2 soverom | 143 kvm | Enebolig



Velkommen til

# Sundveien 15A

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 8 | Om boligen |
| 19 | Nabolagsprofil |
| 21 | Vedlegg |
| 59 | Andre vedlegg |
| 137 | Kontaktinfo |
| 140 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 143 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 144 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 24.08.2026









# Nøkkelinformasjon

Strandstua Malmøya - Ærverdig villaeiendom med fjordutsikt & havet like ved! Omkransende hage - Utestue - dobbel garasje

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **19 400 000,-** |
| Omkostninger | **486 090,-** |
| Totalpris | **19 886 090,-** |
| BRA-i | **143 kvm** |
| Soverom | **2** |
| Boligtype | **Enebolig** |
| Byggeår | **1907** |
| Eierform | **Eiet** |

## Kort fortalt

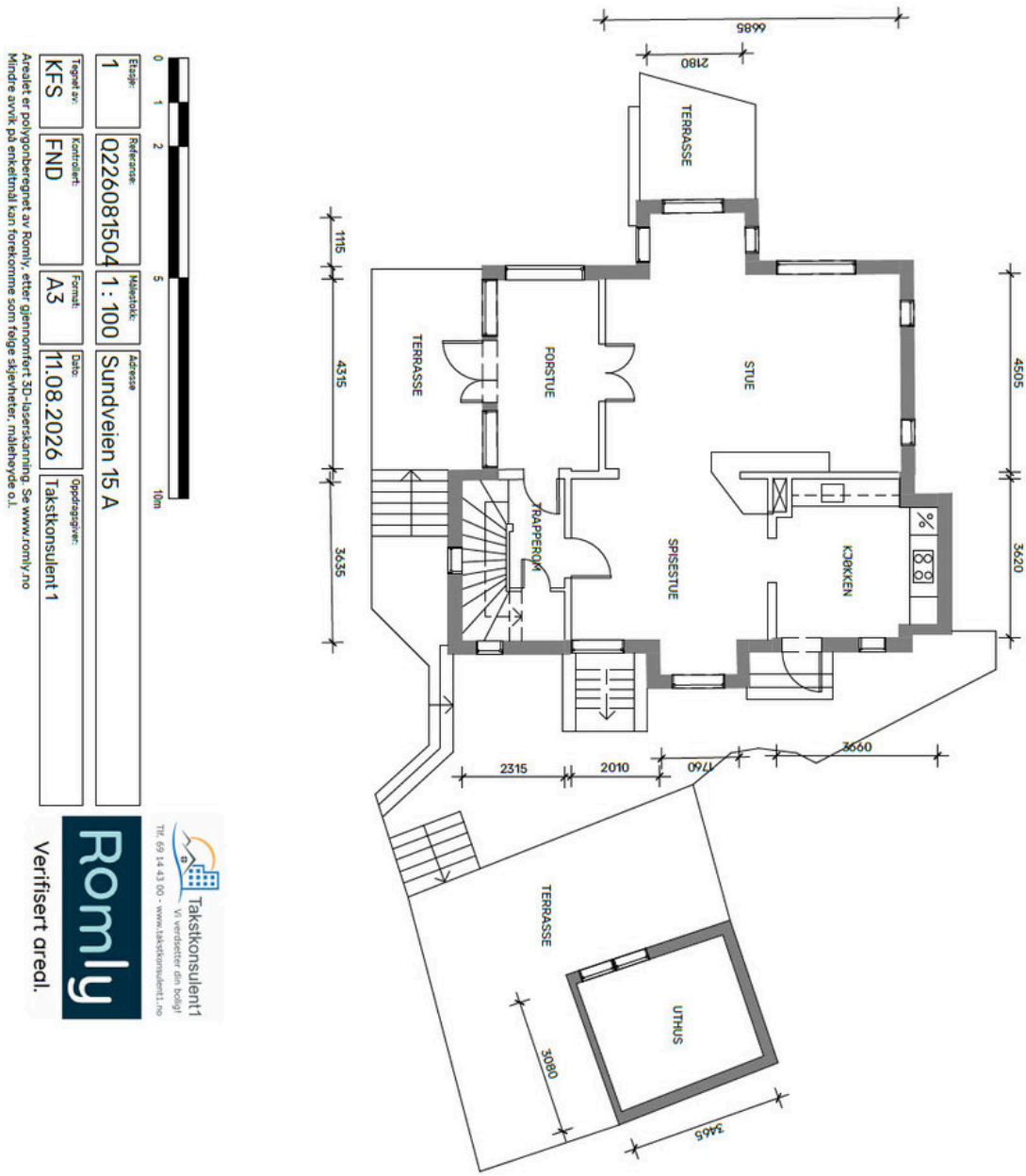
Velkommen til historiske Strandstua på Malmøya, nærmere havet kommer du nesten ikke med tomtegrensen 30 meter fra Oslofjorden og utsikt over havet og Nordstrand. Her bor du i praktfulle omgivelser på rolige Malmøya, et populært og etablert boligområde. Eiendommen er pent opparbeidet med ulike nivåer som naturlig skaper soner. Her ligger alt til rette for å nyte lange sommerdager med gode solforhold.

Eneboligen har inneværende år blitt vesentlig oppgradert med etterisolering, ny kledning og samtlige vinduer og ytterdører, i tillegg ble det bygget veranda og satt opp nytt glassrekkverk.

Dette er en eiendom som må oppleves. Du kan vente deg takhøyde på 3,4m, store sosiale oppholdsrom, godt utstyrt kjøkken, utestue og en grønn og frodig hage som omkranser boligen

# Planløsning

**1. Etasje**
BRA-i: 86 kvm
Total BRA: 96 kvm




| | | | |
|---|---|---|---|
| Etasje: 1 | Referanse: Q226081504 | Målestokk: 1 : 100 | Adresse: Sundveien 15 A |
| Tegnet av: KFS | Kontrollert: FND | Format: A3 | Dato: 11.08.2026 |
| | | | Oppdragsgiver: Takstkonsulent 1 |

0 1 2 5 10m

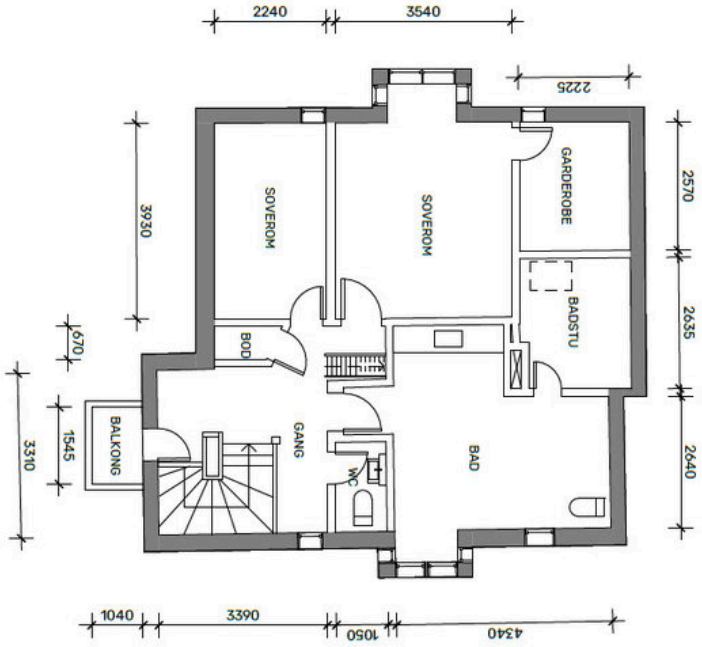
Arealet er polygonberegnet av Romly, etter gjennomført 3D-laserskanning. Se www.romly.no
Mindre avvik på enkeltmål kan forekomme som følge skjevheter, måleheyde o.l.

Romly
Verifisert areal.

Takstkonsulent1
Vi verdisetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

# Planløsning

**2. Etasje**
BRA-i: 57 kvm
Total BRA: 57 kvm




0 1 2 5 10m

| | |
|---|---|
| Etasje: | 2 |
| Referanse: | Q226081504 |
| Målestokk: | 1 : 100 |
| Adresse | Sundveien 15 A |
| Tegnet av: | KFS |
| Kontrollert: | FND |
| Format: | A3 |
| Dato: | 11.08.2026 |
| Oppdragsgiver: | Takstkonsulent 1 |

Arealet er polygonberegnet av Romly, etter gjennomført 3D-laserskanning. Se www.romly.no
Mindre avvik på enkeltmål kan forekomme som følge skjevheter, målehøyde o.l.

Romly
Verifisert areal.

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

# 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/nordvikundersokelsen






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
20-0418/26

**Boligtype og eierform**
Enebolig (Eiet)

**Adresse og betegnelse**
Sundveien 15A, 0198 OSLO
Gnr 196, bnr 22 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

**Selger**
Knut Koppang

**Kjøpesum og omkostninger**
19 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
485 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
486 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
505 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
19 886 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
19 905 790,- (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**
1907

**Etasje**
4

**Antall soverom**
2

**Arealer**
BRA-i: 143 kvm
BRA-e: 55 kvm
Totalt BRA: 198 kvm
TBA: 52 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 86 kvm. Entré, kjøkken, spisestue, stue, forstue, bod.
BRA-e: 10 kvm.
Total BRA: 96 kvm.
TBA: 50 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Gang, toalettrom, bad, 2 soverom, kott/garderobe.
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 2 kvm.

Utestue m/flislagt takterrasse
1. etasje:
BRA-e: 10 kvm. Utestue
Total BRA: 10 kvm.

Garasje
Kjeller:
BRA-e: 35 kvm. Garasje
Total BRA: 35 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Se vedlagt tilstandsrapport:
Arealet i denne boligen er polygonberegnet av Romly og illustrert med fargekoder på tegning etter gjennomført 3D-laserskanning. Plantegning viser situasjon som bygget med romgeometri og veggtykkelser. Plantegning er måleverdige så lenge den ikke endres. Det anbefales alltid å ta kontrollmål på stedet ved bestilling av innredningselementer, bytting av vinduer ol. Annet filformat, snitt eller 3D-modell kan bestilles på www.romly.no

Ikke målbare arealer:

Loft: 14 m² gulvareal, ikke målbart areal
Kjeller: 51 m² ikke måleverdig areal
2. etasje: 16 m² ikke måleverdig areal

**Innhold**

Kjeller/krypkjeller: Bod - gulvareal på 51 m²
1. Etasje: Trapperom, forstue, stue, spisestue og kjøkken
2. Etasje: Gang, baderom, badstue, toalettrom, bod, soverom 1, soverom 2, garderobe
Loft: Uinnredet loft med gulvareal på 14 m²

I tillegg er det frittstående lysthus og garasje på eiendommen med pent opparbeidet gårdsplass.

**Standard**
Huset har en helt egen sjarm og karakter, med klassiske detaljer, vakre proporsjoner og et uttrykk som gir følelsen av et hjem med historie og sjel. Her møtes tidløs arkitektur og frodige, grønne omgivelser på en måte som gjør eiendommen både herskapelig og lun. Et hus som virkelig skiller seg ut og har en sjelden personlighet.

- GÅRDSPLASS OG GARASJE -
Fra offentlig vei tar du av til Sundveien 15A hvor du blir møtt at en steinbelagt gårdsplass. Gårdsplassen fører opp til den doble garasjen med elektrisk leddport. Her har du gode parkeringsmuligheter både foran og i garasjen. For å komme opp til boligen går du opp trappen på venstre side, hvor porten og gjerdet omkranser det flotte utearealet. En skifrlagt sti fører frem til forstuen som i dag er bruk som entré.

- 1 ETASJE -
Forstuen gir en meget godt førsteinntrykk på hva boligen har å by på. Rommet er stort og luftig, med ekstra god takhøyde og store vindusflater som gir utsikt mot sjøen. På gulvet ligger en malt parkett, og det er god plass til yttertøy. Tofløyede, originale dører leder videre inn til hovedstuen.

Hovedstuen er hjertet av boligen, med 3,4meter takhøyde, en klassisk peis og rikelig med gulvareal kan du ha flere sittegrupper. Rommet er helt perfekt til både store og små sammenkomster. Med de nymalte overflatene og vinduene byttet i 2026 får du en lys og behagelig romfølelse. Den spesialtilpasset bokhyllen strekker seg over den doble fløydøren til forstuen. Begge stuene har en vakker takrosett

Kjøkkenet er både innbydende og gjennomført, med utsøkte detaljer og en godt romtilpasset innredning. Herfra er det utgang til en skjermet uteplass med god plass for møblement. Kjøkkeninnredningen har hvite, profilerte fronter og en lekker benkeplate i granitt med underlimt oppvaskkum. Over den keramiske toppen er innredningen utstyrt med ventilatorhette som har avtrekk ut. Stekeovn og mikrobølgeovn er plassert i god arbeidshøyde. Veggen over oppvaskbenken er kledd med stålplate, og i et av overskapene er det integrert kaffemaskin. Videre er det integrert oppvaskmaskin og en nisje med kjøleskap. Rommet har belegg på gulvet og en hyggelig spiseplass.

- UTEOMRÅDET -
Eiendommen er stor og idyllisk, med stedvis naturtomt og synlig fjell. Tomten har gode sol- og utsiktsforhold, og de naturlige høydeforskjellene er utnyttet på en gjennomført måte. Flotte forstøtningsmurer, trapper og inngjerding rammer inn eiendommen på en fin måte og bidrar til et helhetlig uttrykk. Plasseringen av boligen på tomten gjør den skjermet for innsyn.

Uteområdene byr på flere attraktive kvaliteter, blant annet et stort og velholdt plenareal med flaggstang, variert beplantning og frukttrær. Her er også en innbydende, skiferbelagt uteplass med utestuen. Hagen er planert og strekker seg rundt store deler av boligen. Det ble bygget ny terrasse i 2026, og glass rekkverket på delen foran inngangspartiet ble byttet. Terrassene er sammenkoblet med små trapper, og gjør uteområdet svært brukervennlig.

- 2 ETASJE -
Fra trappeoppgangen i første etasje kommer du opp i et lyst og nymalt trapperom i andre etasje. På reposet er det utgang til en balkong, med fantastisk utsikt. Perfekt sted for en kopp kaffe om morgenen.

Andre etasje har i dag to koselige soverom, hvorav det ene har tilhørende garderobe. I tillegg er det innredet en hems som i dag benyttes som ekstra soveplasser. For den som har behov for flere soverom, kan det også være mulig å etablere tre soverom. Se alternativ planskisse for forslag til denne løsningen.

Badet har en god størrelse og er innredet med et innfliset badeka, sentrert i rommet. Det er fliser på gulvet med gulvvarme og gråmalte panelvegger. Store vinduer sørger for rikelig med naturlig lys, mens lampe og downlights gir god belysning. Videre er badet utstyrt med opplegg for vaskemaskin, toalett og en stor baderomsinnredning med god skuffeplass. Over servanten er det doble speilskap med belysning på hver side. I tilknytning til badet ligger en badstue. Vegg i vegg med badet finner du et toalettrom.

- LOFT -
Hemsen er ikke måleverdig pga. takhøyden. Rommet er i dag innredet med ekstra sengeplasser.

- KJELLER -
Takhøyden i bodrom i kjelleren ble målt til 1,84m og er dermed ikke måleverdig. I kjelleren finner du lagringsplass og teknisk rom. Det er panel i taket og granitt/natursteinsmur som vegger, åpen isolasjon enkelte steder.

DIVERSE
Eier leier i dag en båtplass i marinaen like nedenfor eiendommen. Eier opplyser at det kan være mulighet for å overta leien av denne, ta kontakt med megler for mer informasjon.

ØVRIGE TEKNISKE INSTALLASJONER
Ventilasjon: Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Varmtvannsbereder: 200 liters varmtvannsbereder i kjelleren.
Innvendige vannledninger: Vannrør av kobber og rør i rør.
Innvendige avløpsrør: Avløpsrør av plast.
Ytterdører: Entrédør med glassfelt. 2 fløyet balkongdør med 3-lags energiglass. Balkongdør med 3-lags energiglass, produsert 2015.
Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Vinduer med 3-lags energiglass, produsert 2025.
Tak- og kjellervindu: Takvindu med 2-lags isolerglass, velux takvindu. Eldre dato.
Etasjeskille: Trebjelkelag.
Innvendige trapper: Lakkert tretrapp.
Elektrisk anlegg: Automatsikringer.

**Parkering**
Parkering på egen eiendom. Boligen har en dobbel garasje bygget i betongkonstruksjoner med elektrisk leddport. Mulighet for parkering foran garasjen på egen eiendom.

**Modernisering og påkostninger**
2026:
- Etterisolert, kledd om og skiftet de fleste vinduene.
- Bygget veranda og satt opp nytt glassrekkverk.
- Skiftet enkelte terrassebord.

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble oppgradert med membran, fliser og det hele rundt år 1995-2000 ifg tidligere eier. Det kan forbli vanntett 20 år til, men det vet man selvsagt ikke.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke navnet på firmaet. Ble utført rundt år 1995-2000

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Mulig tidligere eier har opplysninger om dette, kontaktinfo kan skaffes om ønskelig.

