PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

MALMØYVEIEN 32 A

MALMØYVEIEN 32A

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Verdivurdering
Vedtekter
Ferdigattest
Byggetegninger
Reguleringskart
Regulering S-5247
Energiattest
Kommunale avgifter
Likningsverdi
Nabolagsprofil
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Tomannsbolig vertikaldelt

Malmøyveien 32 A, 0198 OSLO

OSLO kommune

gnr. 196, bnr. 241, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 151 m² BRA-i: 151 m²



Befaringsdato: 09.04.2025 **Rapportdato:** 09.05.2025 **Oppdragsnr.:** 21389-2155 **Referansenummer:** OP1813

Foretak: Takstgruppen AS **Takstingeniør:** Anders Hotvedt

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Takstgruppen AS

Takstgruppen AS er totalleverandør av taksering innen bygg og er totalt over 100 takstingeniører. Vi har bred bakgrunn fra byggebransjen, har de strengeste kravene til utførelse av tilstandsrapporter og har et stort fagmiljø med fokus på kvalitet i alle ledd.

Takstgruppen AS har fått utmerkelsen GASELLE-BEDRIFT 9 år siden 2014.

Blant våre tjenester er:
Tilstand, verdi, næring, uavhengig kontroll, overtagelse, vedlikeholdsplan, skade, reklamasjon, byggelånsoppfølging, visningshjelp og energiråd. Vi jobber i store deler av Norge og har utført til sammen over 100 000 takster i disse områdene. Les mer på www.takstgruppen.as.

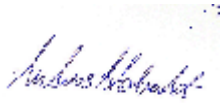
Håper på å høre fra dere/deg ved eventuelt andre tjenester vi kan utføre!

Bestilling@takstgruppen.as

Takstgruppen AS er medlem av NITO som er Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad. NITO ble stiftet 1. mars 1936 og er en partipolitisk uavhengig, frittstående fagorganisasjon med over 111 000 medlemmer.



Rapportansvarlig



Anders Hotvedt

anders.hotvedt@takstgruppen.as

926 25 756

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. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det 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 oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full 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 bruksendringer, brannceller og 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise 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

Bygningsdelen skal bare ha 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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er et forenklet sammendrag av boligen, for mer detaljert beskrivelse les punktene under konstruksjoner for å få et komplett bilde av objektet. Det anbefales å lese forutsetningene for rapporten for å vite hvilken undersøkelsesnivå rapporten ligger på. Det tas spesifikt forbehold om at det er det opprinnelige byggeåret som er referansenivå i rapporten når ikke annet er nevnt og at kommentarene i denne rapporten gjelder denne eiendommen.

Tomannsbolig vertikaldelt - Byggeår: 2004

UTVENDIG Gå til side

BELIGGENHET:
Eiendommen ligger skjermet og naturskjønt til på Malmøya i Oslo kommune. Øya ligger en kort kjøretur fra Oslo sentrum og er svært attraktiv og familievennlig. Øya har flere bademuligheter, båthavner og fine friluftsområder som kan benyttes sommer som vinter. Store deler av strandsonen er vernet naturområde. I tillegg er det et aktivt seilerliv med egen roklubb, samt naboskap med flere hyggelige fellesarrangement gjennom året. Bekkelagsbadet er på ca. 12 mål og har badebrygge, stupetårn, moderne toalettfasiliteter, sandvolleyballbane, ballbinge, parkour og foodtruck med mer. Dagligvarehandelen kan gjøres på Malmøya Landhandel som ligger like ved brua. Det er kun en kort kjøretur til Jacobs på Holtet, samt alle butikkene og helsetilbudene på Sæter Torg. Lambertseter kjøpesenter ligger også godt innen rekkevidde, og ikke minst Oslo sentrum med alt det innebærer av fasiliteter. Malmøya har busstilbud. Fra eiendommen er det nærmeste skole, Nedre Bekkelaget barneskole og Brannfjell ungdomsskole. Malmøya barnehage ligger i gangavstand fra boligen. Nordstrand har flere barnehager og videregående skoler.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Taktekking av betongtakstein. Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning. Yttervegg i betong. Grunnmur pusset/slammet over terreng. Valmtak i trekonstruksjon. Undertaksduk. Kaldt loft. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass. Betongtrapp.

Balkong mot sør:
Fundamentert i bolig. Konstruksjoner og overflater i treverk.

Veranda mot sør:
Fundamentert i bolig og på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk. Delvis overbygd. Markise.

Terrasse mot sør:
Fundamentert direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er i hovedsak preget av:
Parkett. Fliser. Betong.

Vegger er i hovedsak preget av:
Malte plater. Fliser.

Himlinger er i hovedsak preget av:
Malte plater.

Støpt gulv på grunn. Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Elementpipe. Grunnmur i betong. Innvendige utforede vegger av tre på deler av grunnmur. Trapp i trekonstruksjon. Tredører. Glassfelt i enkelte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad i 2. etasje:
Fliser på gulv og vegg. Malte plater i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjhjørne. Badekar. Vegghengt toalett. Ventil i himling. Tilluft i dør. Varme i gulv. Plastsluk. Våtrommet har 2 sluk.

Bad i kjeller:
Fliser på gulv og vegg. Malte plater i himling. Enkel innredning. Utslagsvask. Dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett. Ventil i himling. Plastsluk. Varme i gulv.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Benkeplate er laminert. Flislagt over benkeplate. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Kjøkkenkum.

Plass til integrert:
Steketopp. Kjøleskap. Oppvaskmaskin. Kjøle/fryseskap. Mikro.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i 1. etasje:
Fliser på gulv. Fliser på vegg. Plater i himling. Speil. Veggmontert wc. Servant. Varme i gulv. Ventil. Tilluft i dør.

Badstue i kjeller:
Betong på gulv med treverk over. Panel på vegg og himling. Naturlig avtrekk. Badstuovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannrør i:
Plast. Metall.

Synlige avløpsrør i:
Plast.

Ventilasjonen består av ventilasjonsvifte.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter, produsert i 2002.

Oppvarming består av:
Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av:
Varme i gulv. Ildsted. Panelovner.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

Røykvarsler. Brannslange.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Fuktsikring fra byggeår. Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder. Takvann er ført både ned i grunnen og ut på terreng. Støpt gulv på grunn. Fundamentering er nedgravd. Grunnmur i betong.

Felles eiet tomt på 1 535,90 m² som er opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

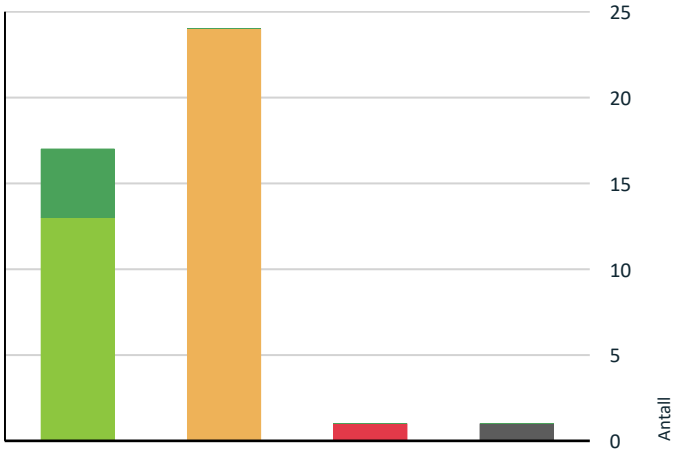
Tomannsbolig vertikaldelt

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er følgende avvik på tegninger (se også byggetegninger):
Soverom i kjeller er opprinnelig bygget som hobbyrom.
Disse kontrollpunktene tilsier ikke nødvendigvis at rommene vil bli godkjent for varig opphold. Det anbefales ytterligere undersøkelser.

Sammendrag av boligens tilstand

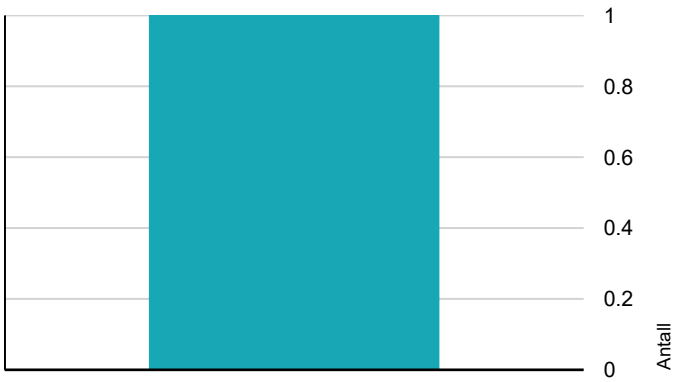
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig vertikaldelt

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Spesialrom > Kjeller > Badstue > Teknisk anlegg**	Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

Det er bare lagt inn opplysninger som er helt nødvendige for å lage et energimerke, som type bygning, byggeår, bruksareal og oppvarmingsmåte. Dette gjør at boligen kan ha en bedre karakter enn om det blir utført en detaljert energimerking. Dersom det er gjort byggetekniske endringer (nye vinduer, ny isolasjon, påbygg eller lignende) siden boligen var ny, eller du ønsker en mest mulig nøyaktig energiattest, anbefaler vi at du registrerer detaljerte opplysninger.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:



Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG VERTIKALDELT



Byggeår
2004

Kommentar
Opplyst av rekvirent.

Anvendelse
Tomannsbolig vertikaldelt

Standard
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak skjult anlegg.

Vedlikehold
Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt til å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet. Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret. Det er foretatt noe oppussing, men boligen fremstår i vesentlig grad som fra byggeår. Det er behov for vedlikehold. Rapporten fremhever ikke positive egenskaper ved boligen og det er naturlig med en del avvik på en eldre bolig. Det viktige er at man skjønner konsekvensen og risikoen ved avvikene og trenger du hjelp til dette utover hva som står i rapporten er det bare å ta kontakt.

Tilbygg / modernisering

2025	Utført på egeninnsats.	- Nytt rekkverk på balkong.
2023	Utført på egeninnsats.	- Lagt nytt terrasse gulv på balkong.
2020	Utført på egeninnsats.	- Malt vegg i stue.
2015	Utført av firma.	- Byttet vindu på kjøkken.
2012	Utført på egeninnsats.	- Bygget platting med boblebadet
2012	Utført av firma.	- Lagt opp strøm til boblebad.
		(Opplysninger over er gitt av selger)

UTVENDIG

TO 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av betongtakstein. Taktekking er besiktiget fra bakkenivå pga. sikkerhetsmessige årsaker.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tilstandsrapport

Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå og innvendig i bolig da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er ikke registrert synlige avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men da store deler av konstruksjon er kledd inn anbefaler jeg ytterligere undersøkelser.

TG 2 Nedløp og beslag

Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Punktet må sees i sammenheng med taktekking og fuktsikring.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendige beslag og takrenner/nedløp bærer preg av slitasje. Tilstandsgrad er satt ut i fra alder.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Behov for vedlikehold.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning.
Yttervegg i betong. Grunnmur pusset/slammet over terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår. Det er observert åpninger i utvendig komplettering som øker risikoen for at mus kan komme inn. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke registrert synlige avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men da store deler av konstruksjon er kledd inn anbefaler jeg ytterligere undersøkelser.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmtak i trekonstruksjon. Undertaksduk. Kaldt loft. Luftespalter ved raft.



Ved enkel fuktmåling registrerte jeg tørre verdier.

TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Tilstandsrapport

Alder på isolerglass er i hovedsak:
Byggeåret. 2015.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke registrert synlige avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men da bygningsdelen har oppbrukt mer enn halvparten av forventet brukstid anbefaler jeg ytterligere undersøkelser.

TG 2 Dører

Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke registrert synlige avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men da bygningsdelen har oppbrukt mer enn halvparten av forventet brukstid anbefaler jeg ytterligere undersøkelser.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong mot sør:
Fundamentert i bolig. Konstruksjoner og overflater i treverk.

Veranda mot sør:
Fundamentert i bolig og på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk. Delvis overbygd. Markise.

Terrasse mot sør:
Fundamentert direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Forenklet konstruksjon som krever ekstra ettersyn og vedlikehold. Det er observert råteskade flere steder på rekkverk. Innfesting direkte i kledning er ikke anbefalt da denne ikke har tilstrekkelig bæring. Konstruksjon fundamentert direkte på terreng vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Konsekvensen av påviste avvik kan for eksempel være redusert brukstid, ytterligere behov for vedlikehold og fuktskader. Kostnadsestimat er vurdert ut fra lokal utbedring av råteskadet rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Utvendige trapper

Betongtrapp.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er i hovedsak preget av:

Tilstandsrapport

Parkett. Fliser. Betong.

Vegger er i hovedsak preget av:
Malte plater. Fliser.

Himlinger er i hovedsak preget av:
Malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert enkelte felter med større slitasje på gulv flere steder. Det er registret bom i flis på kjøkken. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Behov for vedlikehold og utbedringer.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv på grunn. Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Det er målt avvik innenfor kravene i NS3600 i to rom i hver etasje. Det tas spesifikt forbehold om at dette kun er stikkprøver med lasermåler.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Eiendommen ligger i et området som er markert med moderat til lav aktsomhet i kartet. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

For å lukke avviket må det gjøres tiltak.



Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon skal måles mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder. Se mer info på https://www.huseierne.no/alt-om-bolig/inneklima/radon-maling-i-boliger/.

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe.

Antall ildsteder i boligen:
1.

Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i betong. Innvendige utforede vegger av tre på deler av grunnmur.
Det gjøres oppmerksom på at det kun er tatt et hull for inspeksjon. Derfor tas det spesifikt forbehold om at det kan være en skjult skade i andre deler av rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utforede vegger under terreng er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke registrert synlige avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men da store deler av konstruksjon er kledd inn anbefaler jeg ytterligere undersøkelser.



Fuktmåling ble foretatt, jeg målte tørre verdier i konstruksjon.

TG 2 Innvendige trapper

Trapp i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Behov for vedlikehold.

TG 2 Innvendige dører

Tredører. Glassfelt i enkelte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører trenger justering. Dørene bærer preg av bruksslitasje, men ivaretar funksjonskrav. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Behov for vedlikehold.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Fliser på gulv og vegg. Malte plater i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjhjørne. Badekar. Vegghengt toalett. Ventil i himling. Tilluft i dør. Varme i gulv. Plastsluk. Våtrommet har 2 sluk.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse står under punktet generell.
Punktet må ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Vindu er plassert i våtsonen, dette anses som en risikokonstruksjon da det kan oppstå fuktskader i veggkonstruksjonen rundt vinduet. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Synlig treverk som vindusrammer, vinduskarmer, utfôringer og listverk bør overflatebehandles med alkyd- eller akrylbasert maling eller lakk for våtrom. Listverk i vannpåkjente soner bør behandles på alle sider, også endeveden, før montering. Se også Byggdetaljer 543.888.

De ubehandlede vinduskarmene inne i veggkonstruksjonen må beskyttes mot fukt. I flisledningen transporteres vann via fugene og limsjiktet. En dusjvegg stopper ikke denne fukttransporten. Veggmembranen bør derfor hensynta dette.

Alle åpninger og sammenføyninger fylles med fugemasse eller tilsvarende. Vindusbrettet bør ha et fall på minst 1 : 40 for å sikre at vannet renner vekk. Eksempler på løsninger er vist i byggforskblader. Prinsippene er de samme for mur- og betongvegger. Konsekvensen av påviste avvik kan for eksempel være redusert brukstid og fuktskader.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse står under punktet generell.
Punktet må ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse står under punktet generell.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Direkte vannpåkjenning på vegg/gulv ved bruk av vanninstallasjoner gir økt belastning på konstruksjon. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Behov for vedlikehold.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier, dusj var nylig brukt.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier, dusj var nylig brukt.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse står under punktet generell.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Svelling på servantskap. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Behov for vedlikehold.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse står under punktet generell. Ved test av avtrekksvifte som beskrevet i NS3600, fungerte viften som tiltenkt.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt. Hullet er tatt på det mest hensiktsmessige stedet som var mulig på befaringen og for å tilfredsstille kravet i forskrift.
Det gjøres oppmerksom på at det kun er tatt et hull for inspeksjon. Derfor tas det spesifikt forbehold om at det kan være en skjult skade i andre deler av rommet.



Ved fuktmåling ble det registrert tørre verdier.

KJELLER > BAD

Generell

Fliser på gulv og vegg. Malte plater i himling. Enkel innredning. Utslagsvask. Dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett. Ventil i himling. Plastsluk. Varme i gulv.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse står under punktet generell.
Punktet må ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Dør er plassert i våtsonen, dette anses som en risikokonstruksjon da det kan oppstå fuktskader i veggkonstruksjonen rundt døren. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tilstandsrapport

Synlig treverk som dørblader, dørkarmer, utfôringer og listverk bør overflatebehandles med alkyd- eller akrylbasert maling eller lakk for våtrom. Listverk i vannpåkjente soner bør behandles på alle sider, også endeveden, før montering. Se også Byggdetaljer 543.888.

De ubehandlede dørkarmene inne i veggkonstruksjonen må beskyttes mot fukt. I flisledningen transporteres vann via fugene og limsjiktet. En dusjvegg stopper ikke denne fukttransporten. Veggmembranen bør derfor hensynta dette. Konsekvensen av påviste avvik kan for eksempel være redusert brukstid og fuktskader.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse står under punktet generell.
Punktet må ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er observert hakk i en flis. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

For å lukke avviket må det gjøres tiltak. Konsekvensen av påviste avvik kan for eksempel være redusert brukstid og fuktskader.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse står under punktet generell.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Direkte vannpåkjenning på vegg/gulv ved bruk av vanninstallasjoner gir økt belastning på konstruksjon. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse står under punktet generell.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse står under punktet generell.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er unnlat fordi rommet har en inspeksjonsluke, det er utført fuktmåling med pigg i treverk i inspeksjonsluke.
Det gjøres oppmerksom på at fuktmåling kun er utført for inspeksjon. Derfor tas det spesifikt forbehold om at det kan være en skjult skade i andre deler av rommet.



Ved fuktmåling ble det registrert tørre verdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Benkeplate er laminert. Flislagt over benkeplate. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Kjøkkenkum.

Plass til integrert:
Steketopp. Kjøleskap. Oppvaskmaskin. Kjøle/fryseskap. Mikro.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Behov for vedlikehold.

Tilstandsrapport



Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen unormale verdier.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse står under punktet "Overflater og innredning". Ved test av avtrekksvifte som beskrevet i NS3600, fungerte viften som tiltenkt.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Fliser på gulv. Fliser på vegg. Plater i himling. Speil. Veggmontert wc. Servant. Varme i gulv. Ventil. Tilluft i dør.

KJELLER > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Betong på gulv med treverk over. Panel på vegg og himling. Naturlig avtrekk. Badstuovn.

KJELLER > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Badstueovn.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

Behov for vedlikehold.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Synlige vannrør i:
Plast. Metall.

Undersøkelsene er gjort etter krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjør allikevel oppmerksom på at jeg ikke er fagperson på området.

Tilstandsrapport



Hovedstoppekran er lokalisert på teknisk rom.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i:
Plast.

Avløpspumpe på avløpsledning til kommunalt avløpkum.

Undersøkelsene er gjort etter krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjør allikevel oppmerksom på at jeg ikke er fagperson på området.



Stakeluke er lokalisert i inspeksjonsluke på bad i kjeller.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av ventilasjonsvifte. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av ventilasjonsviften. Ventilasjonsvifte fra kjøkken og våtrom. Ved test av avtrekksvifte som beskrevet i NS3600, fungerte viften som tiltenkt.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter, produsert i 2002.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bygningsdelen er gammel, har kort forventet gjenværende brukstid og er moden for utskifting. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Behov for vedlikehold og utbedring.

TG IU Andre installasjoner

Oppvarming består av:
Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av:

Tilstandsrapport

Varme i gulv. Ildsted. Panelovner.

Det tas spesifikt forbehold om at oppvarmingskilder ikke er funksjonstestet av takstingeniøren.

Selgers opplysning:
Varme i gulv på:
Hele 1. etasje.
Bad og gang i kjeller og bad i 2. etasje .

TO 2 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.

Tilstandsgraden 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.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

Jeg er ikke EL fagperson.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2004

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

Tilstandsrapport

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På grunn av påviste forhold anbefaler jeg utvidet el-kontroll utført etter NEK 405-2-3 av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Generell kommentar

På arbeider utført på det elektriske anlegg etter 1999 skal det foreligge en samsvarserklæring. Det mangler erklæring på deler av anlegg.



Sikringsskap i teknisk rom.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsler. Brannslange.

Det tas spesifikt forbehold om at utstyr ikke er funksjonstestet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det tas spesifikt forbehold om at grunnundersøkelser ikke er foretatt, tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår. Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder. Takvann er ført både

Tilstandsrapport

ned i grunnen og ut på terreng.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Fuktsikring under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om alder og synlige forhold. Grunnmursplast mangler avslutningslist over terreng, dette må monteres slik at vann ikke renner ned på innside av grunnmursplast. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

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.

Behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt gulv på grunn. Fundamentering er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Murt grunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Felles eiet tomt på 1 535,90 m² som er opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Utvendige vann og avløpsrør begynner å bli gamle og vil ha en helt naturlig slitasjegrad. For eksempel nevnes at trerøtter kan vokse seg inn i rørene, partikkelstoffer bygger seg opp i rør og reduserer/stenger gjennomstrømmingen, terrengdeformasjoner som forårsaker utettheter og fortettinger. Alt dette er naturlige slitasjeskader som etter en del år gjør det påregnelig med skader. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i anlegget. Her har alder mye å si. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Behov for vedlikehold og utbedring.

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

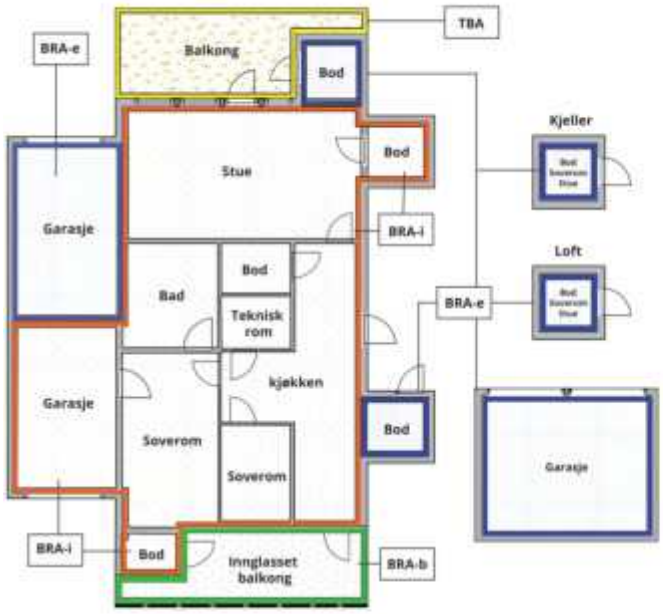
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 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

Tomannsbolig vertikaldelt

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	51			51	3
1. Etasje	51			51	47
Kjeller	49			49	
SUM	**151**				**50**
SUM BRA	**151**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Bad, Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		
1. Etasje	Stue/kjøkken, Entré, Toalettrom		
Kjeller	Bad, Gang, Soverom 4, Badstue, Teknisk rom, Boder		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.
Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, målt 2,41 m.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,38 m.
Målt takhøyde kjeller: Varierende, målt 2,38 m.
Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.
Det totale bruksarealet er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Oppmåling er ikke kontrollert opp mot byggetegninger da det ikke eksisterer tilstrekkelig tegningsgrunnlag i kommune.

Innredningsenheter som kjøkkeninnredning, skyvedørsgarderober og garderobeskap er medtatt i areal.

Følgende areal er medtatt i åpent areal(TBA):
- Areal terrasse: 19 m².
- Areal veranda: 28 m².
- Areal balkong(ikke innglasset): 3 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er følgende avvik på tegninger (se også byggetegninger):
Soverom i kjeller er opprinnelig bygget som hobbyrom.
Disse kontrollpunktene tilsier ikke nødvendigvis at rommene vil bli godkjent for varig opphold. Det anbefales ytterligere undersøkelser.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: På grunn av lukket konstruksjon er ikke brann/lyd tilstrekkelig vurdert. Se også eget punkt om brannteknisk forhold lenger opp i rapporten.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se eventuelle opplysninger under "Tilbygg / modernisering" i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Jeg har påvist avvik i forhold til rømningsvei og dette må undersøkes ytterligere.Vurderingen er gjort etter gjeldene teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Veiledningen til byggteknisk forskrift angir en rekke preaksepterte ytelser som oppfyller forskriftens funksjonskrav ang. rømning. Der veiledningen til byggteknisk forskrift ikke er dekkende eller den begrenser ønsket utforming av en bygning, kan man fravike de preaksepterte ytelsene i veiledningen. Man må da dokumentere med en selvstendig analyse at forskriftskravet er ivaretatt. Det er ikke fremvist noe selvstendig analyse av rømning.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig vertikaldelt	131	20

Kommentar	
Tomannsbolig vertikaldelt	Det gjøres oppmerksom på at det er forskjeller i regelverket på ny og gammel arealstandard, derfor må man se oppstillingene hver for seg.

Takstgruppen AS
Hvamstubben 17
2013 SKJETTEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2025	Anders Hotvedt	Takstingeniør
	Thomas Kristian Valdemar Smith	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	196	241	0	1	1535.9 m²	Statens Kartverk.	Eiet

Adresse

Malmøyveien 32 A

Hjemmelshaver

Smith Thomas Kristian Valdemar

Kommentar

Det tas spesifikt forbehold om feil og mangler i kartet.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Regulering

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Ulvøya, Malmøya, Ormøya og Nedre Bekkelaget.
Kjøper bør å sette seg inn i planer som gjelder eiendommen. Her vil det være informasjon som blant annet er styrende for eiendommens utnyttelse og bruk og det tas spesifikt forbehold om dette.

Tinglyste/andre forhold

(Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet).

Kommuneplan

Bebyggelse og anlegg (nåværende).
Eksisterende grønnstruktur.
Kjøper bør sette seg inn i planer som gjelder eiendommen. Her vil det være informasjon som blant annet er styrende for eiendommens utnyttelse og bruk og det tas spesifikt forbehold om dette.

Fremmedartslista

Begrepet «fremmede arter» omfatter alle arter som har blitt spredd utenfor sitt naturlige utbredelsesområde ved hjelp av menneskelig aktivitet. Fremmedartslista utarbeides av Artsdatabanken og inneholder økologiske risikovurderinger av de ulike fremmede artene. Flere av artene på fremmedartslista er innførte hageplanter som har spredd seg ut i naturen og kalles «hagerømlinger». Selgers har ikke opplyst om at det finnes slike arter på tomten. Ved søk i Naturbase kart (https://geocortex02.miljodirektoratet.no/vertigisstudio/web/?app=a3a09afee5c24c459c53a9a9ff0915f1) er det ikke funnet noen kjente registreringer av fremmede arter. Det var vinter på befaringsdagen og eiendommen var snødekt. Det var ikke mulig å fysisk kontrollere for eventuelle vekster av fremmede arter. Jeg anbefaler at dette undersøkes ytterligere når det er sesong. Funn av fremmede arter kan medføre behov for tiltak for enkelte arter.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.04.2025	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Gjennomgått		Nei
Energiattest.	07.05.2025		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon våtrom.			Ikke gjennomgått		Nei
Dokumentasjon håndverkstjenester.			Ikke gjennomgått		Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befaring.	09.04.2025	Ligger i Samspell.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no og Statens kartverk.	09.04.2025		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer el-anlegg.			Ikke gjennomgått		Nei
Eventuell tidligere takst/skaderapport.			Ikke gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger bolig.	30.04.2002		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest.	13.05.2004		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart.	09.04.2025	Viste hvordan eiendommen var på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Ubekreftet grunnbok.	09.04.2025		Gjennomgått		Nei
E-post til kunde med forberedelser til befaring.	31.03.2025		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon radon.			Ikke gjennomgått		Nei
Rekvirent.	09.04.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2025	
2	09.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Det tas spesifikt forbehold om at årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei med mer er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstingeniøren er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstingeniøren tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremstod på befaringsdagen sammen med fremlagt dokumenter. Det er fuktutstyret protimeter MMS som er brukt ved fuktsøk og fuktmålinger i denne rapporten, ved målinger er resultat korrigert for blant annet temperatur og materiale.

Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser og tiltak på bygningsdeler kan Takstgruppen AS bistå med dette på timebasis utover undersøkelsenivå i denne rapporten. Bilder med avvik i rapporten er eksempelbilder fra befaringen, det er ikke bilder av alle avvik.

Rapporten er utarbeidet blant annet ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten.

Der det er satt tilstandsgrad 2 i denne rapporten må det utføres tiltak for å lukke avvikene.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Takstgruppen AS, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av foretakene som er en del av Takstgruppen AS. 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 Takstgruppen AS. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Det tas spesifikt forbehold om at kommentarene i denne rapporten og forutsetningene gjelder denne eiendommen.

For spørsmål tilknyttet rapporten ta kontakt med takstingeniøren som har utført rapport eller kvalitet@takstgruppen.as.

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Panorama (WM)

Oppdragsnr.
38250167

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Thomas Kristian Valdemar Smith	Anne Apall Smith

Gateadresse
Malmøyveien 32A

Poststed	Postnr
Oslo	0198

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2004

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 21

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 83012870

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38250167

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

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Lagt inn kurs til boblebad og stikk ute til lading av EL bil.

Arbeid utført av: Grefsen Elektroservice ved Hønsen

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Lagt nytt terrassegulv øvre terrasse i 2023. Nytt rekkverk på balkong i 2025.

Arbeid utført av: Snekker

Filer

faktura rekkverk.pdf

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38250167

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det foreligger forslag om nye reguleringsplaner på deler av Malmøya. Disse skal ikke slik det ser ut påvirke vår eiendom.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38250167

Tilleggskommentar

Generelt litt slitasje på gulv, vegger, dører og trapper. Kjøkkenvindu byttet rundt 2018 av faglært etter forsikringssak. Noe rekkverk og stolper ute bør vurderes byttet. Varmekabler i kjellergang reparert og flis under trapp skiftet i forbindelse med det.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38250167