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?
Nei
Eventuell kommentar: Taket ser fint ut og er åpenbart oppgradert, da eiendommen er fra 1905.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Dreneringen fungerer fint i hvert fall.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Noe ble gjort i 2016 ser jeg av boligmappa, og i 2026 er det bare gjort installasjoner av lys, brytere, kontakter, lagt opp kurser for varmepumpe og andre mindre oppgaver. Arbeidet er utført av autorisert faglært elektriker. Det elektriske anlegget som sådan fungerer fint, med nytt sikringsskap. Anlegget får for øvrig en full sjekk i morgen, 27 august, av autorisert elektriker.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Det har vært to kontroller etter 2017, den siste var tidligere i år (eller sent ifjor, husker ikke helt)

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Vanlige strømkontakter i garasjen

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Follo Bygg & Eiendom AS, og Dunam Gruppen AS. Vinduer og ytterdører byttet med trelagsvinduer fra Bykle (dører med glassfelt), lufting etablert, all råte i konstruksjon byttet med friskt treverk, 15 cm etterisolering, ny kledning med grunning og tre lag maling, terrasser og plattinger oppgradert, nytt glassgelender på terrasse, nytt trappegelender ved inngang, ny balkong, ny kjellerlem, nye beslag over garasje og terrasse, ny varmepumpe, maling av alle vegger og tak i første etasje, generell oppgradering av inne og uterom.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei
Eventuell kommentar: Badet ser bra ut, men et par fliser har noen sprekker

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Peis fungerer perfekt, og varmer svært godt i alle retninger, takket være jernkjele og varmluftsluker både foran og bak på peisen

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
Eventuell kommentar: Drenering fungerer bra. Mange av de nærmeste nabohus har fått kjeller oversvømt flere ganger, det har aldri skjedd hos meg.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: Har lagt nye beslag over terrasse og garasje, samt murt igjen alle hull i garasjevegg

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Fikk en merknad på manglende jording i kjeller, men vi fant jordningen nylig bak diverse lagrede gjenstander.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport foreligger fra august 2026

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Min arkitekt gjorde oppmålinger ifm søknad om endringer av fasade m.m.

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
Eventuell kommentar: Ny reg-plan nylig vedtatt. Det er nå forbudt å bygge nye boliger på Malmøya.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Ja
Beskriv: Først: Tidligere eier av eiendommen, Geir Osnes, har skriftlig tatt på seg ansvaret for å utbedre eiendommen iht pålegg fra PBE. Osnes tar videre ansvaret for at eiendommen, inkludert eksisterende beplantning, ikke blir forringet av tiltaket. Nærmere beskrivelse: Muren mot sjøen / Sundveien har blitt en ulovlighetssak. Saken er ikke enda helt avklart, men den ligger an til at den nye muren skal føres opp i naturstein og senkes til 50 cm og stedvis flyttes noen cm bakover. Endringene vil i liten grad (om noen) påvirke hagen og vil forøvrig gi eiendommen et mer oppdatert og harmonisk uttrykk. Arkitektkontoret Vitreo AS har blitt engasjert for kvalitetssikre den pågående prosjektering og søknadsprosess. Saken kan følges her: https://innsyn.pbe.oslo. kommune.no/saksinnsyn /casedet.asp?mode=&caseno=202607014. Se forøvrig vedlagt beskrivelse fra arkitektkontoret Vitreo AS.

**Bygningssakkyndig**
Takstkonsulent1 Kenneth Pettersen

**Byggemåte**
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Enebolig bygget i 1905. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av granitt/naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger oppført med tømmer/konstruksjonsvirke fra byggeår. Utvendig kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med lakkerte stålplater (besiktiget fra bakkenivå).

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
- Utvendig > Tak- og kjellervindu
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Toalettrom > 2. etasje > toalettrom > Avtrekk/ventilasjon

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Våtrom > 2. etasje > bad > Generell

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
- Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

**Innbo og løsøre**
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Englelampe i stuen

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.

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
Energimerking på boligen er G
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

**Oppvarming**
Boligen har elektrisk oppvarming og peis.

**Informasjon om strømforbruk**
Før etterisolering (fra 5cm til 15 cm) var årlig strømforbruk på ca. 21 000 kWh.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

# Økonomi

**Kommunale avgifter**
Kr 33 906,-pr. 2026

Kommunale avgifter fordeles på følgende poster:
Feie-og tilsynsgebyr kr 237,00
Renovasjonsgebyr kr 8 182,54
Vann-og avløpsgebyr kr 25 431,80
Renter kr 55,00

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer kvartalsvis.

**Andre utgifter**
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr xx,- pr år.
- Alarm fra xx kr xx,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra xx kr xx,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

**Vannavgift**
Betales via kommunale avgifter.

**Eiendomsskatt**
Kr 6 175,- 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 4 032 782,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 12 189 689,- 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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

**Forsikring**
Storebrand
Polisenr: 1432069

**TV/Internett/Bredbånd**
Det må tegnes eget abonnementer for TV og internett av ny eier.

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 648 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

**Adkomst**
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

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

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Malmøya er et av de stedene i Oslo hvor det er lett å glemme at man faktisk befinner seg i hovedstaden. Her får du følelsen av å bo i et lite kystsamfunn, med sjøen som nærmeste nabo, svaberg, båtliv og frodig natur – samtidig som Oslo sentrum ligger bare en kort kjøretur unna. Det er denne helt særegne kombinasjonen som gjør Malmøya til noe ganske annet enn et vanlig boligområde. Her er det rett og slett litt sørlandsidyll, bare noen minutter fra byen.

Boligen ligger i et attraktivt og veletablert boligmiljø, med kun ca. 30 meter til sjøen og båthavn. Området rundt byr på et rikt og variert friluftsliv gjennom hele året, enten du ønsker en morgenrunde langs sjøen, en svømmetur fra svabergene, en tur i skogen eller bare vil sette deg ned og nyte livet ved fjorden. På varme sommerdager er det kort vei til flere fine badeplasser, blant annet Solvikbukta, Skinnerbukta og badeområdene på nærliggende øyer. Solvikbukta har sandstrand, gressarealer og svaberg, og ligger samtidig i et naturreservat.

I hjertet av denne sommeridyllen finner du også Hei Solvik – en liten perle helt nede ved fjorden, på vestsiden av Malmøya. Restauranten ligger innenfor Malmøykalven naturreservat, rett ved den fine sandstranden, og byr på stor uteservering, god mat og en helt egen ferieføelse. Her kan du ta et bad, rusle en tur i naturreservatet og sette deg til bords med fjorden som nærmeste nabo. Hei Solvik har blitt et naturlig samlingspunkt på øya og er et perfekt sted for en lang sommerlunsj, middag eller noe godt i glasset når solen står lavt over fjorden. Det er vanskelig å ikke kjenne at skuldrene senker seg når man kommer hit – og det er kanskje nettopp slike steder som gjør Malmøya så spesiell.

Malmøya har dessuten en helt spesiell natur. Store deler av strandsonen og flere områder på øya er vernet, og Malmøya og Malmøykalven naturreservat omfatter et stort sammenhengende natur- og sjøområde. Her finner man blant annet kalkfuruskog, sjeldne og rødlistede plantearter, fossilførende bergarter og et rikt fugleliv. Området er også et viktig hekke- og fødesøksområde for sjøfugl.

Det er ikke bare naturen som gjør Malmøya spesiell. Øya har lange tradisjoner som sommer- og landsted, og mange av de eldre villaene og eiendommene bidrar til det karakteristiske miljøet. I dag lever øya videre som et lite og aktivt lokalsamfunn med et hyggelig naboskap, båtliv og aktiviteter på sjøen. Her finner du blant annet marinaer, Ormsund Roklub og Bundefjorden Seilforening, og for mange er nettopp nærheten til sjøen og det maritime miljøet en viktig del av hverdagen.

Og dersom du ikke setter pris på lyden av sjøen, båtliv, vind i trærne og et og annet måkeskrik, bør du kanskje ikke kjøpe denne eiendommen. For her følger kystlivet med på kjøpet – og det er nettopp det som gjør Malmøya så fantastisk.

Samtidig er hverdagen svært praktisk. Malmøya Landhandel ligger i nærområdet, og det er kort vei til ytterligere servicetilbud på Holtet, Sæter og Lambertseter, med blant annet dagligvarebutikker, butikker, serveringssteder og kjøpesenter. Oslo sentrum ligger også lett tilgjengelig når byens øvrige tilbud skal benyttes.

Det er gode muligheter for offentlig kommunikasjon med buss, og nærmeste holdeplass er ved Malmøya Landhandel, ca. 300 meter fra boligen. Med bil tar det ca. 13 minutter til Oslo S, 15 minutter til Lambertseter og 16 minutter til Majorstuen. Oslo lufthavn ligger ca. 41 minutter unna.

For barnefamilier er det kort vei til Nedre Bekkelaget barneskole, mens Brannfjell ungdomsskole ligger i

nærområdet. Malmøya har også egen barnehage, og øyas rolige omgivelser, trygge nærmiljø og nærhet til sjø og natur gir svært gode rammer for et aktivt og godt oppvekstmiljø.

På Malmøya får du med andre ord det mange drømmer om: sjøen rett utenfor døren, naturen tett på, et levende lokalmiljø og Oslo sentrum innen kort rekkevidde. Litt som å flytte til Sørlandet – uten å flytte fra Oslo.

**Skoler og barnehager**
Følgende barnehager ligger i nærområdet:
- Malmøya barnehage (Malmøya Husmorlag)
- Nedre Bekkelaget barnehage
- Kongsveien barnehage
Boligen sogner til Nedre Bekkelaget skole.

# Offentlige forhold

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

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler hjemmelshaver. Adkomst via offentlig vei.

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse og følger reguleringsplan S-5247, datert 26.02.2025. Deler av huset er plassert på grensen til byggegrensen og deler av boligen er beliggende i et område markert med H320 (H320 den nasjonale standardkoden for «Hensynssone flomfare»). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker på eiendommen og på nærmeste eiendommer:
Sundveien 15 A - oppføring av støttemur
Saksnummer: 202510794
Siste bevegelse: Siste dok. 16.06.2026
Kommentar: Plan- og bygningsetaten ble varslet i 2017 om ulovlig oppføring av støttemur, og varslet hjemmelshaver om retting i 2020. Av rettings dokumentet fremkommer følgende om støttemuren:
- I Sundveien 15 a er det blitt oppført diverse støttemurer. Disse murene ser ut til å være plassert ut i areal regulert til vei, samt utenfor tomtegrense. Høyden på den nederste muren ser ut til å være 0,5-1,0m
- Høyden på mur i bakkant ser ut til å være over 2,0m
- Videre er det gjort terrenginngrep og plassert støttemur i rotsonen tre ved innkjørsel, som på sikt vil føre til at dette treet dør.
Det er søkt om rammetillatelse for tiltaket: Saksnummer: 2026/07014 - Byggesak. Saken er mottatt 16.06.20.26 og er under behandling. Det fremkommer på PBE sine nettsider at det er søkt om dispensasjon for tiltaket da det er i byggegrensen. Ang. det økonomiske aspektet og ansvar har meglerforetaket mottatt bekreftelse fra tidligere eier av Sundveien 15, at hen har påtatt seg ansvaret for å endre og tilpasse eiendommens mur og bedd ut mot Sundveien. Endringene skjer i tråd med det som finnes av tilgjengelig informasjon hos Plan & Bygningsetaten i Oslo. Se vedlagt bekreftelse i salgsoppgaven. Arbeidet blir ferdigstilt høsten 2026 og/eller vår/forsommer 2027. Dette er betinget av at trafikken til og fra øya blir ledet via båtslippen i arbeidsparioden som ligger ved Sundveien 15. Slik omdirigering kan til informasjon kun gjennomføres i perioden når båter ikke ligger i opplag, med andre ord i perioden rundt 15 mai til 15 september. Arbeidet med endring av mur er stipulert til å vare i rundt to uker. Muren må senkes rundt 50cm og trekkes noe tilbake. Søknad om rammetillatelse og tegning ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Sundveien 13 D - forhåndskonferanse - Plattinger, terrasse og hage
Saksnummer: 202512240
Siste bevegelse: Siste dok. 14.10.2025
Kommentar: Denne eiendommen er nærmeste nabo til Sundveien 15. Saken gjelder Plan- og bygningsetatens (PBE) vedtak av 15. oktober 2021 om samtykke til tiltak bestående av mindre terrengarbeider og etablering av markterrasser og trapper på terreng. PBE vurderte at tiltakene i utgangspunktet ikke er søknadspliktige, men fordi eiendommen var omfattet av vedtak av 27. august 2019 om midlertidig forbud mot tiltak, var det nødvendig med samtykke. Tiltaket ble påklaget. Klagen ble sendt til statsforvaltere og ble avvist.

Malmøya - 196/60 - Sundveien 18 A, B, C - Mulig ulovlige brygger, platting, levegg, parkering med mer
Saksnummer: 202505602
Siste bevegelse: Siste dok. 12.06.2026

Sundveien 13 A - forespørsel om mulig ulovlighet - Jordpåfylling (denne saken starter i 202201530 - Byggesak - mottatt 19.01.2022)
Saksnummer: 202505464
Status: Under behandling
Mottatt sak: 09.09.2025

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

301/196/22:
16.08.1878 - Dokumentnr: 961005 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver:  Knr:0301 Gnr:196 Bnr:21
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Med flere bestemmelser

16.07.1920 - Dokumentnr: 901553 - Bestemmelse om vannledn.

04.11.1982 - Dokumentnr: 30093 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

29.06.1983 - Dokumentnr: 18542 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser

12.10.1987 - Dokumentnr: 66342 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom

18.08.2026 - Dokumentnr: 940743 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver:  Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

12.06.1878 - Dokumentnr: 900039 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:196 Bnr:4

18.02.1988 - Dokumentnr: 12199 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:196 Bnr:229

26.06.1997 - Dokumentnr: 38468 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:196 Bnr:254

16.08.1878 - Dokumentnr: 960995 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i:  Knr:0301 Gnr:196 Bnr:4
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om båt/bryggeplass

29.06.1983 - Dokumentnr: 18542 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i:  Knr:0301 Gnr:196 Bnr:4
Med flere bestemmelser

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

# Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

**Sentrale lover**
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: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 175 500,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave (uten hjem) kr. 23 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 30 000,-

Samlet skal selger betale kr. 282 700,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

**Status salgsoppgave**
Salgsoppgaven er sist endret 26. august 2026

**Ansvarlig megler**
Cato Rojahn, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 41474069

**Megler 2**
Amalie Sofie von Ahnen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47823468

**Meglerforetaket**
Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

**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).

# Sundveien 15A

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...** | **21 min** |
| 184 elever, 17 klasser | 1.8 km |
| **Bekkelaget skole (1-7 kl.)** | **7 min** |
| 580 elever, 27 klasser | 3.1 km |
| **Brannfjell skole (8-10 kl.)** | **9 min** |
| 597 elever, 36 klasser | 3.7 km |
| **Nordstrand ungdomsskole (8-10 ...** | **9 min** |
| 286 elever, 20 klasser | 4.7 km |
| **Jordal skole (8-10 kl.)** | **12 min** |
| 616 elever, 46 klasser | 7 km |
| **Kongshavn videregående skole** | **7 min** |
| 550 elever | 3.7 km |
| **Lambertseter videregående skol...** | **11 min** |
| 825 elever, 30 klasser | 4.7 km |

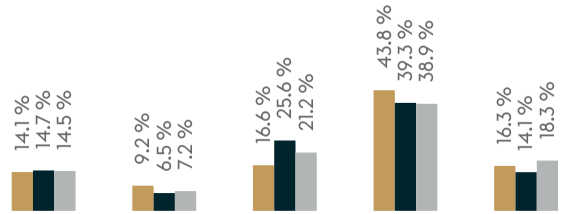
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Malmøya** | **5 min** |
| Linje 85 | 0.4 km |
| **Holtet** | **6 min** |
| Linje 13, 19 | 2.9 km |
| **Nordstrand stasjon** | **8 min** |
| Linje L2 | 4 km |
| **Karlsrud** | **10 min** |
| Linje 1, 4 | 4.3 km |
| **Oslo S** | **10 min** |
| Totalt 24 ulike linjer | 5.4 km |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Malmøya Husmorlag (1-5 år)** | **8 min** |
| 21 barn | 0.6 km |
| **Nedre Bekkelaget barnehage (1-...** | **18 min** |
| 56 barn | 1.5 km |
| **Kongsveien barnehage (1-5 år)** | **7 min** |
| 110 barn | 2.9 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 | 17 min |
| Nedre bekkelaget | 21 min |
| Best Trening | 7 min |
| Mudo Nordstrand | 9 min |

*«Man føler ikke at man er i Oslo selv om man bare er en liten busstur unna. Sjø og strand.»*

— Sitat fra en lokalkjent

**Støynivået**
Lite støynivå 97/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 90/100

**Vedlikehold hager**
Godt velholdt 88/100




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

# Tilstandsrapport

Sundveien 15 A, 0198 OSLO

OSLO kommune

gnr. 196, bnr. 22

**Sum areal alle bygg: BRA: 198 m² BRA-i: 143 m²**



**Befaringsdato:** 11.08.2026 **Rapportdato:** 24.08.2026 **Oppdragsnr.:** 13350-3339 **Referansenummer:** GW7380

**Autorisert foretak:** Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn®

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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

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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

## Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

**Rapportansvarlig**



Kenneth Pettersen

Uavhengig Takstingeniør

kh@takstkonsulent1.no

901 40 918

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1905. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2016 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

2026:
- Etterisolert, kledd om og skiftet de fleste vinduene.
- Bygget veranda og satt opp nytt glassrekkverk.
- Skiftet enkelte terrassebord.