E-Signing validated

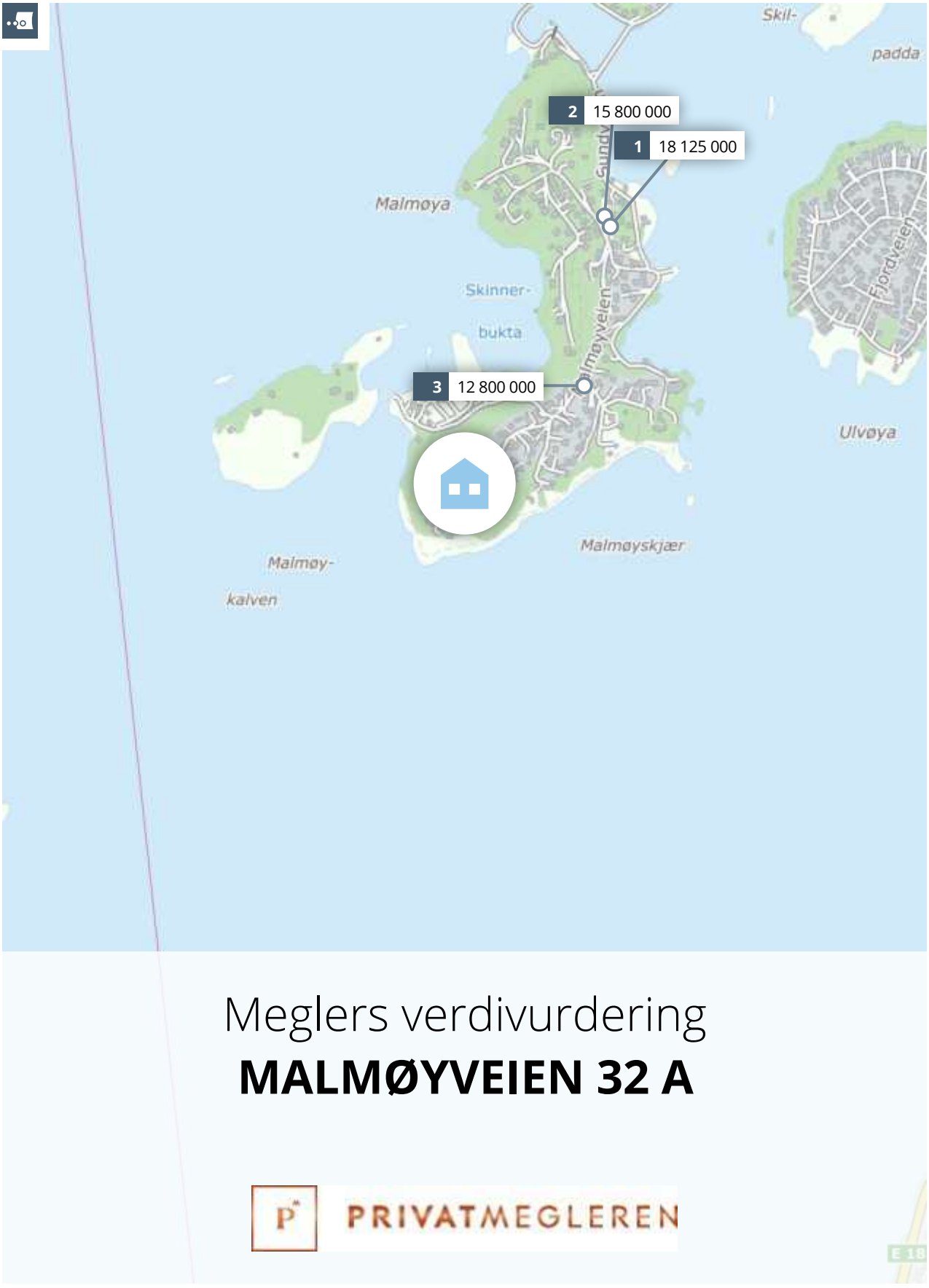
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Smith	da20630813e3a1ec965b9a895e545479577b663d	28.04.2025 14:31:48 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Smith	9020f2412a85d6479361347 6b679466f5a5aaa42	29.04.2025 07:22:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 38250167

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

MALMØYVEIEN 32 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 23.05.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Bjørn-Erik Braaten.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Malmøyveien 32 A, 0198 OSLO

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2004

GNR 196 BNR 241 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ULVØYA

Verdivurdert til

13 900 000

-	13 900 000	92 053
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	151 m²	- m²	- m²	50 m²	- m²	- m²
Tomt					1 536 m²	
Byggeår					2004	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Høyboveien 7 B 193 m² 2020	1 460 m²	3 sov		07.12.2021	18 500 000	**18 125 000**	0	18 125 000	**93 912**
2	Høyboveien 7 F 191 m² 2020	1 460 m²	4 sov		15.10.2024	16 500 000	**15 800 000**	0	15 800 000	**82 723**
3	Malmøyveien 12 A 136 m² 2021	369 m²	2 sov		05.07.2021	12 500 000	**12 800 000**	0	12 800 000	**94 118**

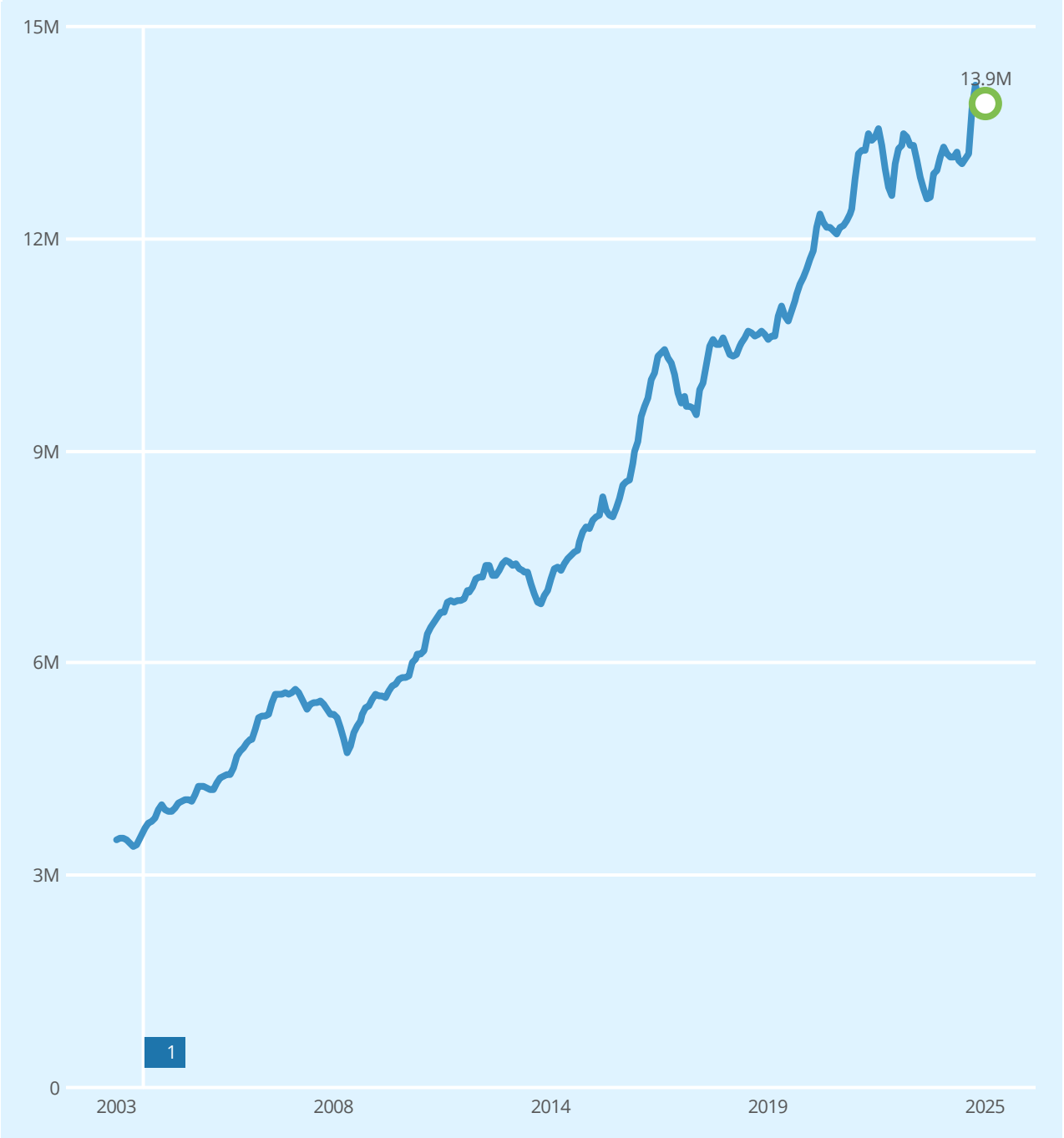
1/2 tomannsbolig (151 kvm) fra 2004 | Sjønært og idyllisk | Solrike uteplasser & hage | P-plasser | Inngang til kjeller

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Vertikaldelt tomannsbolig

Ingen historiske omsetninger registrert

Tomannsboliger til salgs i Nordstrand bydel nå

22
tomannsboliger til salgs

13.8M
13.4M
13.0M
12 699 000 Prisantydning i snitt
12.2M
11.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
19
dager

Tomannsboliger solgt i Nordstrand bydel siste 3 mnd

34
tomannsboliger solgt

13.3M
13 060 000 Prisantydning i snitt
12 938 000 Salgspris i snitt
12.7M

Solgt i snitt i løpet av
28
dager

for 0.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

92 053 Malmøyveien 32 A
Totalpris 13 900 000

74 144 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

73 777 Nordstrand bydel i snitt siste 3 mnd

VEDTEKTER

VEDTEKTER FOR

SAMEIET MALMØYVIEN 32

§ 1 FORMÅL

Formålet med disse vedtektene er å regulere forholdet mellom sameierne i boligsameiet Malmøyveien 32 A gnr. 196, bnr 241 i Oslo kommune. Vedtektene bygger på lov om eierseksjoner, som gjelder hvor ikke annet fremgår av disse vedtektene.

§ 2 RETTSLIG RÅDIGHET

Bruksenheten med tilhørende ideell sameieandel i hele eiendommen skal fritt kunne disponeres over ved bortleie, salg, pantsettelse eller på annen måte i samsvar med den til enhver tid gjeldende lovgivning.

Erververe og leietakere av seksjon må godkjennes av styret. Samtykke kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Ingen kan erverve mer enn to sameieandeler i sameiet.

§ 3 FAKTISK RÅDIGHET

Seksjonseierne har eksklusiv rett til bruk av sin bruksenhet og rett til forholdsmessig bruk av eiendommens tilhørende fellesareal.

Seksjon 1 skal ha midlertidig eksklusiv bruksrett til terrasse og platting i forlengelse av terrassen.

Utøvelse av bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Bruk av fellesareal må skje i samsvar med det som fellesarealet etter sin beskaffenhet naturlig kan brukes til i dag og i tiden fremover.

§ 4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av hoveddel og tilleggsdel av bruksenheten påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier.

Øvrig vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr er sameiets ansvar.

Eiendommens boligmasse skal males/beises hvert 10. år, med mindre sameiet enstemmig bestemmer seg for å male/beise oftere. Huset skal beises hvitt med mindre det foreligger enstemmighet om annen farge.

Annen utskiftning, for eksempel av taktekking, vinduer, vindusrammer og lignende, forutsetter enstemmighet.

Større arbeider i fellesarealet, herunder hage, som for eksempel beskjæring, planting av trær forutsetter enstemmighet.