Informasjon gitt av selger under befaring.

**Enebolig - Byggeår: 1907**

UTVENDIG Gå til side

Balkong i trekonstruksjoner på ca. 2 m² i 2. etasje. Bjelkelag forankret til bygningskroppen, undertøttet av kråstivning til fasaden. Tett rekkverksbrystning av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,0 m

Veranda i trekonstruksjoner på ca. 11 m². Bjelkelag forankret til bygningskroppen, understøttet av søyler til fundament. Terrassebord av tre. Rekkverk av glassfelter uten stolper. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,0 m.

Terrasse lagt på terreng ved inngangssiden til boligen. Bjelkelag lagt på grunn, terrassebord, tilpasset terrenget.

- Bjelkelag/bæringer er skjulte konstruksjoner og følgelig da ikke besiktiget da dette ville krevd destruktive tiltak. Eier har fått gjort utbedringer på terrasseplattinger i 2026.

Enebolig bygget i 1905. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av granitt/naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger oppført med tømmer/konstruksjonsvirke fra byggeår. Utvendig kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med lakkerte stålplater (besiktiget fra bakkenivå).

INNVENDIG Gå til side

2. etasje: Himlinger med malt panel og malte plater. Vegger med malt panel og malte plater. Gulv med malte overflater. Takhøyden ble målt i soverom til: 2,5 m.

1. etasje: Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater og malt brystningspanel. Gulv med malt overflate og laminat. Takhøyden ble målt i stuen til: 3,34 m

Kjeller med panel i taket, åpen isolasjon enkelte steder. Granitt/natursteinsmur som vegger. Betong som gulv. Takhøyden ble målt i bodrom til: 1,84 m.

Overflater i 2. - og 1. etasje har blitt malt opp nylig opplyser selger.

VÅTROM Gå til side

Himling med malte plater. Vegger med malt panel. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant på innredning og badekar m/flislagte fronter. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av stein med underlimt vaskekum. Fliser og rustfri benkeplate over benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kaffemaskin. Ventilator over kokeplass.

SPESIALROM Gå til side

Himling med malte plater. Vegger med malt panel. Gulv med malte trebord. Innredet med klosett og servant. Naturlig ventilasjon.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

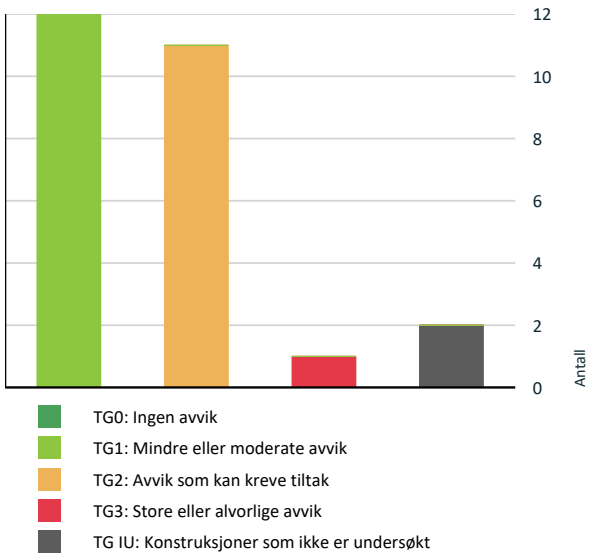
## Lovlighet Gå til side

**Enebolig**

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

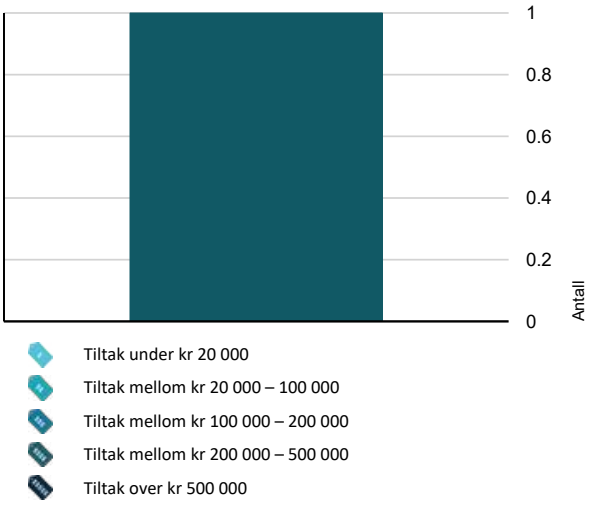
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

- **Våtrom > 2. etasje > bad > Generell** — Gå til side

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** — Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** — Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** — Gå til side
- **Utvendig > Tak- og kjellervindu** — Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** — Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** — Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** — Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** — Gå til side
- **Toalettrom > 2. etasje > toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** — Gå til side

**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

**Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet**

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Sammendrag av boligens tilstand

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. Gå til side
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**
1907

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taket er tekket med lakkerte stålpanner (besiktiget fra bakkenivå).

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak. Det er kombinert kaldt loft og skråhimling.

**Vurdering av avvik:**
• Loftet/konstruksjoner gjenbygget

**Konsekvens/tiltak**
• Loftet og konstruksjonene er gjenbygget, noe som hindrer inspeksjon av viktige bygningsdeler. Det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet slik at tilstanden kan vurderes nærmere. Konsekvensen av manglende tilgang er økt risiko for skjulte skader eller feil som ikke oppdages før de eventuelt utvikler seg til større problemer.

### TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Yttervegger oppført med tømmerkonstruksjoner.

**Vurdering av avvik:**
• Ytterveggen er kun besiktiget visuelt, uten destruktive inngrep. Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i konstruksjonens alder.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er utført etterisolering av ytterveggene i 2026. Det er da tatt en kontroll av ytterveggene i den forbindelse og skiftet ut råteskadet trevirke. Arbeider utført av Follo Bygg og Eiendom.

### TG 1 Kledning

**Beskrivelse**

Yttervegger er kledd med liggende trekledning.

- Follo Bygg og Eiendom etterisolerte og kledde om boligen i 2026.

### TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Vinduer med 3-lags energiglass, produsert 2025.

# Tilstandsrapport

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## TG 2 Tak- og kjellervindu

**Beskrivelse**

Takvindu med 2-lags isolerglass, velux takvindu.

**Vurdering av avvik:**
• Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for når det vil være nødvendig med utskiftninger er vanskelig å si noe om

## TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

Entrédør med glassfelt. 2 fløyet balkongdør med 3-lags energiglass. Balkongdør med 3-lags energiglass, produsert 2015.

## TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

Balkong i trekonstruksjoner på ca. 2 m² i 2. etasje. Bjelkelag forankret til bygningskroppen, undertøttet av kråstivning til fasaden. Tett rekkverksbrystning av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til:

Veranda i trekonstruksjoner på ca. 11 m². Bjelkelag forankret til bygningskroppen, understøttet av søyler til fundament. Terrassebord av tre. Rekkverk av glassfelter uten stolper. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,0 m.

## Terrasser og plattinger på terreng

**Beskrivelse**

Terrasse lagt på terreng ved inngangssiden til boligen. Bjelkelag lagt på grunn, terrassebord, tilpasset terrenget.

- Bjelkelag/bæringer er skjulte konstruksjoner og følgelig da ikke besiktiget da dette ville krevd destruktive tiltak. Eier har fått gjort utbedringer på terrasseplattinger i 2026.

## Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

Enebolig bygget i 1905. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av granitt/naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger oppført med tømmer/konstruksjonsvirke fra byggeår. Utvendig kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med lakkerte stålplater (besiktiget fra bakkenivå).

# INNVENDIG

## TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

2. etasje: Himlinger med malt panel og malte plater. Vegger med malt panel og malte plater. Gulv med malte overflater. Takhøyden ble målt i soverom til: 2,5 m.

1. etasje: Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater og malt brystningspanel. Gulv med malt overflate og laminat. Takhøyden ble målt i stuen til: 3,34 m

Kjeller med panel i taket, åpen isolasjon enkelte steder. Granitt/natursteinsmur som vegger. Betong som gulv. Takhøyden ble målt i bodrom til: 1,84 m.

Overflater i 2. - og 1. etasje har blitt malt opp nylig opplyser selger.

## TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Etasjeskillere av trebjelkelag.

**Vurdering av avvik:**

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm i 2. etasje og i 1. etasje.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

## TG IU Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**

Mursteinspipe. Murt peisinnsats med glassdør.

- Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann- og feiervesen før bruk.

## TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Gulv og vegger er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

**Konsekvens/tiltak**

• Bygget er fra 1905, det er derfor lite sannsynlig at det er kapilærbrytende sjikt under støpt betongplate. Det anbefales at det settes inn avfukter med direkte tilknytning til avløp. Jevnlig kontroll av kjeller anses som nødvendig for å sikre at det ikke blir liggende vann i rommet.

• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.

## ⚠ Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Det er lakkert tretrapp.

**Vurdering av avvik:**

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

## TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Heltre innerdør med speil.

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Himling med malte plater. Vegger med malt panel. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant på innredning og badekar m/flislagte fronter. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon.

**Vurdering av avvik:**

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er feil fall på gulvet. Flere sprukne fliser i gulvet.

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

### 2. ETASJE > BAD

#### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

**Vurdering av avvik:**

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

**Konsekvens/tiltak**

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av stein med underlimt vaskekum. Fliser og rustfri benkeplate over benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kaffemaskin. Ventilator over kokeplass.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TOALETTROM

### 2. ETASJE > TOALETTROM

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Himling med malte plater. Vegger med malt panel. Gulv med malte trebord. Innredet med klosett og servant. Naturlig ventilasjon.

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Avtrekk/ventilasjon

**Beskrivelse**

Naturlig ventilasjon.

**Vurdering av avvik:**

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Vannrør av kobber og rør i rør. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

**Vurdering av avvik:**

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, kan svikt oppstå uten forvarsel. Tiltak kan ikke utelukkes, og kjøper må påregne vedlikehold og eventuell utskifting.

### TG 2 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

**Vurdering av avvik:**

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, kan svikt oppstå uten forvarsel. Tiltak kan ikke utelukkes, og kjøper må påregne vedlikehold og eventuell utskifting.

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

### TG 2 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

200 liters varmtvannsbereder i kjelleren.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

### Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

**Beskrivelse**

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

**Vurdering av avvik:**
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

**Konsekvens/tiltak**
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

### Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Byggegrunn av fjell og løsmasser. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Det antas at det ikke er drenerering etter dagens prinsipper rundt boligen. Det vil naturlig være noe vanninnsig i kjeller som følge av byggegrunn og byggemetode.

**Vurdering av avvik:**
• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

• Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Grunnmur av granitt/naturstein satt på stedlige masser.

**Vurdering av avvik:**

• Alder tilsier at det ikke er utførte stabiliserende tiltak på denne typen grunnmur. Alder tilsier at den bør kontrolleres ved jevne mellomrom.

### TG 1 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

**Konsekvens/tiltak**

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

# Bygninger på eiendommen

## Utestue m/flislagt takterrasse

**Anvendelse**

**Byggeår**

**Kommentar**
Ukjent

**Standard**

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Utestue oppført med mur og trekonstruksjoner. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform tekket med plater. Vinduer med energlass. Skyvedør med energiglass. Flislagt takterrasse.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår**
1990

**Kommentar**

**Standard**

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Garasje bygget i betongkonstruksjoner. Elektrisk leddport.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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






Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| Loft | | | | | | 14 | 14 |
| 2. etasje | 57 | | | 57 | 2 | 16 | 73 |
| 1. etasje | 86 | 10 | | 96 | 50 | | 96 |
| Kjeller/krypkjeller | | | | | | 51 | 51 |
| **SUM** | **143** | **10** | | | **52** | **81** | **234** |
| **SUM BRA** | **153** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Loft | Uinnredet loft | | |
| 2. etasje | Gang, toalettrom, bad, 2 soverom, kott/garderobe | | |
| 1. etasje | Entré, kjøkken, spisestue, stue, forstue, bod | | |
| Kjeller/krypkjeller | | Bod | |

**Kommentar**

Denne boligen har Romly verifisert areal.
Arealet i denne boligen er polygonberegnet av Romly og illustrert med fargekoder på tegning etter gjennomført 3D-laserskanning. Plantegning viser situasjon som bygget med romgeometri og veggtykkelser. Plantegning er måleverdige så lenge den ikke endres. Det anbefales alltid å ta kontrollmål på stedet ved bestilling av innredningselementer, bytting av vinduer ol. Annet filformat, snitt eller 3D-modell kan bestilles på www.romly.no

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Se kort sammendrag av tilstand for mer info.

## Utestue m/flislagt takterrasse

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 1. etasje | | 10 | | 10 | |
| **SUM** | | **10** | | | |
| **SUM BRA** | **10** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | | Stue | |

**Kommentar**

Denne boligen har Romly verifisert areal.
Arealet i denne boligen er polygonberegnet av Romly og illustrert med fargekoder på tegning etter gjennomført 3D-laserskanning. Plantegning viser situasjon som bygget med romgeometri og veggtykkelser. Plantegning er måleverdige så lenge den ikke endres. Det anbefales alltid å ta kontrollmål på stedet ved bestilling av innredningselementer, bytting av vinduer ol. Annet filformat, snitt eller 3D-modell kan bestilles på www.romly.no

## Garasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Kjeller | | 35 | | 35 | |
| **SUM** | | **35** | | | |
| **SUM BRA** | **35** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Kjeller | | Garasje | |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 11.8.2026 | Kenneth Pettersen | Takstingeniør |
| | Knut Koppang | Kunde |
| | Cato Rojahn | Eiendomsmegler |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 196 | 22 | | 0 | 647.4 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Sundveien 15A, 0198 Oslo

**Hjemmelshaver**
Knut Koppang

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Storebrand | 1432069 | | | |

**Kommentar**
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | | Gjennomgått | | Nei |
| Kommunal info | | | Gjennomgått | | Nei |
| 3D, scan - Romly | | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 24.08.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

**Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang**

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

**Grunnlag og formål**

**Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).** Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

**Undersøkelsesnivå og befaring**

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

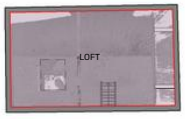
**Areal**

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*



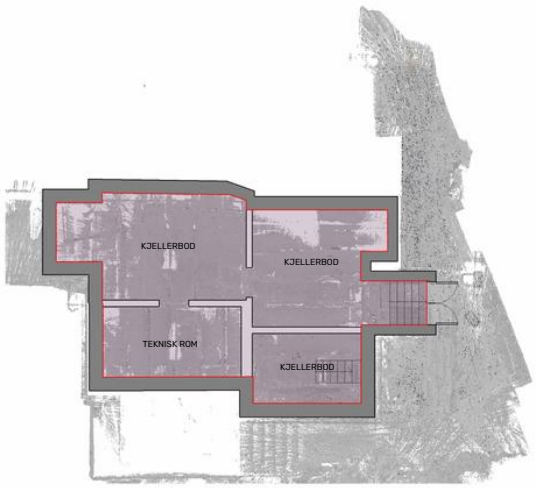

0 1 2 5 10m

14,39 m² Ikke måleverdige areal (**ALH**)

| Etasje: | Referanse: | Målestokk: | Adresse |
|---|---|---|---|
| L | Q226081504 | 1 : 100 | Sundveien 15 A |

| Tegnet av: | Kontrollert: | Format: | Dato: | Oppdragsgiver: |
|---|---|---|---|---|
| KFS | FND | A3 | 11.08.2026 | Takstkonsulent 1 |

Romly
Verifisert areal.




0 1 2 5 10m

50,80 m² Ikke måleverdige areal (**ALH**)

| Etasje: | Referanse: | Målestokk: | Adresse |
|---|---|---|---|
| K | Q226081504 | 1 : 100 | Sundveien 15 A |

| Tegnet av: | Kontrollert: | Format: | Dato: | Oppdragsgiver: |
|---|---|---|---|---|
| KFS | FND | A3 | 11.08.2026 | Takstkonsulent 1 |

Romly
Verifisert areal.




1, 59 m² Åpent areal Terrasse/Balkong **(TBA)**
56,76 m² Internt bruksareal (**BRA-i**)
16,27 m² Ikke måleverdige areal (**ALH**)

0 1 2 5 10m

| Etasje: | Referanse: | Målestokk: | Adresse |
|---|---|---|---|
| 2 | Q226081504 | 1 : 100 | Sundveien 15 A |

| Tegnet av: | Kontrollert: | Format: | Dato: | Oppdragsgiver: |
|---|---|---|---|---|
| KFS | FND | A3 | 11.08.2026 | Takstkonsulent 1 |

Romly
Verifisert areal.




50,38 m² Åpent areal-terrasse/balkong ( **TBA** )
10,44 m² Eksternt bruksareal ( **BRA-e** )
85,72 m² Internt bruksareal ( **BRA-i** )

0 1 2 5 10m

| Etasje: | Referanse: | Målestokk: | Adresse |
|---|---|---|---|
| 1 | Q226081504 | 1 : 100 | Sundveien 15 A |

| Tegnet av: | Kontrollert: | Format: | Dato: | Oppdragsgiver: |
|---|---|---|---|---|
| KFS | FND | A3 | 11.08.2026 | Takstkonsulent 1 |

Romly
Verifisert areal.

# Signing Information 

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Knut Koppang | 9578-5998-4-805090 | 2026-08-26 13:51:02 |

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
26. aug. 2026

Oppdragsnummer
20-0418/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Sundveien 15A, 0198 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Nydalen

**Selgere**
Knut Koppang

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. mars 2017

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 1432069
Forsikret i: Storebrand

## Utført arbeid

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Badet ble oppgradert med membran, fliser og det hele rundt år 1995-2000 ifg tidligere eier. Det kan forbli vanntett 20 år til, men det vet man selvsagt ikke.

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Vet ikke navnet på firmaet. Ble utført rundt år 1995-2000

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Mulig tidligere eier har opplysninger om dette, kontaktinfo kan skaffes om ønskelig.

**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?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Taket ser fint ut og er åpenbart oppgradert, da eiendommen er fra 1905.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Dreneringen fungerer fint i hvert fall.

---

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

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Noe ble gjort i 2016 ser jeg av boligmappa, og i 2026 er det bare gjort installasjoner av lys, brytere, kontakter, lagt opp kurser for varmepumpe og andre mindre oppgaver. Arbeidet er utført av autorisert faglært elektriker. Det elektriske anlegget som sådan fungerer fint, med nytt sikringsskap. Anlegget får for øvrig en full sjekk i morgen, 27 august, av autorisert elektriker.

---

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

Ja

**Når ble kontrollen utført?** Det har vært to kontroller etter 2017, den siste var tidligere i år (eller sent ifjor, husker ikke helt)

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Vanlige strømkontakter i garasjen

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

**Var tiltaket søknadspliktig?**

Ja

**Har arbeidet blitt godkjent?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Follo Bygg & Eiendom AS, og Dunam Gruppen AS. Vinduer og ytterdører byttet med trelagsvinduer fra Bykle (dører med glassfelt), lufting etablert, all råte i konstruksjon byttet med friskt treverk, 15 cm etterisolering, ny kledning med grunning og tre lag maling, terrasser og plattinger oppgradert, nytt glassgelender på terrasse, nytt trappegelender ved inngang, ny balkong, ny kjellerlem, nye beslag over garasje og terrasse, ny varmepumpe, maling av alle vegger og tak i første etasje, generell oppgradering av inne og uterom.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## 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

**Eventuell kommentar:** Badet ser bra ut, men et par fliser har noen sprekker

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Peis fungerer perfekt, og varmer svært godt i alle retninger, takket være jernkjele og varmluftsluker både foran og bak på peisen

---

**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

**Eventuell kommentar:** Drenering fungerer bra. Mange av de nærmeste nabohus har fått kjeller oversvømt flere ganger, det har aldri skjedd hos meg.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Har lagt nye beslag over terrasse og garasje, samt murt igjen alle hull i garasjevegg

---

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

Ja

**Beskriv:** Fikk en merknad på manglende jording i kjeller, men vi fant jordningen nylig bak diverse lagrede gjenstander.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

**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

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Offentlige og private forhold

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

Nei

---

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

Ja

**Oppgi type rapport og årstall:** Takstrapport foreligger fra august 2026

---

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

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Min arkitekt gjorde oppmålinger ifm søknad om endringer av fasade m.m.

---

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

Nei

---

**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

**Eventuell kommentar:** Ny reg-plan nylig vedtatt. Det er nå forbudt å bygge nye boliger på Malmøya

---

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

Ja

**Beskriv:** Tidligere eier av eiendommen, Geir Osnes, har skriftlig tatt på seg ansvaret for å utbedre eiendommen iht pålegg fra PBE. Osnes tar videre ansvaret for at eiendommen, inkludert eksisterende beplantning, ikke blir forringet av tiltaket. Nærmere beskrivelse: Muren mot sjøen / Sundveien har blitt en ulovlighetssak. Saken er ikke enda helt avklart, men den ligger an til at den nye muren skal føres opp i naturstein og senkes til 50 cm og stedvis flyttes noen cm bakover. Endringene vil i liten grad (om noen) påvirke hagen og vil forøvrig gi eiendommen et mer oppdatert og harmonisk uttrykk. Arkitektkontoret Vitreo AS har blitt engasjert for kvalitetssikre den pågående prosjektering og søknadsprosess. Saken kan følges her: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn /casedet.asp?mode=&caseno=202607014. Se forøvrig vedlagt beskrivelse fra arkitektkontoret Vitreo AS.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 20-0418/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Knut Koppang** | **2026-08-26** |

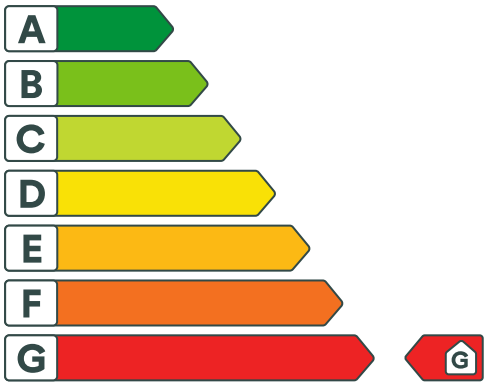
Identifikasjon

Knut Koppang

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




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Sundveien 15A, 0198 OSLO** | |
| Dato for energimerking<br>**24.08.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-337626** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**80460406** |
| Gårdsnummer<br>**196** | Bruksnummer<br>**22** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**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<br>**1905** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**153,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**153,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Naturlig ventilasjon** | |

## 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<br>**545,46 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**545,46 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**83 455 kWh** |




# Sundveien 15A, 0198 OSLO

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |



# Sundveien 15A, 0198 OSLO

## Tiltak

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 2: 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 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

#### Tiltak 4: 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 5: 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.

### Brukertiltak

#### Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 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: 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 utendørs

### Tiltak 16: 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 17: 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.

### Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak på sanitæranlegg

### Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 23: 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.

## 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

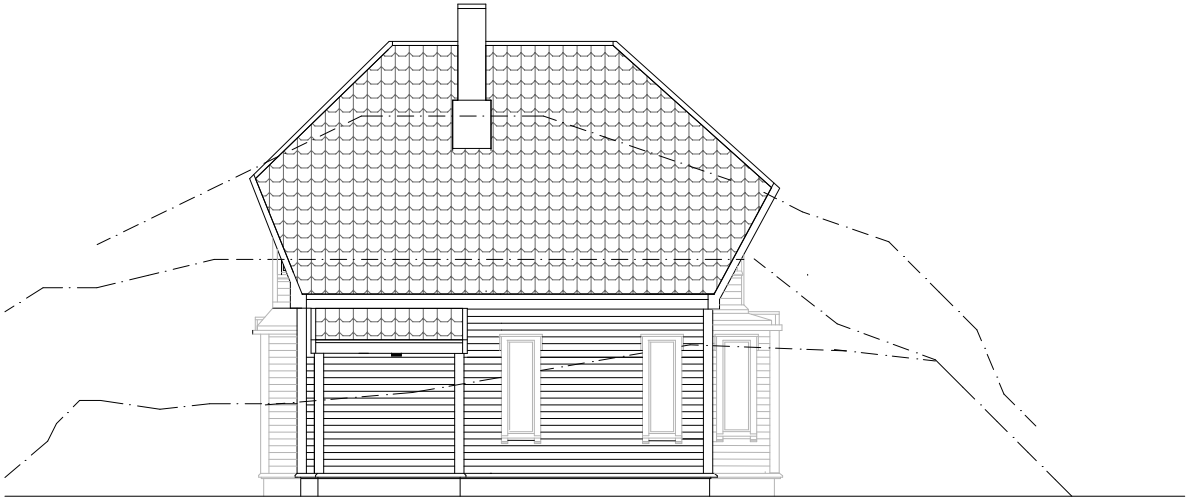


1:100 Fasade Nord



1:100 Fasade Vest

| | |
|---|---|
| Prosjekt:<br>**Sundveien 15A**<br>**Som bygget** | Kontroll prosjekt:<br>Sign.:<br>**VTD**<br>Kontroll:<br>**VTD** |
| Tiltakshaver:<br>**Anne Koppang**<br>**Strandveien 16A**<br>**1392 Vettre Asker** | Gnr./Bnr./Festenr.:<br>**196/22** |
| Prosjekterende:<br>**Yran & Dahle arkitekter AS**<br>**Frognerstranda 2**<br>**0250 Oslo** | Som bygget |
| *© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke* | Dato:<br>02.07.2026 |
| Tegning:<br>Fasade Nord og Vest | Målestokk:<br>**1:100**<br>Tegningsnr.:<br>**A40-01**<br>Rev.: |

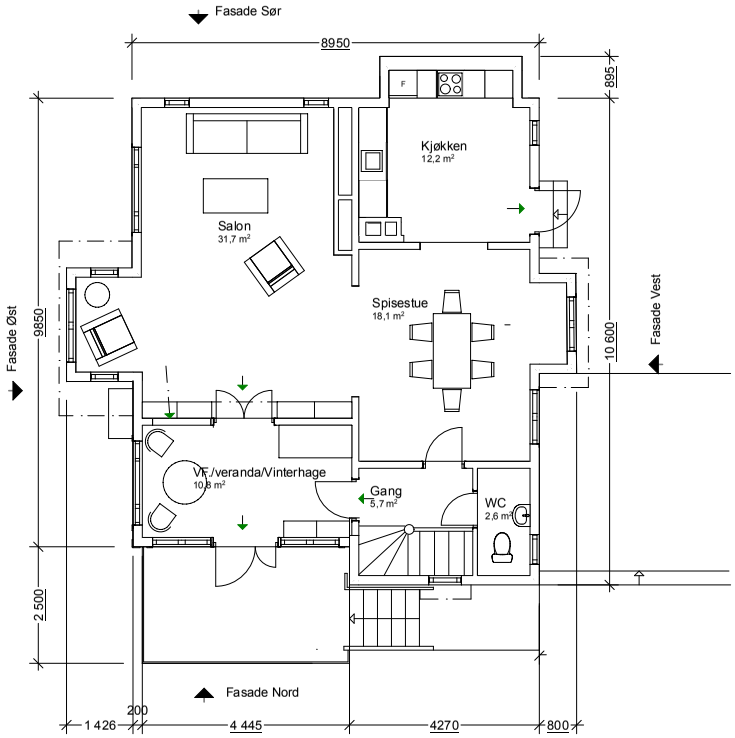


1:100 Fasade Sør

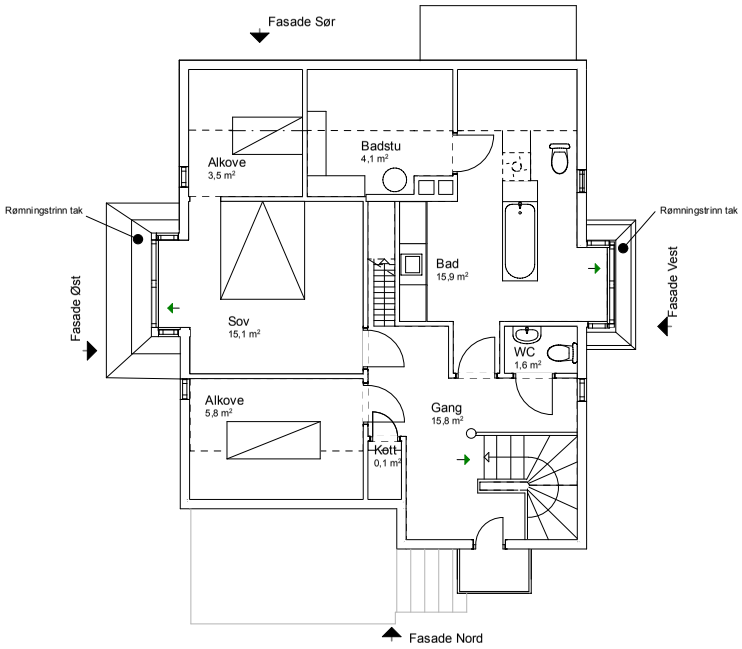


1:100 Fasade Øst

| | |
|---|---|
| Prosjekt:<br>**Sundveien 15A**<br>**Som bygget** | Kontroll prosjekt:<br>Sign.: **VTD** / Kontroll: **VTD** |
| Tiltakshaver:<br>**Anne Koppang**<br>**Strandveien 16A**<br>**1392 Vettre Asker** | Gnr./Bnr./Festenr.:<br>**196/22** |
| Prosjekterende:<br>**Yran & Dahle arkitekter AS**<br>**Frognerstranda 2**<br>**0250 Oslo** | Som bygget |
| *© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke* | Dato:<br>02.07.2026 |
| Tegning:<br>Fasade Sør og Øst ny | Målestokk:<br>**1:100**<br>Tegningsnr.: **A40-02** / Rev.: |

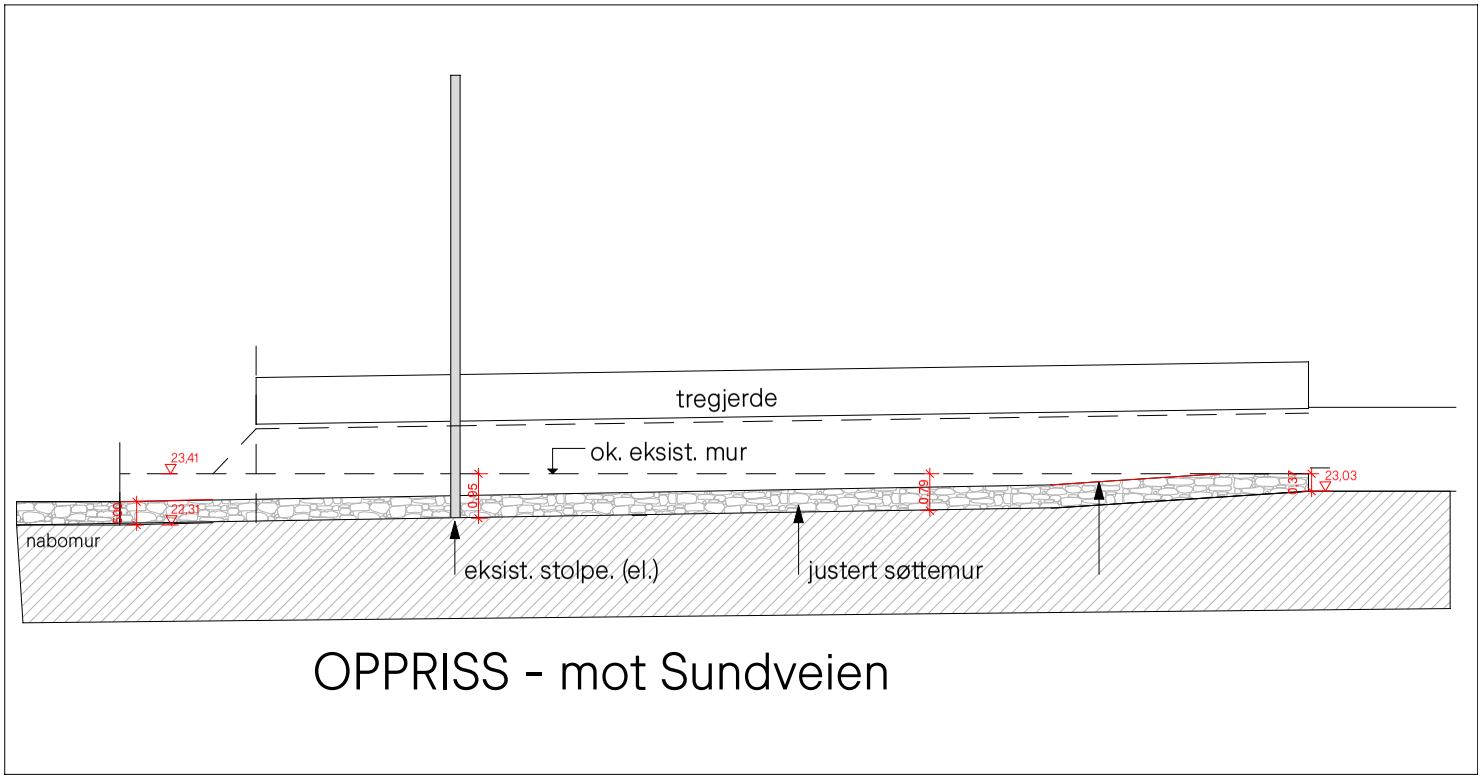



Plan 1 etasje




Plan 2 etasje

| | |
|---|---|
| Prosjekt:<br>**Sundveien 15A**<br>**Som bygget** | Kontroll prosjekt:<br>Sign.: **VTD** / Kontroll: **VTD** |
| Tiltakshaver:<br>**Anne Koppang**<br>**Strandveien 16A**<br>**1392 Vettre Asker** | Gnr./Bnr./Festenr.:<br>**196/22** |
| Prosjekterende:<br>**Yran & Dahle arkitekter AS**<br>**Frognerstranda 2**<br>**0250 Oslo** | Som bygget |
| *© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke* | Dato:<br>02.07.2026 |
| Tegning:<br>Plan 1 og 2 etasje ny | Målestokk:<br>**1:100**<br>Tegningsnr.: **A20-02** / Rev.: |