§ 5 FELLESUTGIFTER OG INNTEKTER

Sameiets tvungne og frivillige fellesutgifter så som snømåking med videre fratrukket eventuelle inntekter, skal fordeles på de enkelte seksjoner i henhold til seksjonenes sameiebrøk.

Seksjon 1 betaler strømutgifter til uteblysing slik det er i dag. Seksjon 2 betaler strømutgifter til pumpekvern. Partene kan ikke kreve refusjon fra den andre sameier for disse utgiftene.

Sameierne plikter å betale sin andel av fellesutgifter etter påkrav.

§ 6 SAMEIERMØTET

Sameiermøtet utøver den øverste myndighet i sameiet.

A) RETT OG PLIKT TIL Å VÆRE TILSTEDE PÅ SAMEIERMØTET MM.

Sameiere har rett til å delta på sameiermøtet og har forslags-, tale- og stemmerett.

Sameiere har rett til å ta med en rådgiver på sameiermøtet
Rådgiveren kan på sameiermøtet av sameiermøtet gis tillatelse til å uttale seg dersom en beslutning om dette fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiemøte, med mindre det fremgår at annet er ment.

Leietaker av boligseksjon i sameiet og revisor har rett til å være tilstede på sameiermøtet og til å uttale seg.

Styremedlemmer og forretningsfører har plikt til å delta på sameiermøtet, med mindre dette er klart unødvendig, eller det foreligger gyldig forfall.

B) SAMEIERMØTETS INNHOLD

Sameiermøtet ledes av styrets formann. Hvis formannen ikke er til stede velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere. Til møteleder kan sameiermøtet velge andre personer enn sameiere i eierseksjonssameiet.

Det ordinære sameiermøtet skal:

1. Behandle styrets årsberetning.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet.

3. Behandle saker som nevnt i innkallingen.
4. Velge styremedlemmer, varamedlemmer, styreformann og nestformann.

Det ekstraordinære sameiermøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning.

Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Protokollen sendes til samtlige sameiere senest innen to uker etter at sameiermøtet fant sted.

C) OM STEMMERETT OG AVGJØRELSE OM Å TREFFE VEDTAK

Sameierne har stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier

Vedtak treffes, med mindre annet uttrykkelig er bestemt i lov eller vedtekt med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet treffes avgjørelsen ved loddtrekning.

På sameiermøtet kreves det to tredjedels flertall av de avgitte stemmene for vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
4. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
5. samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
6. samtykke til reseksjonering som nevnt i lov om eierseksjoner §12 annet ledd, annet punktum.
7. tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.
8. fastsetting av vedtekter og endringer av disse.

Enighet mellom samtlige sameiere i eiendommen kreves for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen, og for vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter.

Det kan ikke treffes vedtak som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

D) UGILDHET

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale som en selv eller nærstående er part i eller om sitt eget eller nærståendes ansvar

Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

En sameier som etter det ovenstående er å anse som inhabil har allikevel møte- og talerett på sameiermøtet.

§ 7 INNKALLING TIL SAMEIERMØTER

A) FORHÅNDSVARSEL

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av forslag til saker som ønskes behandlet av noen av sameierne.

Ekstraordinært sameiermøte avholdes enten når styret finner det påkrevet eller det kreves av minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene. De sameiere som ønsker avholdt et ekstraordinært sameiermøte skal oppgi hvilke saker som ønskes behandlet.

B) INNKALLINGEN TIL SELVE SAMEIERMØTET

Styret innkaller skriftlig seksjonseierne og andre som har rett til å være til stede på sameiermøtet til sameiermøte, hvert år senest innen utgangen av april måned, med minst åtte, høyst 20 dagers varsel til behandlingen av de saker som går frem av innkallingen og av §6.

Innkallingen til ekstraordinært sameiermøte skal varsles med minst tre dagers varsel. (§ 34, første ledd, annet punktum)

Innkallingen til ordinært/ekstraordinært sameiermøte skal informere om:

1. tid og sted for møtet.
2. de saker som skal behandles på sameiermøtet, inkludert forslag fra noen av sameierne.
3. hovedinnholdet i forslag som etter lov eller vedtekt krever minst to tredjedels flertall.

§ 8 STYRET

A) STYRETS SAMMENSETNING, ANTALL MEDLEMMER MM.

Sameiet skal ledes av et styre. Styret består av alle seksjonseiere, jfr. eierseksjonslovens § 28 6.ledd.

B) OM STYREMØTER, VEDTAKSFØRHET MM.

Det påhviler styreleder å innkalle til styremøter ved behov.

Styremøter ledes av styreleder. Ved styreleders fravær og når det ikke er valgt noen nestformann, velges en møteleder blant og av de andre styremedlemmene.

Er mer enn halvparten av styremedlemmene tilstede på styremøtet har styret kompetanse til å fatte de vedtak som det i henhold til sameiets egne vedtekter eller i lovgivningen er tillagt myndighet til.

Vedtak fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer, forutsatt at mer enn en tredjedel av styremedlemmene stemmer for vedtaket.

C) STYRETS ARBEID MM.

Styret er underlagt sameiermøtets bestemmelser.

Styret er bemyndiget i alt som vedrører den daglige drift, vedlikehold og ledelse av sameiet og som i det enkelte tilfelle ikke på sameiermøtet, eller i sameiets vedtekter, eller i den til enhver tid gjeldende lovgivning er lagt til andre organer.

Styret skal føre tilsyn med at sameiets formål fremmes i samsvar med vedtektene, dets egne og sameiermøtets vedtak, den til enhver tid gjeldende lovgivning, samt eventuelle krav eller pålegg fra offentlige myndigheter.

Det hører under styret å ansette, si opp eller avskjedige forretningsfører, samt fastsette dennes lønn.

Styret må på forhånd forelegge saker av stor viktighet for sameiermøte, herunder spørsmål om utførelse av arbeider som medfører større og ekstraordinære utgifter.

Styret skal føre protokoll fra forhandlingene på styremøter. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var tilstede på styremøtet.

To styremedlemmer innehar i fellesskap sameiets signatur.

Seksjonseierne har innsyn i styrets protokoll og skal ved henvendelse til styrets formann gis innsyn i denne.

D) UGILDHET

Styremedlemmer kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framstående personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 9 FORRETNINGSFØRER

På sameiemøtet kan det med alminnelig flertall av de avgitte stemmer besluttes at sameiet skal ha forretningsfører.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold kan forretningsføreren gis fullmakt til å representere sameiet utad.

Forretningsføreren skal holde styret løpende orientert om de oppgaver han er satt til å forvalte.

Forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Forretningsførerens korrespondanse og dokumenter vedrørende sameiet skal være tilgjengelig for styret.

Senest innen 31.03. hvert år skal forretningsføreren forelegge styret utkast til regnskap og utkast til styreberetning for det forløpne kalenderår, samt budsjett for inneværende år.

§ 10 REGNSKAP

I ethvert eierseksjonssameie skal det føres regnskap.

Styret har ansvar for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel i samsvar med den til enhver tid gjeldende lovgivning. Regnskapet for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

§ 11 REVISOR

På sameiermøtet kan det besluttes at sameiet skal ha revisor.

§ 12 MISLIGHOLD

Dersom en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan vedkommende med minst seks måneders skriftlig varsel regnet fra tidspunktet pålegget er mottatt, pålegges å flytte og å selge seksjonen. I det skriftlige varselet skal det samtidig opplyses at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg, dersom pålegget ikke fulgt av vedkommende seksjonseier.

§ 13 FRAVIKELSE

Dersom en sameiers eller leietakers oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller at oppførselen er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens brukere, kan styret kreve fravikelse etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§ 14 PANTESIKKERHET

Sameierne har panterett i hver seksjon i sameiet for krav som følger av sameieforholdet for beløp tilsvarende folketrygdens grunnbeløp for hver bruksenhet på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 15 ETTERSYN

Den enkelte sameierne gir fullmakt skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn av installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameierne, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

Seksjon 2 skal påse at det tilstrekkelig atkomst til "pumpekvern" til offentlig anlegg. Enten via nøkkelatkomst for seksjon 1 eller ved at atkomst er inntatt i seksjon 2s alarmordning, eller annen tilfredsstillende atkomstordning.

§ 16 TVISTER

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier og som har sitt utspring i sameieforholdet skal avgjøres ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens hjemting som verneting.

§ 17 OPPLØSNING

Sameiet kan ikke oppløses uten samtykke fra samtlige seksjonseiere.

§ 18 LOV OM EIERSEKSJONER

For øvrig vises til lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

FERDIGATTEST

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Agbo boligprosjektering
Vårveien 51
1182 OSLO

08 JULI 2003

Dato:

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200300826-10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Berit Solbrækken	Arkivkode: 531

Byggeplass:	MALMØYVEIEN 32A	Eiendom:	196/241/0/0
Tiltakshaver:	Kari Haug Smith	Adresse:	Konglefaret 13, 1359 EIKSMARKA
Søker:	Agbo boligprosjektering	Adresse:	Vårveien 51, 1182 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

Søknaden omfatter oppføring av tomannsbolig. BRA er oppgitt til 229 m2, BYA til 118 m2 og %BYA til 8%.
Det søkes om dispensasjon fra maks tillatt antall etasjer i reguleringsbestemmelser S-3420.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a og 95 nr 1 godkjennes søknaden; vedlagt tegning nr. 6 - 9, utsnitt av reguleringskart med Plan- og bygningsetatens påtegning av 01.07.2003, kontrollplan for prosjektering, utomhusplan, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelser til S-3420, § 3a, når det gjelder antall etasjer idet det anses å foreligge særlige grunner for å gi slik dispensasjon

Dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 67 vedrørende veiplikten ble gitt 19.09.2000 og tinglyst veierklæring foreligger.

I henhold til vegloven §§ 40 - 43 godkjennes avkjørselsplanen. Se vilkår.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by, Nybygg 2
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 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

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Søknaden:
Søknaden omfatter oppføring av tomannsbolig. BRA er oppgitt til 229 m2, BYA til 118 m2 og %BYA til 8%.
Det søkes om dispensasjon fra maks tillatt antall etasjer i reguleringsbestemmelser S-3420.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig med småhusbebyggelse i maks. 2 etasjer inkl. underetasje, maks. T-BYA=8% og maks. T-BRA=250 m2 ifølge reguleringsbestemmelser vedtatt av Oslo bystyre 22.06.94, S-3420.
Eiendommen ligger innenfor kommunedelplan "Fjordbruksplanen for Oslo", vedtatt av Oslo bystyre 19.06.1991.