OPPRISS - mot Sundveien

# Søknad om rammetillatelse

Etter plan- og bygningsloven jf. § 20-1, § 20-2 og § 20-3

**Prosjekt**
Sundveien 15 A_revidert søknad

**FtID**
707338700000073964

## Søknaden gjelder

### Eiendom/byggested

| Adresse | Gårds-nummer | Bruks-nummer | Seksjons-nummer | Feste-nummer | Bruksenhets-nummer | Bygnings-nummer |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Sundveien 15A<br>0198 Oslo | 196 | 22 | 0 | 0 | - | 80460406 |

### Tiltak/ byggeplaner

**Tiltakstyper**
- Nytt anlegg/konstruksjon
- Riving av anlegg

**Bygningstype**
111: Enebolig

**Anleggstype**
Forstøtningsmur

**Formål**
- Bolig

**Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser?**
Nei

**Skal det utarbeides avfallsplan?**
Nei

**Er det avholdt en forhåndskonferanse med kommunen?**
Ja

**Er tiltaket avhenging av tillatelse fra annen myndighet?**
Nei

**Er det obligatorisk uavhengig kontroll?**
Nei

# Følgebrev

Se vedlegg F01.3

# Tiltakshaver

| Navn | Telefonnummer | E-postadresse |
|---|---|---|
| Geir E. Osnes | 90037567 | geir@skyskraper.no |

**Adresse**
Høyboveien 14 B
0198 Oslo

# Kontaktperson for tiltakshaver

| Navn | Telefonnummer | E-postadresse |
|---|---|---|
| Geir E. Osnes | 90037567 | geir@skyskraper.no |

# Søker

| Navn | Telefonnummer | E-postadresse |
|---|---|---|
| VITREO AS<br>Organisasjonsnummer: 997871073 | 45436324<br>45436324 | ola@vitreo.no |

**Adresse**
Gladengveien 3B
0661 OSLO

# Kontaktperson for søker

| Navn | Telefonnummer | E-postadresse |
|---|---|---|
| Ola Hoseth | 45436324<br>45436324 | ola@vitreo.no |

# Nabovarsling

**Er tiltaket nabovarslet?**
Ja

**Antall merknader fra naboer eller gjenboere**
0

**Søkers vurdering av merknadene**
Se følgebrev F01.3

**Er de som eventuelt har tinglyste pengeheftelser på eiendommen blitt varslet?**
Ja

# Planer og arealdisponering

## Gjeldende plan

**Type plan**
Reguleringsplan

**Navn på plan**
S-5247

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

## Andre planer

| Navn på plan | Type plan |
|---|---|
| S-3420 | Reguleringsplan |

## Plassering av tiltaket

**Er det strømførende linje/kabel eller nettstasjon/transformator i, over eller i nærheten av tiltaket?**
Nei

**Er vann- og avløpsledninger i konflikt med tiltaket?**
Nei

# Krav til byggegrunn

## Oversikt over områderisikoer der byggverket skal plasseres

| Naturpåkjenning | Sikkerhetsklasse/tiltakskategori |
|---|---|
| Fjellskred | Utenfor mulig fareområde |
| Flom | Utenfor mulig fareområde |
| Kvikkleire | Utenfor mulig fareområde |
| Skred | Utenfor mulig fareområde |
| Skred i bratt terreng - steinsprang | Utenfor mulig fareområde |
| Stormflo | F1 |

**Har tiltaket andre naturforhold jf. pbl §28-1?**
Nei

# Tilknytning til vei og ledningsnett

## Adkomst

**Skal tiltaket gi ny eller endret adkomst?**
Nei

## Overvann

**Blir takvann/overvann ført til terreng?**
Ja

**Finnes det avløpssystem for overvann?**
Nei

# Erklæring

Søknaden og all relevant dokumentasjon er skrevet/oversatt til norsk, svensk eller dansk.

## Denne har signert på vegne av VITREO AS

Hoseth Ola

*Digitalt signert gjennom Altinn 15.06.2026 kl. 16:14*

# Oversikt over vedlegg

- Situasjonsplan — D01 Situasjonsplan.pdf
- Tegning ny fasade — E01 Oppriss.pdf
- Følgebrev — F01.3_Revidert søknad om etablering av buet støttemur_ 15A.pdf
- Dispensasjonssøknad — F02_Søknad om dispensasjon fra regulert veiformål_ 15A.pdf
- Kvittering for nabovarsel — Kvittering_997871073 VITREO AS, Nabovarsel, Sundveien 15A.pdf
- Opplysninger gitt i nabovarsel — Nabovarsel_sendt.pdf

Nabovarsel — Revidert nabovarsel Sundveien _ 15A.pdf

Nabomerknader — SvarPaaNabovarsel.pdf

Erklæring om ansvarsrett — VITREO AS-PRO-Arkitektur Prosjektering av buet mur.pdf

*Akers Bygningsvæsen.*

# Færdig Attest.

Journal-No. 214. 1905

Attest L.-No. 31. 1907

Herved bevidnes at det for hr. ingeniør A. Grönbech

anmeldte Bygningsarbeide paa Gaards No. 196 Bruks No. 22

Strandstuen, Malmøen

nemlig:

Det under 23/6-1906 som foreløbig
attesterede vaaningshus - nu i færdig
stand,

er lovmedholdig udført og kan tages i Brug i Overensstemmelse med den meddelte Approbation.

For Tilsynet betales til Herredskassen: —

Akers Bygningsvæsen 26te februar 1907.

Gebyhr kr. 44.00 er betalt 19/7-1906.

Joh. L. Munch
Bygningsinspektør.

BYGNINGSCHEFEN I AKER

J.-nr. 25. 1922.

Bilag 1.

ek. j. nr. —

# Ekspeditions-Dokument

angaaende uthus

paa gr.-nr. 196 br.nr. 22c Malmøen, Aker.

tomt nr. ..... til gate nr. .....

Eier: Nils Kristoffersen.

Ansvarshavende: .....

Indlevert 14. januar 1922. Attestert .....

29-B. Utv.sak nr. 570.

Tilbakesendes herr bygningschefen med bemerkning at reguleringsutvalget i møte den 22. ds. godkjendte uthusets beliggenhet. Forøvrig kan utseendet nok forbedres.

Akers reguleringschefs kontor, den 27. februar 1922.

For reguleringschefen

28/2 22.

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

KOPI

Mathias Løvlie, Sivilarkitekt
Agathe Grøndahls gate 40
0478 OSLO

Dato: 10 JAN. 2007
Arkivkode: 531

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200405420-9 Saksbeh: Bjørn Meling
**Oppgis alltid ved henvendelse**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | SUNDVEIEN 15A | Eiendom: | 196/22/0/0 |
| Tiltakshaver: | Geir Osnes | Adresse: | Sundveien 15, 0198 OSLO |
| Søker: | Mathias Løvlie, Sivilarkitekt | Adresse: | Agathe Grøndahls gate 40, 0478 OSLO |
| Tiltakstype: | Bod/garasje | Tiltaksart: | Tilbygg |

## FERDIGATTEST - SUNDVEIEN 15A

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

Gunn Flovik Espeland
For avdelingsenhetsleder

Bjørn Meling
saksbehandler

Kopi til:
Geir Osnes, Sundveien 15, 0198, OSLO

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

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] · 66 20 20
Oslo 5

**Melding om gjenstående arbeider.**

Garasje

| Arbeidssted | Matr. nr. | Jnr. |
|---|---|---|
| Sundveien 15 | Gnr.196, bnr.22 | 87/1552 |

Byggherre

Odd Fornebo
Sundveien 15

0198 OSLO

Ansvarshavende

D.s.

TPO/lw

Dato
26.07.1991

~~Ved kontroll av nedtegnede arbeider, utført etter tillatelse, ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må utføres~~
~~for at tillatelsen kan bli effektiv. Skriftlig melding sendes byggingskontrollen når nedenstående mangler er rettet.~~

En viser til melding dat. 14.09.90 samt til purring 22.02.91.

Ved kontroll viser det seg at melding om at mangel/mangler er rettet ikke er innkommet. Følgende mangel/mangler gjenstår fremdeles:

1. Garasjeport monteres.

~~3.~~ Lecavegg må pusses eller få lignende behandling.

4. Gjerde må monteres på garasjetaket.

Det må utføres pliktig tilsyn med arbeidet, og innsendes melding om at mangler er rettet, snarest og senest, **innen 01.11.1991.**

Gjerde blir aktuelt først når tomten er omdisponert og plen anlagt på taket.
Henlegges.
30-9-92

For bygningssjefen

fung. Overingeniør
Truls Pihl-Olsen

Bygningsinspektør

*Piper, rørleggerarbeid og adkomstforhold (vei) vil bli kontrollert av henholdsvis brannvesenet (feiermester), vann- og kloakkvesenet og veivesenet. For bygg med tilfluktsrom skal anmeldelsestegninger, eller en sett ajourførte tegninger i målestokk 1 : 100 over det godkjente tilfluktsrom sendes Oslo Sivilforsvar.*

# Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

| Deres ref. | Vår ref. | Saksbehandler | Dato |
|---|---|---|---|
| | 2025/14480-3 | Marthe Næss Heggertveit | 22.07.2026 |

Adresse: Sundveien 15
Eiendom: 196/22
Ansvarlig søker: YRAN & DAHLE ARKITEKTER AS
Tiltakshaver: Anne Koppang

## Ferdigattest - Sundveien 15 A

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendringer og etterisolering, mottatt 03.07.2026.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

### Godkjente tegninger og kart

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

### Ansvar

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

### 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.

**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

## 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

Marthe Næss Heggertveit
saksbehandler
enhet byggesaker indre by vest

*Simen Ellingsen Madsen*
*fungerende enhetsleder*

*Dokumentet er godkjent digitalt.*

Vedlegg:
Fasade nord og vest ny
Fasade sør og øst ny
Plan 1 og 2 etasje ny
Situasjonsplan som bygget
Gjennomføringsplan

Mottakere:
YRAN & DAHLE ARKITEKTER AS, Vibeke Thoresen Dahle

Kopi til:
Anne Koppang

# BEKREFTELSE

Bekrefter med dette at jeg som tidligere eier av Sundveien 15 – 0198 Oslo, har påtatt meg ansvaret for å endre og tilpasse eiendommens mur og bedd ut mot Sundveien. Endringene som blir nærmere beskrevet i vedlegg fra arkitekt Ola Hoset i fra selskapet Vitreo AS, skjer i tråd med det som finnes av tilgjengelig informasjon hos Plan & Bygningsetaten i Oslo.

Vi håper å få sluttført arbeidet i løpet av høsten 2026, alternativt i løpet av våren og forsommeren 2027, noe som for øvrig betinger at trafikken til og fra øya blir ledet via båtslippen som ligger vis a vis Sundveien 15. Slik omdirigering kan til informasjon kun gjennomføres i perioden når båter ikke ligger i opplag, med andre ord i perioden rundt 15 mai til 15 september. Arbeidet med endring av mur er stipulert til å vare i rundt to uker.