Byggetomten:
Tomteareal er oppgitt til brutto =1570 m2 og netto = 1475 m2. Tomten er relativt smal med ca 6 m fall mot sydøst.
Vann- og avløpsforhold: tiltaket bekreftes 04.02.03 å være ok for rammetillatelse. Forhåndsuttalelse må foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.

Estetiske krav:
Huset består av et enkelt rektangulært volum med valmet tak og har en tradisjonell utforming. Søker oppgir at detaljering er valgt med tanke på å skape variasjon så vel som slektskap med nabohusene. Tiltaket anes å tilfredsstille krav stilt i pbls § 74.2 til rimelige skjønnhetshensyn i forhold til segl selv og i forhold til omgivelsene.

Beliggenhet og høydeplassering:
Høydeplasseringen definert som ok sokkel = uk bjelkelag i 1. etg. fastsettes til cote + 40,5.
Ansvarlig prosjekterende må sjekke at krav som stilles til avkjørselens stigningsforhold kan oppfylles, kfr. godkjent avkjørselsplan. Avkjørselen må tilpasses eksisterende og fremtidig vei.

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

I forbindelse med oppmålingsteknisk prosjektering skal fagområdene PRO/KPR 115.3 belegges med ansvarsrett.

Avkjørselsplan
er godkjent (kfr vegloven §§ 40 – 43) på følgende vilkår:

- Avkjørselen skal være opparbeidet i henhold til godkjent plan før brukstillatelse gis.
- Brukeren av avkjørselen er pliktig til å vedlikeholde avkjørselen, slik at kravet til fri sikt opprettholdes. Jfr. Vegloven § 43.
- Det er ikke tillatt å lede overflatevann ut på offentlig vei.
- Ved etablering av avkjørsel over grøft, er søker pålagt å sikre drenering ved å etablere rør i grøft, eller annet som sikrer vanngjennomstrømningen.
- Eventuell nedsenking av kantstein og legging av rør må utføres i henhold til Samferdselsetatens normer.

Veiplikt (pbl § 67)
Dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 67 vedrørende veiplikten ble gitt 19.09.2000 og tinglyst veierklæring foreligger.

Ansvar og kontroll:
Funksjon og fagområde SØK 040.1, PRO/KPR 110.1 er belagt med ansvar.
Innsendt kontrollplan for prosjektering er godkjent.

Protester/bemerkninger:
De foreligger ikke protester/bemerkninger til søknaden.
Iht pbls § 94.3 fritas søker fra å varsle naboer og gjenboere om dispensasjonsforholdet mht antall etasjer, da deres interesser ikke blir berørt av forholdet.

Uttalelser fra annen myndighet:
Byantikvaren har i brev datert 19.06.03 følgende kommentarer: Ny forhåndsuttalelse. Reviderte tegner og den skriftlige redegjørelsen har langt på vei imøtekommet Byantikvarens tidligere anbefalinger. Dersom kravet til BYA=8% er oppfylt – inkl. biloppstillingsplasser, kan Byantikvaren anbefale tiltaket ut fra hensyn til utforming og respekt for naturgitte og bygde omgivelser.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til uttalelser:
Iht reguleringsbestemmelsene til S-3420 inngår ikke biloppstillingsplasser i %BYA.

Dispensasjoner:
Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan- og bygningslovens § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilkåret "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn

bestemmelsene skal ivareta. Kommunen står imidlertid fritt til å avgjøre om dispensasjon ikke skal gis, selv om det foreligger særlige grunner.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 3 i S-3420 vedr. antall etasjer. Bestemmelsene angir maks tillatt antall etasjer til 2 etg. inkl.underetasje.

Tekniske forskrifter på reguleringstidpunktet er utgangspunkt for vurdering av antall målverdige etasjer, dvs Byggeforskrifter av 1987. Veiledning til Byggeforskriftene kap. 23.11 sier at " alle etasjer som inneholder hoveddel skal medregnes i etasjetallet. Det spiller ingen rolle om hoveddelen bare utgjør en del av etasjen, eller om etasjens himling er over eller under terrengnivå rundt bygningen eller på loftet."

Kjelleren i det omsøkte tiltaket inneholder vaskerom/bad som er hoveddel. Det fører til at k jelleren regnes med i etasjeantallet. Bygget defineres derfor å bestå av 3 etasjer.

Som særlige grunner oppgis av ansvarlig søker/tiltakshaver følgende:
"Tomten er skrånende mot sør-øst. Det tilsier at huset bør ha kjeller. Huset er plassert i terrenget slik at gjennnomsnittlig høyde på grunnmur over terreng er kun 0,49m. Det omsøkte tiltaket er en generasjonsbolig på en familieeiendom. Grunnet lav tillatt utnyttelse blir størrelsen på hver av leilighetene relativt liten. For å oppnå en hensiktsmessig planløsning er vaskeom m/dusj projektert i kjeller. Byggets høyde i forhold til terreng påvirkes ikke av at vaskerom plasseres i kjeller."

Hensynet bak denne bestemmelsen er å oppnå bebyggelse som i høyder er godt tilpasset omgivelser og bebyggelse og som ivaretar Mølmøyas grønne preg. Byggets høyde i forhold til terreng ivaretar dette.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det foreligger særlige grunner som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Tiltaket anes å tilfredsstille krav stilt i den samlede plan- og bygningslovgivning.

Avfall:
Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om tvangsmulkt:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. En slik tvangsmulkt vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Igangsettingstillatelse:
Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse.
Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1.Dokumentasjon i henhold til §§ 14 og 15 i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) skal foreligge.

2.Forenklet avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.

6. Forhåndsuttalelse fra VAV må foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by, Nybygg 2

Eli Frøystadvåg Aubert
seksjonsleder

Berit Solbrækken
saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)
Byantikvaren

Vedlegg:
Godkjente kontrollplaner
Godkjente søknader om ansvarsrett
Godkjente tegninger og utsnitt av reguleringskart
Godkjent avkjørselsplan
Forskrift om produksjonsavfall
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOP.

Agbo boligprosjektering
Vårveien 51
1182 OSLO

Dato: - 2 SEP 2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200300826-12 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Berit Solbrækken | Arkivkode: 531

Byggeplass:	MALMØYVEIEN 32A	Eiendom:	196/241/0/0
Tiltakshaver:	Kari Haug Smith	Adresse:	Konglefaret 13, 1359 EIKSMARKA
Søker:	Agbo boligprosjektering	Adresse:	Vårveien 51, 1182 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 15.08.03 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 08.07.03 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter hele tiltaket.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden
Søknaden gjelder oppføring av tomannsbolig. BRA 229 m2.

Ansvarlige foretak
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknad om ansvarsrett og følger vedlagt.

Kontroll av utførelse
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Påvisning
Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Ferdigstillelse
Når tiltaket er ferdig utført skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Skriftlig anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gjøres på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.
Dersom tiltaket ønskes endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by, Nybygg 2

avdelingsleder

Berit Solbrækken
saksbehandler

Vedlegg: Godkjente kontrollplaner
Godkjente ansvarsretter
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Bjønness-Bygg a/s
Malmøyveien 17B
0198 OSLO

Dato: 13 MAY 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200300826-15 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Berit Solbrækken | Arkivkode: 531

Byggeplass:	MALMØYVEIEN 32A	Eiendom:	196/241/0/0
Tiltakshaver:	Kari Haug Smith	Adresse:	Konglefaret 13, 1359 EIKSMARKA
Søker:	Agbo boligprosjektering	Adresse:	Vårveien 51, 1182 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - MALMØYVEIEN 32A

Jfr. Plan- og bygningslovens § 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), § 33.

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.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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
Åpen by team 1

N. HJERMANN
fm Eli Frøystadvåg Aubert
avdelingsleder

B. Solbrækken
Berit Solbrækken
saksbehandler

Kopi til:Kari Haug Smith, Konglefaret 13, 1359, EIKSMARKA

BYGGETEGNINGER

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NOTATBLAD

Arbeidssted (Matrisenumm adresse)		Saksnummer
Arbeidets bygningen art	**Gnr / Bnr:** 196 / 241 **Adresse:** MALMØYVEIEN 32 A **Saksnr:** 2003/00826	Innlevert
Tiltakshav	**Registrert dato:** 24012003	
Ansvarlig søker		

X		16		31		46		61		76		91							
X		17		32		47		62		77		92							
X		18		33		48		63		78		93							
X		19		34		49		64		79		94							
X		20		35		50		65		80		95							
6	5/5-03	21		36		51		66		81		96							
7	V	22		37		52		67		82		97							
8	V	23		38		53		68		83		98							
9	V	24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

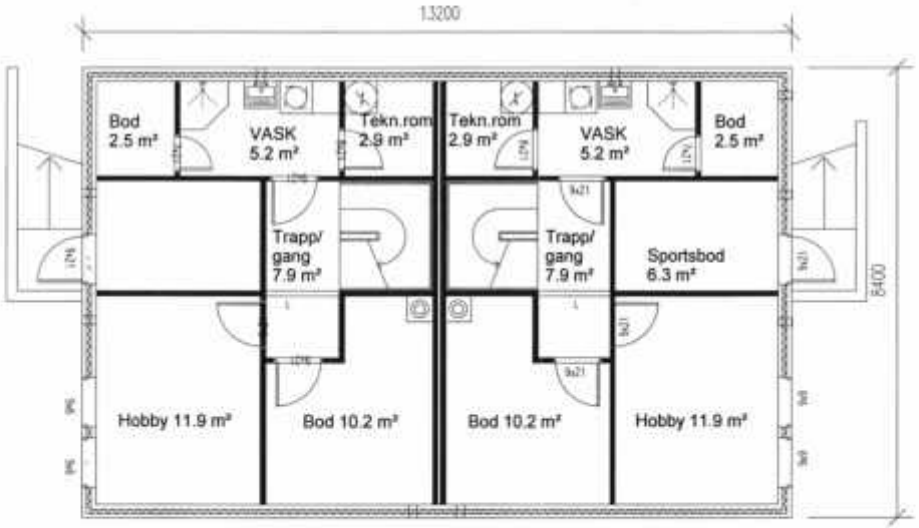
App. 8/7-03 Igangs. 29-03 Tatt i bruk. /

Dig. by...

Godkj. 8/7 03 ... 2/9-03



SNITT



PLAN KJELLER

6

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved forretningsmessige sammenhenger som rettighetshaver ikke medvirker i.

Agbo boligprosjektering
Vårveien 51, Ryen
1107 Oslo, 1182 Oslo
Tlf. 22 67 07 22

		Total	01. etg.	1. etg.	2. etg.
BYGGHERRE: KARI HAUG SMITH OG THOMAS SMITH					
ADRESSE: Malmøyveien 32A, 0198 Oslo, Gnr. 196, Bnr. 241	BRA	114,5 m2 x 2	11,9 m2 x 2	51,3 m2 x 2	51,3 m2 x 2
DATO: 25.09.02 SIST REV.: 23.10.02, 07.11.02 , 30.04.03	BYA	117,9 m2			
ARKITEKT: Anne Gro Relbo	MÅL: 1:100				
BYGGMESTER: Bjønnes-Bygg as	Prosj. nr. 7818-v9				

TOMANNSBOLIG



PLAN 2. ETG.



PLAN 1. ETG.

7

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

Agbo boligprosjektering
Vårveien 51, Ryen
1107 Oslo, 1182 Oslo
Tlf. 22 67 07 22

		Total	01. etg.	1. etg.	2. etg.
BYGGHERRE: KARI HAUG SMITH OG THOMAS SMITH					
ADRESSE: Malmøyveien 32A, 0198 Oslo, Gnr. 196, Bnr. 241	BRA	114,5 m2 x 2	11,9 m2 x 2	51,3 m2 x 2	51,3 m2 x 2
DATO: 25.09.02 SIST REV.: 23.10.02, 07.11.02, 30.04.02	BYA	117,9 m2			
ARKITEKT: Anne Gro Relbo	MÅL: 1:100				
BYGGMESTER: Bjønnes-Bygg as	Prosj. nr. 7818-v9				

TOMANNSBOLIG

Eksisterende terrenglinjer
Fremtidig terrenglinjer



FASADE MOT ØST

8

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

Agbo boligprosjektering
Vårveien 51, Ryen
1107 Oslo, 1182 Oslo
Tlf. 22 67 07 22

BYGGHERRE: KARI HAUG SMITH OG THOMAS SMITH		Total	01. etg.	1. etg.	2. etg.
ADRESSE: Malmøyveien 32A, 0198 Oslo, Gnr. 196, Bnr. 241	BRA	114,5 m2 x 2	11,9 m2 x 2	51,3 m2 x 2	51,3 m2 x 2
DATO: 25.09.02 SIST REV.: 23.10.02, 07.11.02, 30.04.03	BYA	117,9 m2			
ARKITEKT: Anne Gro Relbo	MÅL: 1:100		TOMANNSBOLIG		
BYGGMESTER: Bjønnes-Bygg as	Prosj. nr. 7818-v9				

Eksisterende terrenglinjer
Fremtidig terrenglinjer



FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD

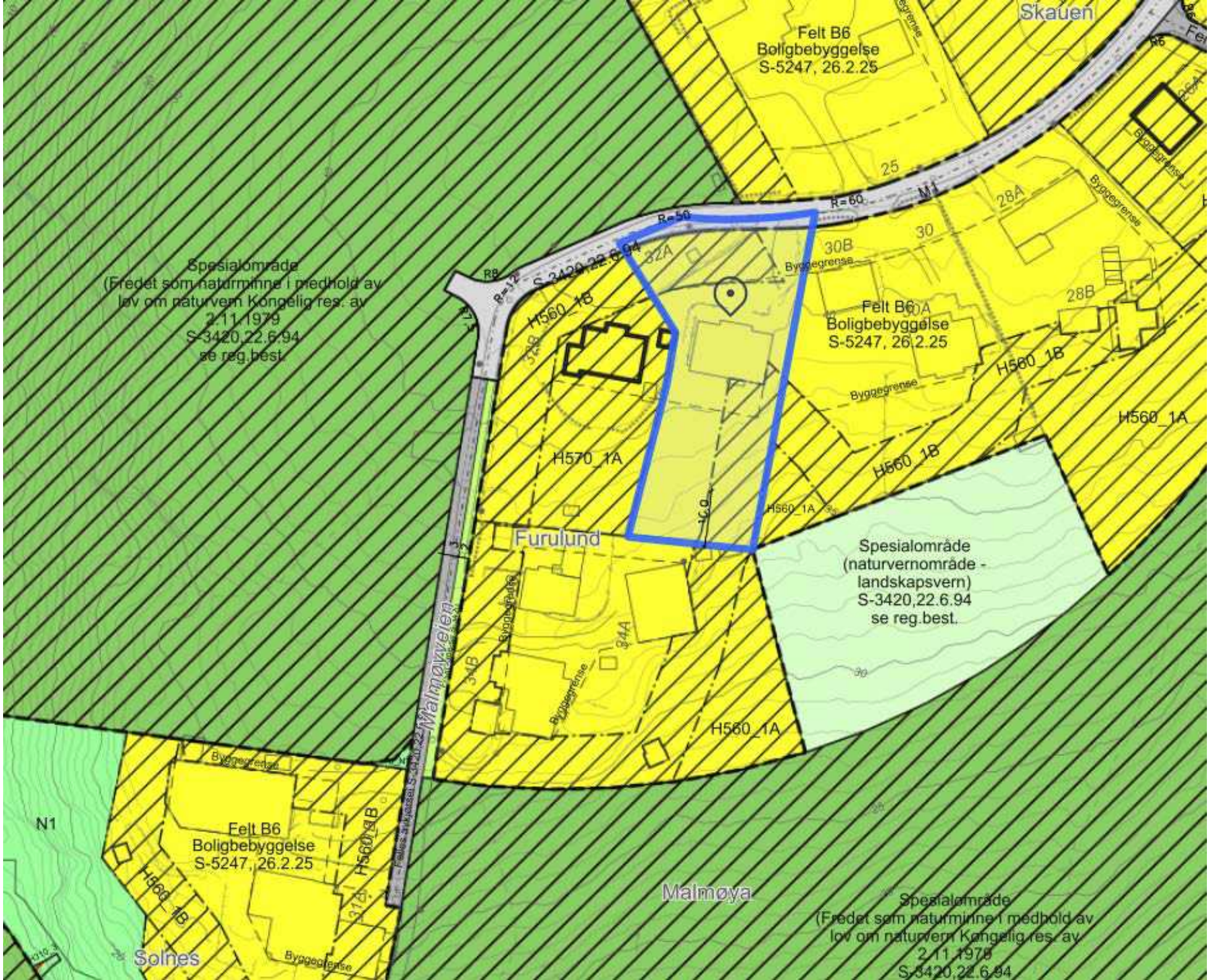
9

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

Agbo boligprosjektering
Vårveien 51, Ryen
1107 Oslo, 1182 Oslo
Tlf. 22 67 07 22

BYGGHERRE: KARI HAUG SMITH OG THOMAS SMITH		Total	01. etg.	1. etg.	2. etg.
ADRESSE: Malmøyveien 32A, 0198 Oslo, Gnr. 196, Bnr. 241	BRA	114,5 m2 x 2	11,9 m2 x 2	51,3 m2 x 2	51,3 m2 x 2
DATO: 25.09.02 SIST REV.: 23.10.02, 07.11.02 , 30.04.03	BYA	117,9 m2			
ARKITEKT: Anne Gro Relbo	MÅL: 1:100		TOMANNSBOLIG		
BYGGMESTER: Bjønnes-Bygg as	Prosj. nr. 7818-v9				

REGULERINGSKART


Skauen
Felt B6
Boligbebyggelse
S-5247, 26.2.25
Spesialområde
(Fredet som naturminne i medhold av
lov om naturvern Kongelig res. av
2.11.1979
S-3420,22.6.94
se reg.best.
H560_1B
H560_1A
H570_1A
Furulund
Malmøyveien
Spesialområde
(naturvernområde -
landskapsvern)
S-3420,22.6.94
se reg.best.
Malmøya
Solnes
N1
Byggegrense
M1
R=60
R=50
R8
R=12
25
28A
28B
30
30A
30B
32A
34A
34B
31B

REGULERING S-5247

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

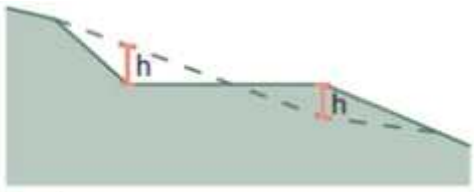
Terrenginngrep er endringer av terreng, inkludert terrengendringer unntatt søknadsplikt og midlertidige terrengendringer. Endringer av terreng som har minimal innvirkning på tomtens topografi, jordsmonn og vekstforhold, som for eksempel etablering av kjøkkenhage, anses ikke

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

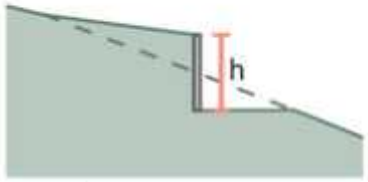
Kjellertrapper og svømmebasseng er bygningsdeler og anses ikke som terrenginngrep.

m) Høyde på terrenginngrep

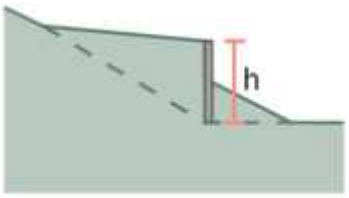
Høyde på terrenginngrep defineres som den største enkelthøyden i terrenginngrepet, som vist på *Figur 2* a-c.



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

	KBA_3	Ved publikumsrettet virksomhet over 100 m² BRA tillates inntil seks boenheter på minimum 55 m² per boenhet. Uten publikumsrettet virksomhet, eller ved publikumsrettet virksomhet inntil 100 m² BRA, tillates ene- og tomannsbolig. Det tillates én sekundærleilighet per hovedboenhet.

For feltene hvor det tillates ene- og/eller tomannsboliger tillates maksimalt én enebolig eller én tomannsbolig per eiendom. For KBA_3 skal næringslokale ligge i samme bygningsvolum som boligbebyggelsen.

3.2.2 Tillatt utnyttelse

Tillatt utnyttelse for eiendommer i de ulike feltene fremgår av tabellen under. I tilfeller der beregningsgrunnlaget (boligregulert areal) er for lavt til å etablere 80 m² bebygd areal tillates et bebygd areal på inntil 80 m², såfremt bebyggelsen kan plasseres innenfor byggegrensen og minimum fire meter fra eiendomsgrense.

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

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

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

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

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

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

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

3.2.3 Fradeling av tomter

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

3.2.4 Takform og møneretning

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

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

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

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

3.2.5 Høyder

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

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

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

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

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

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

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

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

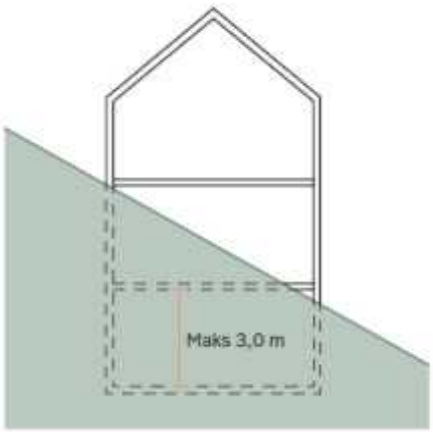
- Gesimshøyde inntil 3,0 meter
- Mønehøyde inntil 4,0 meter

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

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

3.2.6 Bebyggelse og anlegg under bakken

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



Figur 3: Bebyggelse og anlegg under bakken

3.2.7 Utvendige kjellertrapper

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

Kjellertrapper skal ikke henge sammen med lysgraver.

3.2.8 Uteoppholdsareal

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

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

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

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

3.2.9 Terrenginngrep

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

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

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

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

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

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

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

3.2.10 Terrenginngrep ved etablering av avkjørsel til nye boliger

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

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

3.2.11 Grøntarealer og vegetasjon

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

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

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

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

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

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

3.2.12 Støyskjermer og gjerde mot vei

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

3.3 Cockhaven (Eiendom 198/77, Ormøya)

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

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

Fellesgarasje, ladeanlegg og fellesbod for de 24 boligenhetene tillates.

3.4 Fritidsbebyggelse – frittliggende, felt FBF

Innenfor felt FBF på Malmøya tillates frititidsbebyggelse. Eksisterende bebyggelse utgjør maksimalt tillatt utnyttelse og bebyggelseshøyder.

3.5 Offentlig eller privat tjenesteyting (barnehage), felt OP

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

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

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

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

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

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

3.8 Forsamlingslokale for religionsutøvelse, felt REL

Felt REL på Ormøya skal benyttes til forsamlingslokale for religionsutøvelse.

3.9 Idrettsanlegg, felt IDR1 og IDR2

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

Innenfor felt IDR2 på Ulvøya kan det etableres idrettsanlegg.

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

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

Innenfor felt KBA_1 på Malmøya og KBA_2-3 på Ulvøya kan det etableres bolig, forretning og/eller tjenesteyting som kulturinstitusjon (galleri, museum), forsamlingslokale eller annen offentlig eller privat tjenesteyting som servering/beverting/kafé/ restaurant/pub, frisør, fysioterapi, hudpleie o.l.

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

4.1 Veg, felt Veg

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

4.2 Gatetun, felt f_GT1-3

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

f_GT1 på Ormøya er felles atkomst for tilliggende eiendommer: 198/175, 198/9,198/167, 198/91, 198/140, 198/72.

f_GT2 på Ormøya er felles atkomst for tilliggende eiendommer: 198/14, 198/13, 198/21, 198/24, 198/25, 198/174.

f_GT3 på Ormøya er felles atkomst for tilliggende boligeiendommer: 198/77, 198/115, 198/116, 198/117, 198/118, 198/119, 198/120, 198/97, 198/98, 198/99, 198/100, 198/101, 198/102, 198/103, 198/104, 198/105, 198/106, 198/107, 198/108, 198/109, 198/110, 198/111, 198/112, 198/113, 198/114 og felt P2.

5 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

5.1 Naturområde, felt N1-6

5.1.1 Fellesbestemmelser til naturområder, felt N1-6

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

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

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

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

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

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

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

a) Det kan tillates omlegging av sti eller kanaliseringstiltak for å lede ferdsel bort fra sårbare naturverdier (N2, N3, H560_2A, H560_3A). Nytt stisystem skal dimensjoneres slik at det ikke legger til rette for økt ferdsel.»

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

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

5.1.2 Kalkbarskog, felt o_N1, N1

Innenfor felt o_N1/N1 tillates ikke terrenginngrep som kan skade trærne og deres rotsoner.

Felling eller ødeleggelse av trær og annen vegetasjon, inkludert beskjæring av trær som ikke er nødvendig for å ivareta naturverdien, er ikke tillatt. Med unntak for bekjempelse av fremmede arter eller andre tiltak som fremgår av skjøtselsplan, (jf. bestemmelse 1.5). skal planter eller plantedeler, inkludert døde busker og trær, ikke fjernes.

Eksisterende stier kan opprettholdes eller ev. legges om for å kanalisere ferdsel utenom mer sårbare naturverdier (N2, N3, H560_2A, H560_3A).

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

5.1.3 Åpen grunnlendt kalkmark, felt N2

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

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

5.1.4 Kalklindeskog, felt N3

Det tillates ikke terrenginngrep som kan skade trærne og deres rotsoner.

Felling eller ødeleggelse av trær og annen vegetasjon, inkludert beskjæring av trær som ikke er nødvendig for å ivareta naturverdien, er ikke tillatt. Med unntak for bekjempelse av fremmede arter eller andre tiltak som fremgår av skjøtselsplan, (jf. bestemmelse 1.5). skal planter eller plantedeler, inkludert døde busker og trær, ikke fjernes.

Det tillates skjøtsel og biotopforbedrende tiltak for å sikre/videreutvikle naturtypen.

Trærnes beskyttelsessone, jf. definisjoner bokstav f)f), inkluderes i vernet.

5.1.5 Naturområde, felt N6

For N6 gjelder fellesbestemmelsene til naturområder, ref. punkt 5.1.1.

For N6 på eiendom 196/7 er det fellesbestemmelsene om fremmede arter, jf. pkt. 1.4 som gjelder, fremfor punkt 5.1.1, andre ledd. Forbudet mot møblering som benker, bord etc. i punkt 5.1.1, 5. ledd, gjelder ikke denne eiendommen.

Innenfor felt N6 tillates eksisterende sti ved Flisebukta lagt om. Omlagt sti skal utformes som tursti, jf. definisjoner punkt i).

5.2 Turdrag, felt TD, o_TD

Eksisterende gangforbindelser skal opprettholdes og ev. utbedres. Nye gangforbindelser tillates opparbeidet der dette ikke finnes. Trapper og rekkverk tillates etablert der terrengforholdene krever det. Nødvendige terrenginngrep knyttet til vedlikehold/utbedring/opparbeidelse av gangforbindelsene tillates.

Der formål turdrag overlapper med hensynssone bevaring naturmiljø (buffersone) H560 1B-3 skal opparbeidelsen hensynta naturverdiene, jf. bestemmelser punkt 8.1.

Gangforbindelsene skal være allment tilgjengelige.

Det tillates ikke satt opp port/stengsel eller møblering som hindrer allmennhetens framkommelighet på gangforbindelsene. Det er tillatt å fjerne vegetasjon som hindrer ferdsel langs gangforbindelsen.

5.3 Friområde, felt o_FRI/FRI, FRI1-3

5.3.1 Felles for friområdene

Områdene skal være allment tilgjengelige friområder. Friområdene kan tilrettelegges for aktivitet, lek, opphold og bading og det tillates satt ut benker, bord, redningsbøyer og avfallsbeholdere.

Eksisterende gangforbindelser kan opprettholdes og ev. utbedres. Det kan etableres nye turstier, se definisjoner bokstav i)i), men disse skal ikke lede inn i sårbare naturområder (N2/H560_2A med tilhørende buffersone H560_2B samt N3/H560_3A med tilhørende buffersone H560_3B). Turstiene kan være maks. 1,5 m brede. Trapper og rekkverk tillates etablert ifm. turstiene der terrengforholdene krever det.

Bestemmelsene i første og annet avsnitt om tilretteleggingstiltak og turstier gjelder så fremt det ikke er gitt begrensninger innenfor hensynssoner for bevaring naturmiljø H560_1-10 eller bestemmelsesområde #2.

Der friområder grenser til naturområder N1-3 tillates ikke tiltak som kan forringe tilgrensende naturverdier.

Der formål friområde overlapper med hensynssone bevaring kulturmiljø H570_1A skal opparbeidelse til friområde hensynta kulturminneverdier, jf. bestemmelse nr. 8.2.1.

Det tillates ikke etablert gjerder. Det tillates ikke etablert båtplasser eller båtopplag/utendørs lagring av båter.

5.3.2 Felt FRI1

Eksisterende bebyggelse på Brattodden (Malmøya) tillates nyttet til offentlig toalett, kystledhytte eller andre servicefunksjoner som kan bygge opp under allmennhetens bruk av friområdet.

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

5.3.3 Felt FRI2

Innenfor felt FRI2 (Bakken, Malmøya) er sprenging, støping, spunting eller fundamentering i berg, fjerning av berg, utgraving, utfyllinger eller annet som kan skade geologiske verneverdier er ikke tillatt.

5.3.4 Felt FRI3

Felt FRI 3 (Sydstranda, Ulvøya), tillates benyttet til allment tilgjengelig badeplass.

Eksisterende bebyggelse tillates nyttet til offentlig toalett, kiosk og/eller servering eller andre servicefunksjoner som kan bygge opp under allmennhetens bruk av friområdet. Eksisterende toalettbygg kan tillates erstattet av nybygg med samme fotavtrykk.

Tilrettelegging for universell utforming med en rampe i sjøen for bading kan tillates forutsatt at det ikke skader naturtypene.

Det tillates opparbeidet sykkelparkering.

5.4 Park, felt P1-P3

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

Innenfor felt P1 ved Alvheim på Nedre Bekkelaget skal eksisterende grønnstruktur og hage bevares sin hovedkarakter, og det må ikke settes i verk tiltak som kan forringe denne. Tilbakeføringer i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling er tillatt.

Felt P2 på Ormøya inngår i område som er vedtaksfredet etter kulturminneloven §§ 15 og 19 og skal behandles i henhold til bestemmelser gitt i Vedtak om fredning av 14.11.1996. Se bestemmelsenes punkt 9.2.1.

Park P3 på Ulvøya skal tilrettelegges som utsiktspunkt. Det tillates plassert ut møblering som benker, bord og avfallsbeholdere.

6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl. § 12-5 nr. 6)

6.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag, felt VFV

Mudring, utfylling i sjøen med sand eller masseutskifting er ikke tillatt. Det tillates ikke etablering av bøyer, moringer e.l. Unntak gjelder for tiltak som er nødvendige for nyttetrafikk i sjø, eller som er ledd i sikring av allmenne rekreasjonsområder i sjø. Unntak kan også gjelde akterbøye jf. 6.2 siste avsnitt.

6.2 Fellesbestemmelser for bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BSV 1-2) og friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (VFS, o_VFS1, VFS1 og VFS2)

Sprenging, støping, spunting eller fundamentering i berg, fjerning av berg, utgraving, utfyllinger eller annet som kan skade geologiske verneverdier, tillates ikke. I sjøen tillates det ikke mudring, utfylling