Oslo 17. august 2026

Geir E. Osnes

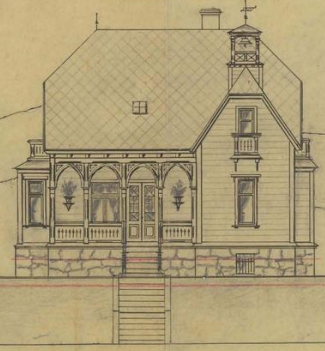
196/22

# Ingeniör A. Grönbechs Sommerbolig
## Strandstien paa Malmøen

Søndre Side



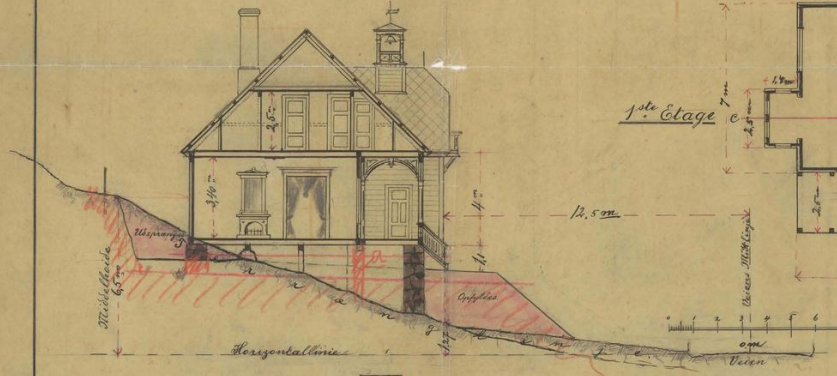
Østre Side



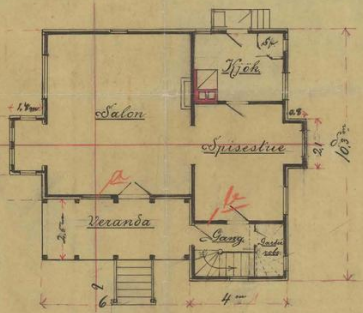
Vestre Side



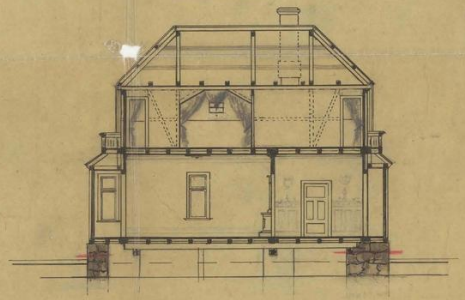
Snit a-b

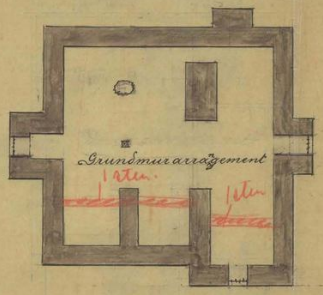



1ste Etage

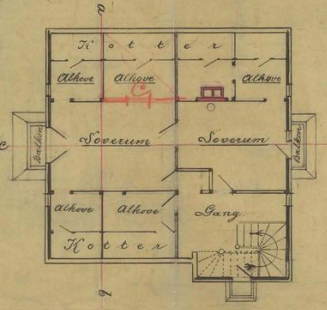



Snit e-d

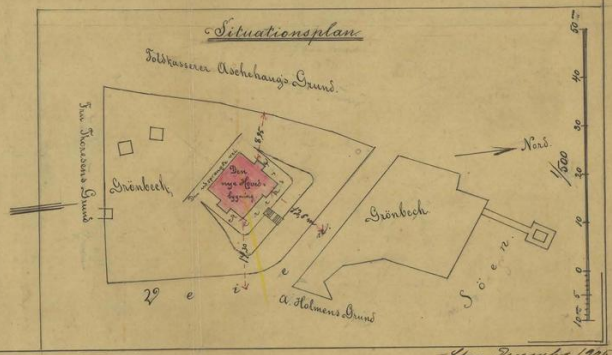




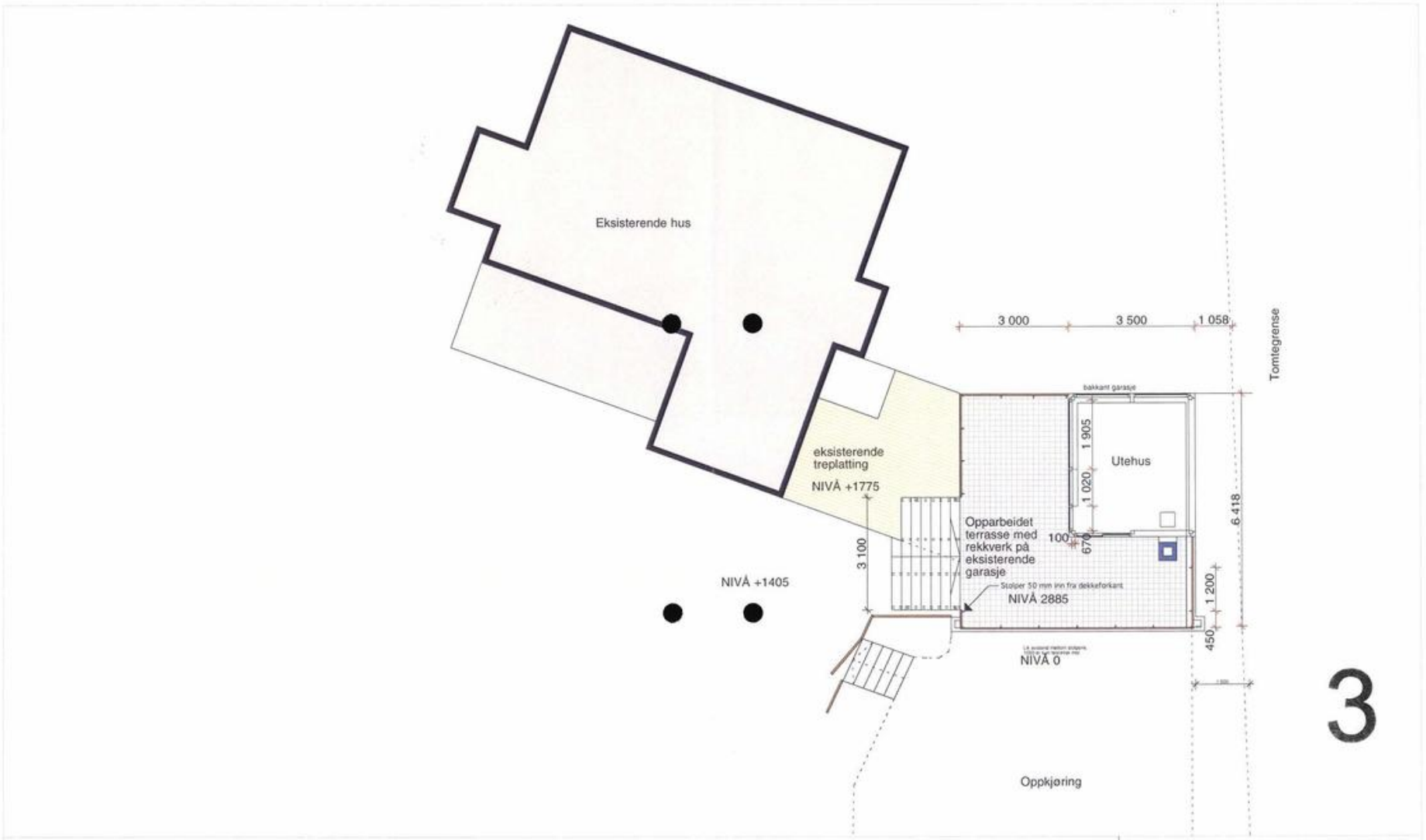

Loftsetage

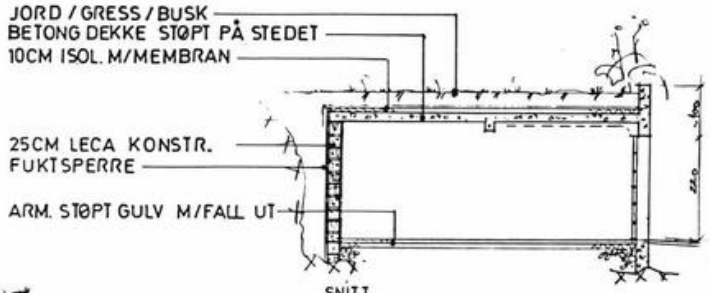



Situationsplan

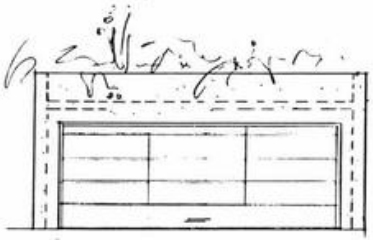



Stra. Decembr 1905.
Fälkan a Morbergs

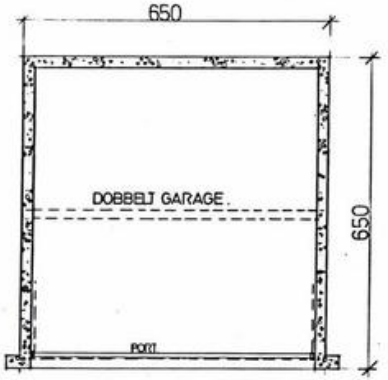

Eksisterende hus
3 000
3 500
1 058
Tomtegrense
bakkant garasje
1 905
Utehus
1 020
eksisterende
treplatting
NIVÅ +1775
6 418
Opparbeidet
terrasse med
rekkverk på
eksisterende
garasje
100
670
3 100
NIVÅ +1405
Stolper 50 mm inn fra dekkeforkant
NIVÅ 2885
1 200
450
NIVÅ 0
Oppkjøring
3
Sundveien 15, 0198 Oslo, Gnr/Bnr 196/22
Sivilarkitekt Mathias Løvlie
Agathe Grøndahlsgt. 40
0478 Oslo
Tlf: 92 20 64 94
e-mail: h_mathias_l@hotmail.com
Tegn. nr: A-1
Tittel: Plan uthus.
Mål 1:100
09.10.04



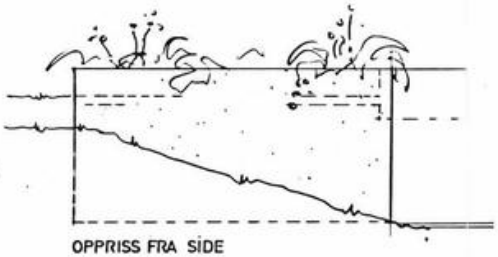

SNITT



OPPRISS FORFRA,




PLAN



OPPRISS FRA SIDE

# SUNDVEIEN 15

DOBL. GARAGE PLAN~SNITT~OPPRISS 1:100

ARK. MNAL. N.A. NICOLAYSEN DRS.VN. 6.

## Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

## Informasjon om høyder i reguleringskart

**Høydegrunnlag**
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

**Virkninger av planbestemmelser**
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

**Hvordan finne vedtatte reguleringskart**
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

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

# Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

## Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter.  Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

## Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

## Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

**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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

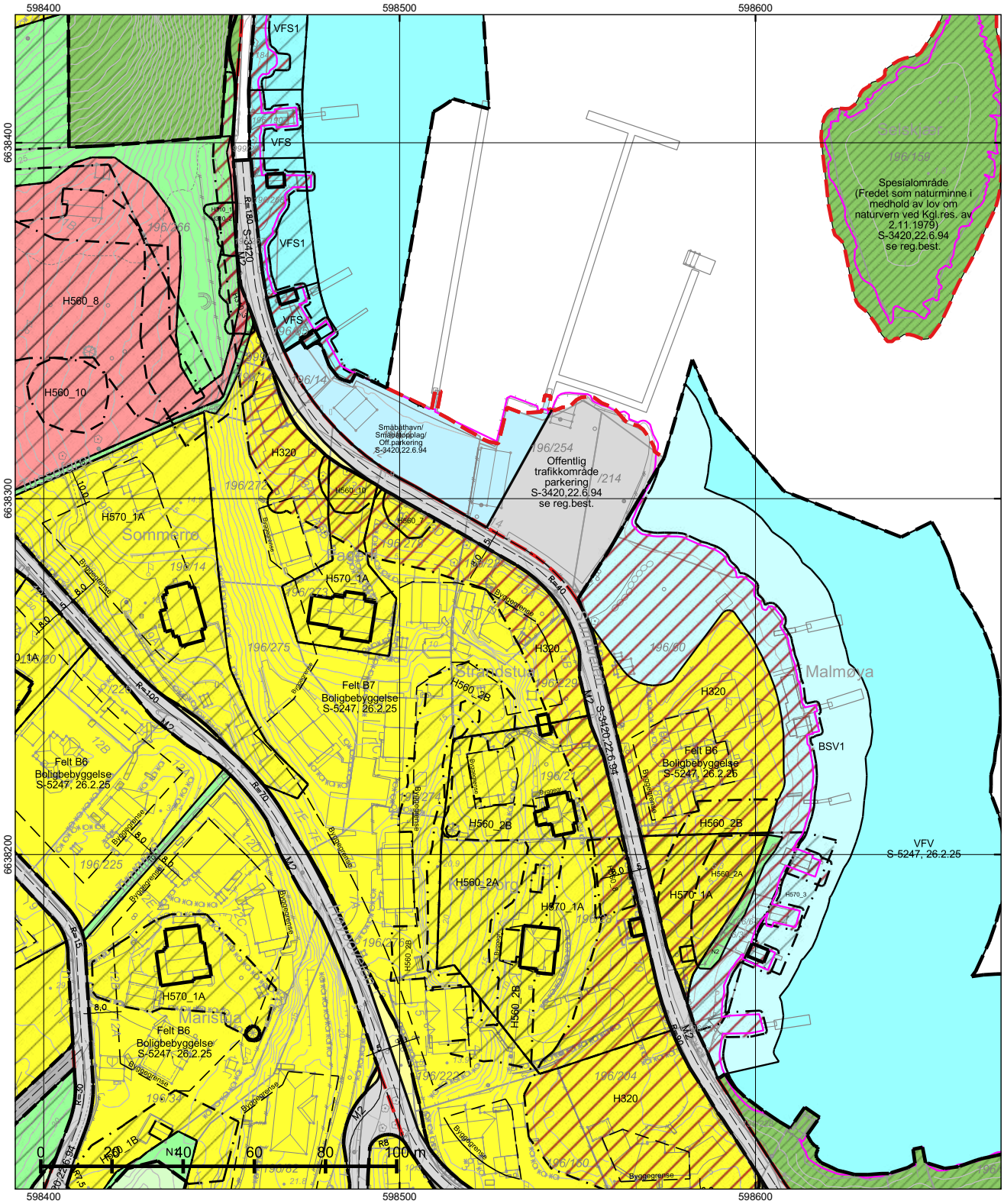
For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

## Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.08.2026
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.**

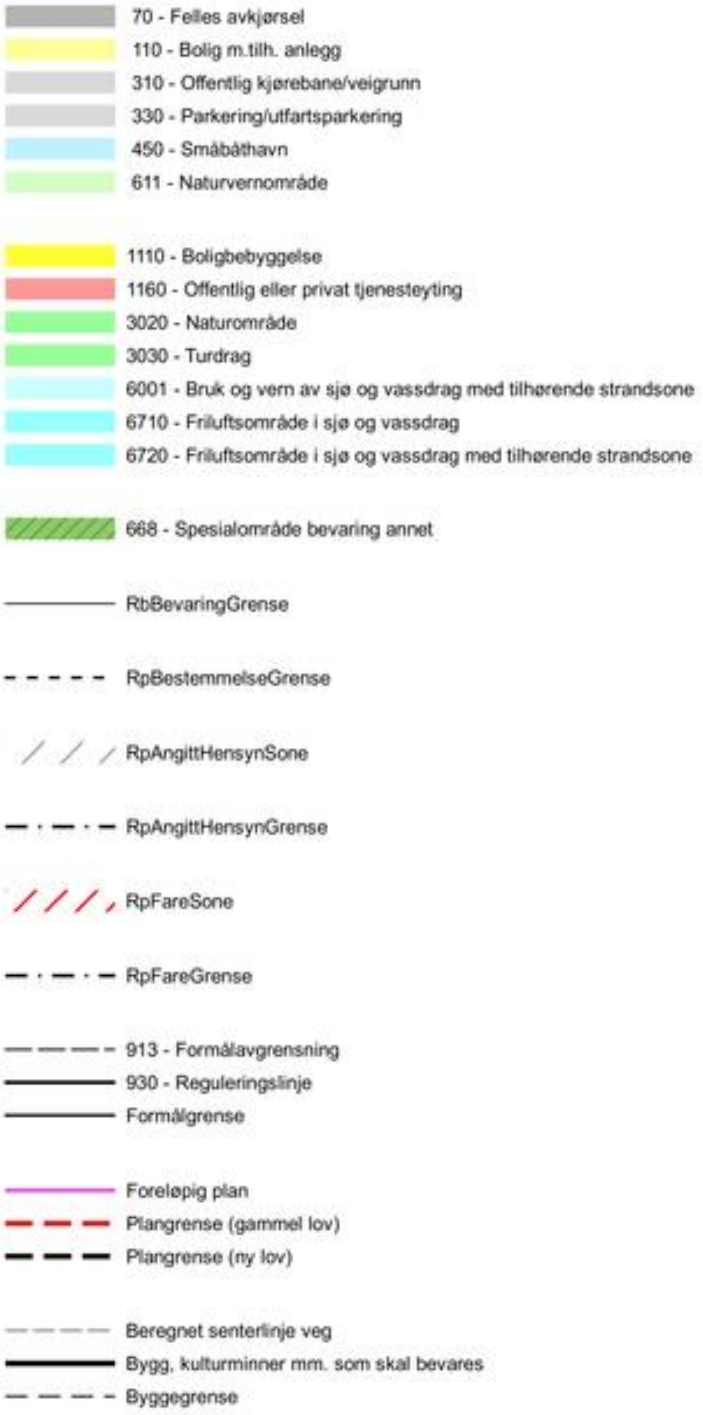
PlottID/Best.nr: 161724/ 86538084
Adresse: SUNDVEIEN 15
Gnr/Bnr: 196/22

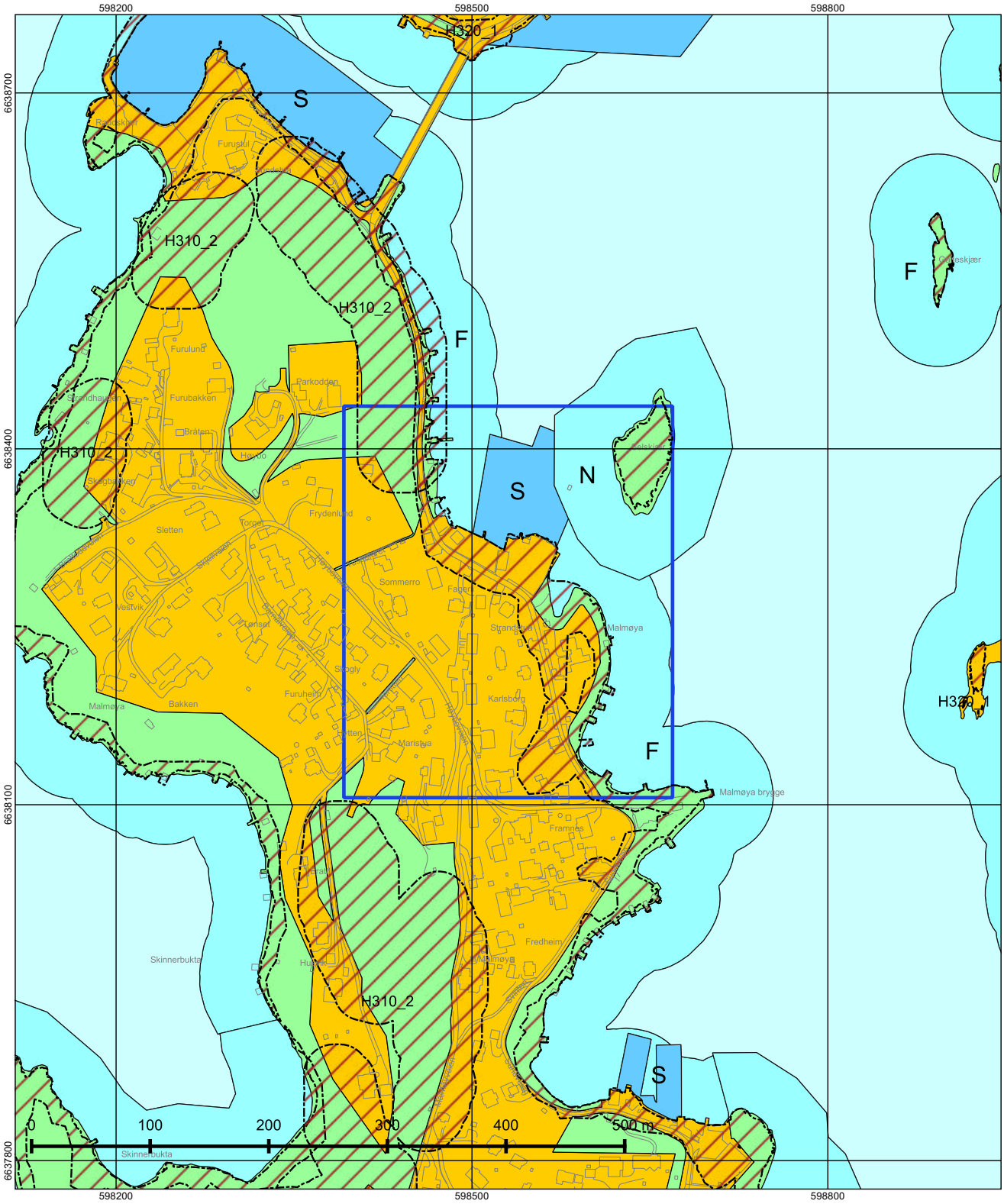
Deres ref.:
Kommentar:

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: 17.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161724/86538084
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



# Plan- og bygningsetaten

Dato: 17.08.2026
Kunde: Ferdigattest DA
Laget for: post@ferdigattest.net
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538084
Deres ref: 2297

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 196, BNR. 22.

Vi viser til bestilling av 17.08.2026 for eiendom gnr. 196, bnr. 22.

**GNR. 196 BNR. 22**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 12.06.1878.

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

**648 m².**

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.


## Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

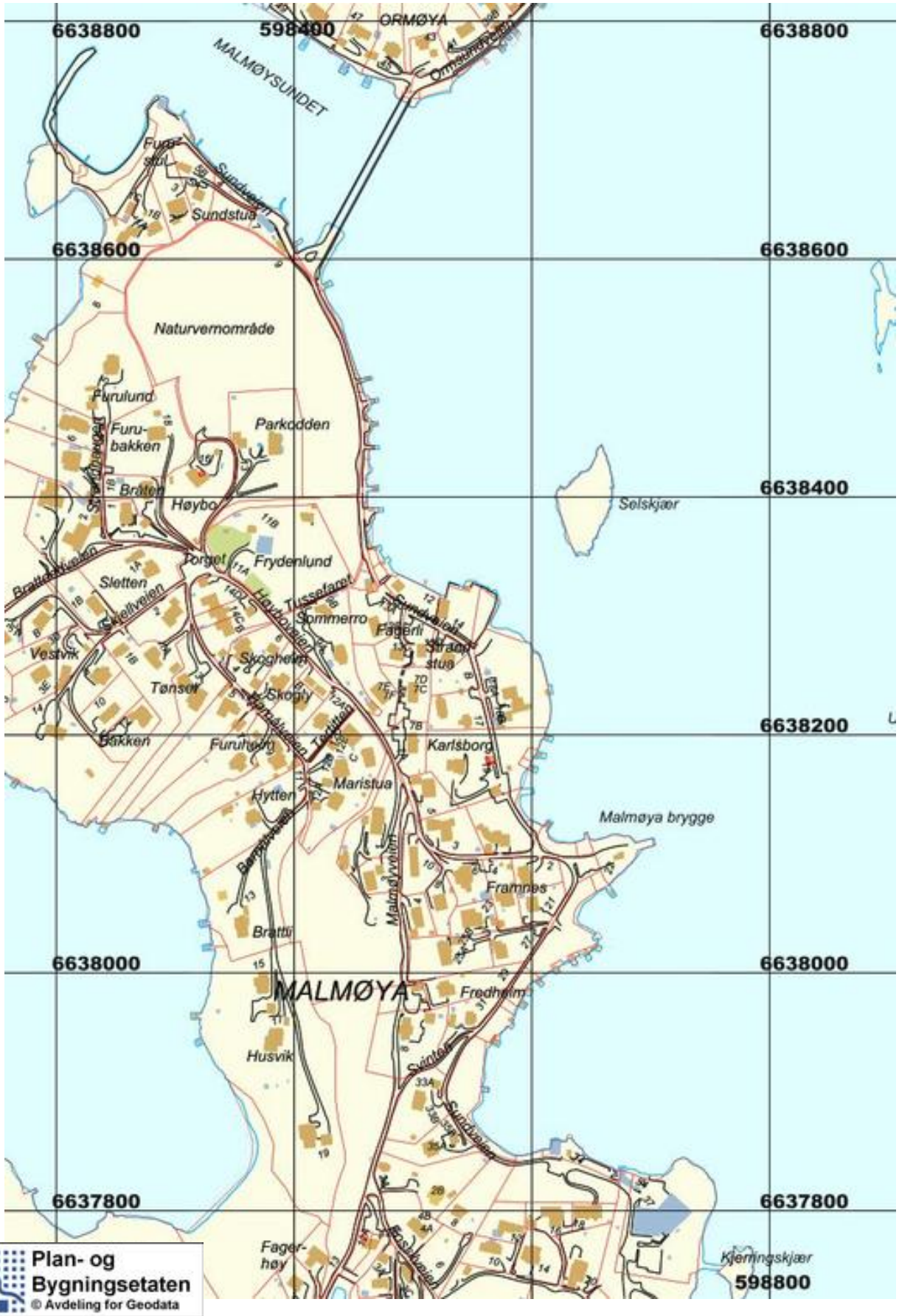
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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




Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

# 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

**Reguleringsbestemmelser**

# Reguleringsplan for Ulvøya, Malmøya, Ormøya og Nedre Bekkelaget

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

Kartnummer BSO- 202002666, kart 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**

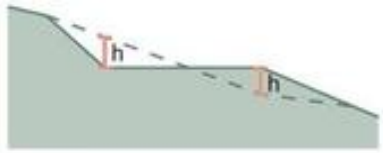
Terrenginngrep er endringer av terreng, inkludert terrengendringer unntatt søknadsplikt og midlertidige terrengendringer. Endringer av terreng som har minimal innvirkning på tomtens topografi, jordsmonn og vekstforhold, som for eksempel etablering av kjøkkenhage, anses ikke

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

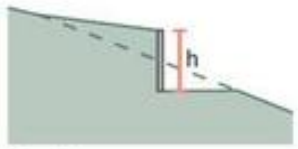
Kjellertrapper og svømmebasseng er bygningsdeler og anses ikke som terrenginngrep.

**m) Høyde på terrenginngrep**

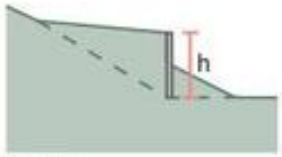
Høyde på terrenginngrep defineres som den største enkelthøyden i terrenginngrepet, som vist på *Figur 2* a-c.




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.<br>Det tillates én sekundærleilighet per hovedboenhet. |
| | B2 | Rekkehus |
| Ormøya | B3, B5, H570_1 A og H570_2 | Ene- og tomannsboliger.<br>Det tillates én sekundærleilighet per hovedboenhet. |
| | B4 | Rekkehus |
| Malmøya | B6, B7, H570_1 A og B og KBA_1 | Eneboliger.<br>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.<br>Det tillates én sekundærleilighet per hovedboenhet. |
| | B10 | Enebolig, tomannsbolig og rekkehus.<br>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.<br><br>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:

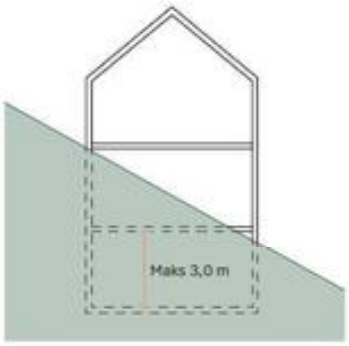
- Gesimshøyde inntil 3,0 meter
- Mønehøyde inntil 4,0 meter

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.

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.

Oslo

Utskriftsdato: 17.08.2026

# Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

## Om rapporten

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

## Eiendomsskatt

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

## Ufakturerte terminer

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

## Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 17.08.2026

## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

**0301-196/22** DelNr. 1

| | |
|---|---|
| Eiendomsadresse: | Sundveien 15A<br>0198 OSLO |
| Fakturamottaker: | Koppang Knut<br>Sundveien 15a<br>0198 OSLO |
| Eiernavn: | Koppang Knut |

| | |
|---|---|
| Kommunale avgifter | NOK 33 906,34 |
| Eiendomsskatt | NOK 6 175,00 |
| Totalt | NOK 40 081,34 |

| År | Resk.År | Term | Skyldig beløp | Tilgode | KID-nummer | Faktura nr | Fakturadato | Forfallsdato |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026 | 2026 | 3 | **10 078,40** | **0,00** | 26060000057484018 | 12173518 | 25.06.2026 | 25.08.2026 |
| Totalt å betale | | | **10 078,40** | | | | | |

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

| ***Avgift*** | ***Beløp*** |
|---|---|
| Eiendomsskatt | 6 175,00 |
| Feie- og tilsynsgebyr | 237,00 |
| Renovasjonsgebyr | 8 182,54 |
| Vann- og avløpsgebyr | 25 431,80 |
| Renter | 55,00 |
| **Totale avgifter** | **40 081,34** |

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 17.08.2026

## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **0301-196/22** | DelNr. 2 | Kommunale avgifter | NOK 0,00 |
| Eiendomsadresse: | Sundveien 15A<br>0198 OSLO | Eiendomsskatt | NOK 0,00 |
| Fakturamottaker: | Dms Marina As<br>Sundveien 14<br>0198 OSLO | | |
| Eiernavn: | Osnes Geir Egil | Totalt | NOK 0,00 |

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

| *Avgift* | *Beløp* |
|---|---|
| **Totale avgifter** | **0,00** |

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

16. August 1878

2den August 1878 Det Underskrevne Sorenskriver Bjerke Birkedommer Grundsyning
Nr 64 Nr 11 O.R. Forretning. Forretning af 5te August 1878 hos Gaardbr. Paa Ullern i nedre Aker, hvorved Ole
for Kr. 2226.01 er gjort følgende Udlæg 1 ved Udlæg Kr. 240 Summa Sparebankbeholdning, Kjøkken og Hus-
Aaker, samt Kvæg- mm Landbrugsredskaber Kr. 600 Summa Indbo Kr. 600 Ole paa Ullern i nedre Aker
dommer og nedennævnte Skifte af afdøde Hans Kr. 100 - Forhandling: Ved Gjennemsyn af Gaardens Jorder
dig gjorde bemærket, at Ingeborg Ullerns Enkemand og Udlæg i Gaarden forøvrigt Hest, Kjøkken, Sparebanke-
den, Indbo, samt nedennævnte Jords Skifte paa Gaarden Ullern matr. Nr 26 Bnr 31 i Aker Skyld
for i samme efter lovlig Omgang med Lodens Overbydende at søge Auktionen Skifte for Ingeborg Ullern
2226,01 med ommeldte Rente. - Forretningen optaget og oplæst C Ravnkjr. C. Ullenberg C Jacobsen
Lodens vurderingsmænd med den af Vidnerne underskrevne Grundrapport bekræftet herved under Ed
og Pligt C Ravnkjr (L.S.)

Nr 65 Panteobligation Kr. Gyldes herr Politi der underskrevet for undertegnede Hans Nielsen for at Laan i den
Sparebank med min 6 Kommitterte Panteobligation, saa er det jeg herved som Kommitteret for den skyldige
Betaling af samme pantsatter for et Beløb af Kr. 400 - skriver fire hundrede Kroner, med femte Procents
mine vordende Andel af Gaarden Gyndes Lit. 402 Matr. Nr 39 i Aurskog, med de paa samme værende Jord-
der Bygninger og i Besætningsredskaber tilsammen for samme. Panteobligationen eller foringet paa
Ejendom at overfinde Afdrag og Renter af nævnte Laan ikke i rette Tid erlægges, Creditor en hvilken
Ret, uden Lovmaal og Dom og uden Hinder af Eiendommens, at skille Panthet til Creditors til Beløbet for-
det til enhver Tid restærende Laan med Renter og Omkostninger. Gyndes den 8 August 1878 H. Nielsen
Det Underskrevne A. L. H. Ellingsrud H. C. Jacobsen. —

Nr 66 Panteobligation til Hypotekbanken. Undertegnede Gaardmand Ole Nielsen herved og vedkjender
ved Vedtægter af Hypotekbanken Bestemmelser ifølge Skjøde af 24 Febr 1868 og 2
Skjøde af 16 Aug 1872, begge med Pant i Gaard Nr 8 i store Grandergade i Christiania, at være
min vordende Andel af Gaarden Gyndes Lit. 402 Matr. Nr 39 i Aurskog, med de paa samme værende Jord-
der Bygninger og i Besætningsredskaber tilsammen for samme. Panteobligationen eller foringet paa
Ejendom at overfinde Afdrag og Renter af nævnte Laan ikke i rette Tid erlægges, Creditor en hvilken
Ret, uden Lovmaal og Dom og uden Hinder af Eiendommens, at skille Panthet til Creditors til Beløbet for-
det til enhver Tid restærende Laan med Renter og Omkostninger. Gyndes den 8 August 1878 H. Nielsen
Det Underskrevne A. L. H. Ellingsrud H. C. Jacobsen. —

Nr 67 Panteobligation til Hypotekbanken. Undertegnede Gaardmand Ole Nielsen herved og vedkjender
ved Vedtægter af Hypotekbanken Bestemmelser ifølge Skjøde af 24 Febr 1868 og 2
Skjøde af 16 Aug 1872, begge med Pant i Gaard Nr 8 i store Grandergade i Christiania, at være
min vordende Andel af Gaarden Gyndes Lit. 402 Matr. Nr 39 i Aurskog, med de paa samme værende Jord-
der Bygninger og i Besætningsredskaber tilsammen for samme. Panteobligationen eller foringet paa
Ejendom at overfinde Afdrag og Renter af nævnte Laan ikke i rette Tid erlægges, Creditor en hvilken
Ret, uden Lovmaal og Dom og uden Hinder af Eiendommens, at skille Panthet til Creditors til Beløbet for-
det til enhver Tid restærende Laan med Renter og Omkostninger. Gyndes den 8 August 1878 H. Nielsen
Det Underskrevne A. L. H. Ellingsrud H. C. Jacobsen. —

Nr 67 Panteobligation til Hypotekbanken. Undertegnede Gaardmand Ole Nielsen herved og vedkjender
ved Vedtægter af Hypotekbanken Bestemmelser ifølge Skjøde af 24 Febr 1868 og 2
Skjøde af 16 Aug 1872, begge med Pant i Gaard Nr 8 i store Grandergade i Christiania, at være
min vordende Andel af Gaarden Gyndes Lit. 402 Matr. Nr 39 i Aurskog, med de paa samme værende Jord-
der Bygninger og i Besætningsredskaber tilsammen for samme. Panteobligationen eller foringet paa
Ejendom at overfinde Afdrag og Renter af nævnte Laan ikke i rette Tid erlægges, Creditor en hvilken
Ret, uden Lovmaal og Dom og uden Hinder af Eiendommens, at skille Panthet til Creditors til Beløbet for-
det til enhver Tid restærende Laan med Renter og Omkostninger. Gyndes den 8 August 1878 H. Nielsen
Det Underskrevne A. L. H. Ellingsrud H. C. Jacobsen. —

Nr 67 Panteobligation til Hypotekbanken. Undertegnede Gaardmand Ole Nielsen herved og vedkjender
ved Vedtægter af Hypotekbanken Bestemmelser ifølge Skjøde af 24 Febr 1868 og 2
Skjøde af 16 Aug 1872, begge med Pant i Gaard Nr 8 i store Grandergade i Christiania, at være
min vordende Andel af Gaarden Gyndes Lit. 402 Matr. Nr 39 i Aurskog, med de paa samme værende Jord-
der Bygninger og i Besætningsredskaber tilsammen for samme. Panteobligationen eller foringet paa
Ejendom at overfinde Afdrag og Renter af nævnte Laan ikke i rette Tid erlægges, Creditor en hvilken
Ret, uden Lovmaal og Dom og uden Hinder af Eiendommens, at skille Panthet til Creditors til Beløbet for-
det til enhver Tid restærende Laan med Renter og Omkostninger. Gyndes den 8 August 1878 H. Nielsen
Det Underskrevne A. L. H. Ellingsrud H. C. Jacobsen. —

Nr 67 Panteobligation til Hypotekbanken. Undertegnede Gaardmand Ole Nielsen herved og vedkjender
ved Vedtægter af Hypotekbanken Bestemmelser ifølge Skjøde af 24 Febr 1868 og 2
Skjøde af 16 Aug 1872, begge med Pant i Gaard Nr 8 i store Grandergade i Christiania, at være
min vordende Andel af Gaarden Gyndes Lit. 402 Matr. Nr 39 i Aurskog, med de paa samme værende Jord-
der Bygninger og i Besætningsredskaber tilsammen for samme. Panteobligationen eller foringet paa
Ejendom at overfinde Afdrag og Renter af nævnte Laan ikke i rette Tid erlægges, Creditor en hvilken
Ret, uden Lovmaal og Dom og uden Hinder af Eiendommens, at skille Panthet til Creditors til Beløbet for-
det til enhver Tid restærende Laan med Renter og Omkostninger. Gyndes den 8 August 1878 H. Nielsen
Det Underskrevne A. L. H. Ellingsrud H. C. Jacobsen. —

Nr 67 Panteobligation til Hypotekbanken. Undertegnede Gaardmand Ole Nielsen herved og vedkjender
ved Vedtægter af Hypotekbanken Bestemmelser ifølge Skjøde af 24 Febr 1868 og 2
Skjøde af 16 Aug 1872, begge med Pant i Gaard Nr 8 i store Grandergade i Christiania, at være
min vordende Andel af Gaarden Gyndes Lit. 402 Matr. Nr 39 i Aurskog, med de paa samme værende Jord-
der Bygninger og i Besætningsredskaber tilsammen for samme. Panteobligationen eller foringet paa
Ejendom at overfinde Afdrag og Renter af nævnte Laan ikke i rette Tid erlægges, Creditor en hvilken
Ret, uden Lovmaal og Dom og uden Hinder af Eiendommens, at skille Panthet til Creditors til Beløbet for-
det til enhver Tid restærende Laan med Renter og Omkostninger. Gyndes den 8 August 1878 H. Nielsen
Det Underskrevne A. L. H. Ellingsrud H. C. Jacobsen. —

Nr 67 Panteobligation til Hypotekbanken. Undertegnede Gaardmand Ole Nielsen herved og vedkjender
ved Vedtægter af Hypotekbanken Bestemmelser ifølge Skjøde af 24 Febr 1868 og 2
Skjøde af 16 Aug 1872, begge med Pant i Gaard Nr 8 i store Grandergade i Christiania, at være
min vordende Andel af Gaarden Gyndes Lit. 402 Matr. Nr 39 i Aurskog, med de paa samme værende Jord-
der Bygninger og i Besætningsredskaber tilsammen for samme. Panteobligationen eller foringet paa
Ejendom at overfinde Afdrag og Renter af nævnte Laan ikke i rette Tid erlægges, Creditor en hvilken
Ret, uden Lovmaal og Dom og uden Hinder af Eiendommens, at skille Panthet til Creditors til Beløbet for-
det til enhver Tid restærende Laan med Renter og Omkostninger. Gyndes den 8 August 1878 H. Nielsen
Det Underskrevne A. L. H. Ellingsrud H. C. Jacobsen. —

Nr 67 Panteobligation til Hypotekbanken. Undertegnede Gaardmand Ole Nielsen herved og vedkjender
ved Vedtægter af Hypotekbanken Bestemmelser ifølge Skjøde af 24 Febr 1868 og 2
Skjøde af 16 Aug 1872, begge med Pant i Gaard Nr 8 i store Grandergade i Christiania, at være
min vordende Andel af Gaarden Gyndes Lit. 402 Matr. Nr 39 i Aurskog, med de paa samme værende Jord-
der Bygninger og i Besætningsredskaber tilsammen for samme. Panteobligationen eller foringet paa
Ejendom at overfinde Afdrag og Renter af nævnte Laan ikke i rette Tid erlægges, Creditor en hvilken
Ret, uden Lovmaal og Dom og uden Hinder af Eiendommens, at skille Panthet til Creditors til Beløbet for-
det til enhver Tid restærende Laan med Renter og Omkostninger. Gyndes den 8 August 1878 H. Nielsen
Det Underskrevne A. L. H. Ellingsrud H. C. Jacobsen. —

Nr 67 Panteobligation til Hypotekbanken. Undertegnede Gaardmand Ole Nielsen herved og vedkjender
ved Vedtægter af Hypotekbanken Bestemmelser ifølge Skjøde af 24 Febr 1868 og 2
Skjøde af 16 Aug 1872, begge med Pant i Gaard Nr 8 i store Grandergade i Christiania, at være
min vordende Andel af Gaarden Gyndes Lit. 402 Matr. Nr 39 i Aurskog, med de paa samme værende Jord-
der Bygninger og i Besætningsredskaber tilsammen for samme. Panteobligationen eller foringet paa
Ejendom at overfinde Afdrag og Renter af nævnte Laan ikke i rette Tid erlægges, Creditor en hvilken
Ret, uden Lovmaal og Dom og uden Hinder af Eiendommens, at skille Panthet til Creditors til Beløbet for-
det til enhver Tid restærende Laan med Renter og Omkostninger. Gyndes den 8 August 1878 H. Nielsen
Det Underskrevne A. L. H. Ellingsrud H. C. Jacobsen. —

16de August 1878

366

DAGBOKFØRT

GNR. 196, BNR. 22
VANN- OG AVLØPSLEDNINGER
Sundveien 15

04.NOV.82 030093

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

OVERENSKOMST

Mellom eier av eiendommen gnr. 196, bnr. 22, Sundveien 15 og Oslo kommune v/vann- og kloakkvesenet, inngås denne overenskomst:

Oslo kommune gis rett til uten erstatning for grunn å legge og ha liggende hovedledninger for vann og avløp gjennom eiendommen langs Sundveien og videre i kryss med Sundveien og ut i sjøen langs eiendommens vestre grense. Ledningene blir målt inn og tegnet på vannverkets kartplater.

Oslo kommune erstatter mulige skader som arbeidet måtte påføre eiendommen og setter terrenget - såvidt mulig og i den utstrekning det synes rimelig - i samme stand som før ledningsarbeidet ble påbegynt.

Oslo kommune gis rett til fri adgang til eiendommen for å føre tilsyn med ledningen og utføre de nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider, herunder også eventuell omlegging, mot å yte erstatning og foreta utbedring på samme måte som ved anlegget av ledningene.

Eieren forplikter seg til ikke å bygge over ledningen eller foreta arbeider som kan skade dem eller gjøre dem vanskelig tilgjengelig eller utsatt for frost.

Dersom partene ikke blir enige om fastsettingen av eventuelle erstatninger, fastsettes erstatningene ved skjønn av tre av byfogden oppnevnte skjønnsmenn, og dette skjønn skal være endelig.

Overenskomsten tinglyses på eiendommen.

Oslo, den 31/8 - 1982

Oslo vann- og kloakkvesen:

K. J. Bakstad

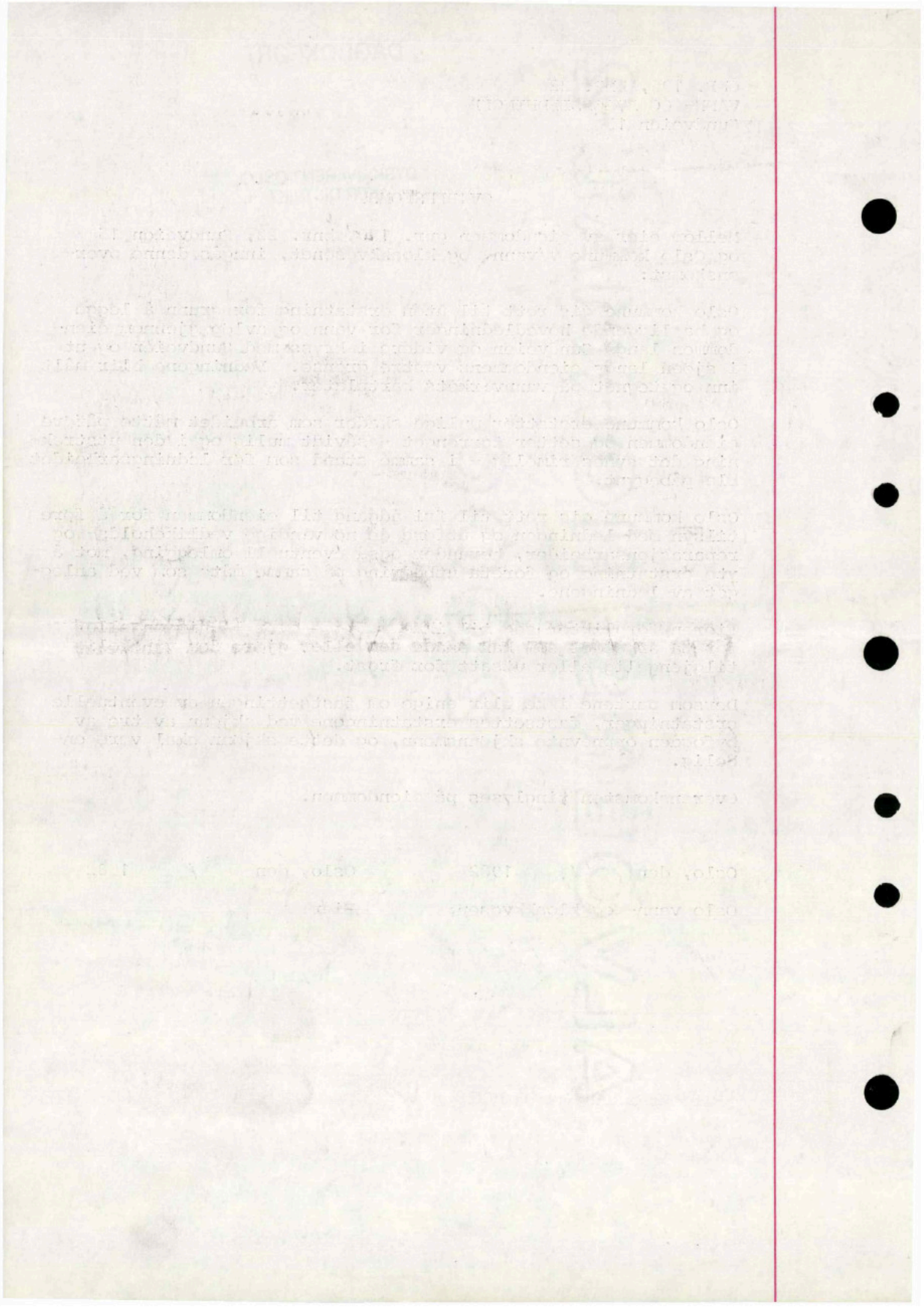
Oslo, den 21/10 1982

Eier:

Malmøya Eiendommer A/S
Styrets form.

Styremedl.

Avskriftens riktighet bekreftes



Erklæring.

Eiere av Sundveien 15 g.nr.196 b.nr.22 og
Sundveien 13 g.nr.196 b.nr. 4

avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på begge eiendommer og som ikke kan avlyses uten Oslo vann-og kloakkvesens samtykke.

Eier av g.nr.196 b.nr.4 anlegger på sin tomt stikkledning fram til vannmålerkum med to uttak beregnet for to marinaer.
Det gis i den forbindelse eier av g.nr.196 b.nr.22 rett til å benytte det ene uttak fra nevnte vannmålerkum for sin marina.
Utgifter i forbindelse med omtalte anlegg deles likt mellom de to eiere.
Eierne er videre solidarisk ansvarlige for felles vedlikehold av felles stikkledning med tilhørende utstyr.

Oslo, den

Eier av g.nr.196 b.nr.4
Johann J. Nesset

Eier av g.nr.196 b.nr.22
Merete C. Rochstad

DAGBOKFØRT

29. JUNI 83 018542

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

Avskriftens riktighet bekreftes

# ERKLÆRING

Vedrørende gnr.196 bnr.22 Sundveien 15.

1. Jeg er kjent med at veisjefen ved vedtak av 1987.05.12 i anledning utskillelse/bebyggelse av ovennevnte eiendom har gjort unntak fra plan- og bygningslovens § 67. 1.a. på følgende vilkår:

   Sundveien opparbeides og istandsettes fra godkjent vei til og langs eiendommen med 6,0 m bred kjørebane, 0,5 m bankett på hver side og planeres i 10,0 m bredde når kommunen forlanger det.

   Jeg er kjent med at veisjefen når som helst kan trekke denne dispensasjon tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst i en effektiv bredde av 6 m/~~20 m~~ og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

2. Hvis arbeidet ikke blir blir utført som pålagt, skal kommunen ha rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Er det stillet sikkerhet etter pkt.1 ovenfor, skal kommunen kunne disponere sikkerheten til dette formål.

3. Jeg godtar de forpliktelser som er nevnt under pkt.1 og 2 og disse påheftes eiendommen som grunnbyrde.

4. Jeg overdrar med dette vederlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde på 10 m/~~20 m~~ med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Oslo oppmålingsvesen. Kommunens eiendomserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen. Erklæring fra veisjefen i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt. Jfr. tinglysningslovens §14, annet ledd.

Oslo, den 1/6 1987

---

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

Oslo, den 1/6 1987

Tore A. Hansen

Odd Flemming Fornebo

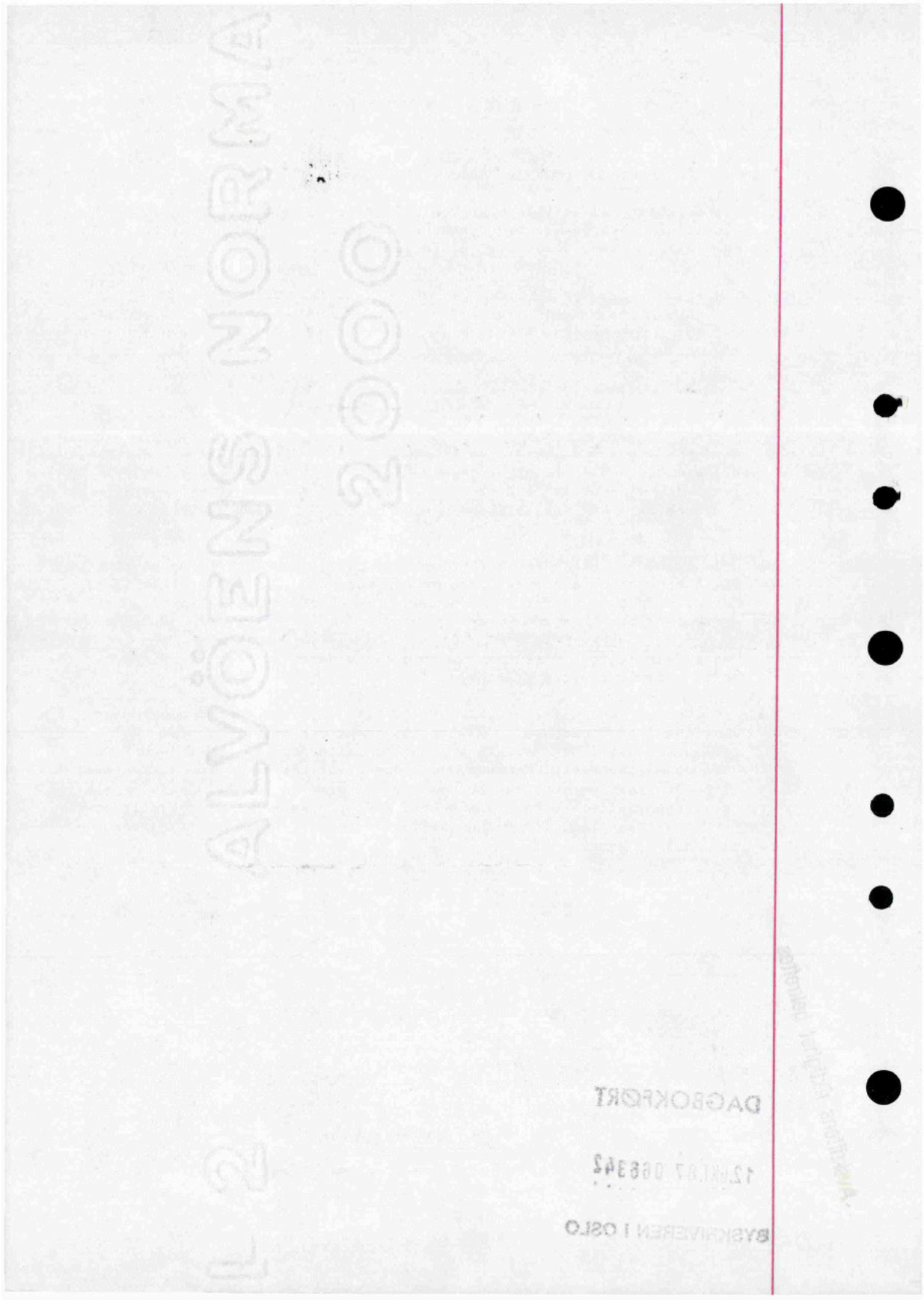
Per Arne Larsson

DAGBOKFØRT

12.OKT.87 066342

BYSKRIVEREN I OSLO

Avskriftens riktighet bekreftes

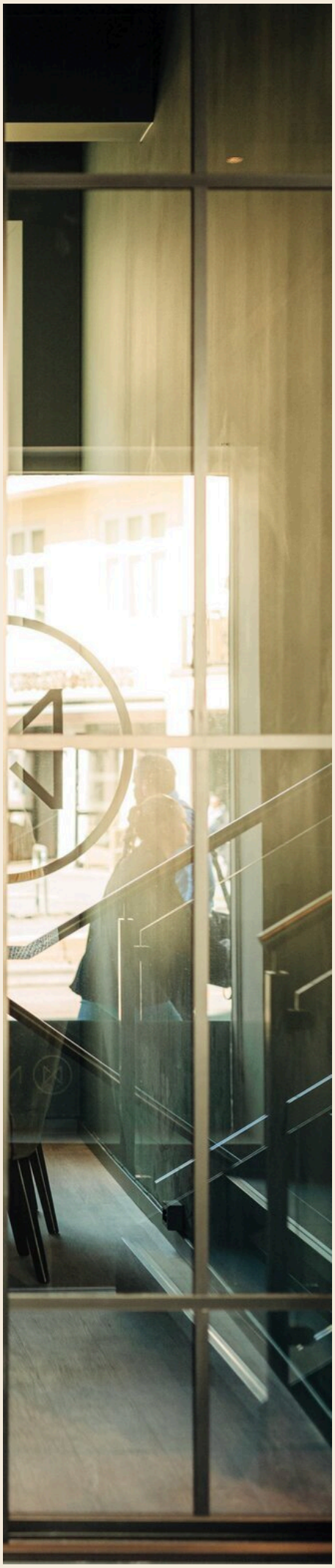

ALVØENS NORMA
2000

Velkommen til

# Nordvik Nydalen

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 Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka 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.

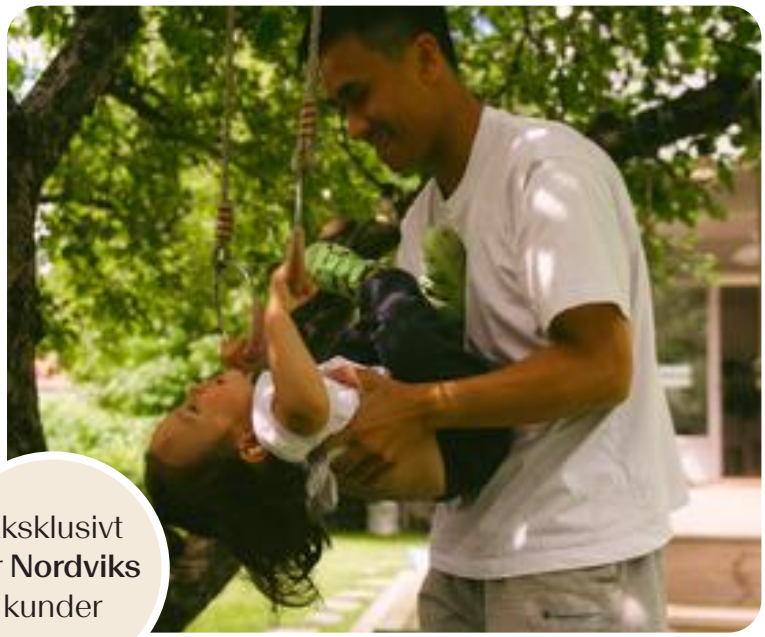


Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
**481 00 222**

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: 20-0418/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sundveien 15A 0198 OSLO
Matrikkel: Gnr 196, bnr 22 (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:




## Cato Rojahn

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Nydalen
c.rojahn@nordvikbolig.no
414 74 069





## Amalie Sofie von Ahnen

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nydalen
a.ahnen@nordvikbolig.no
478 23 468


Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: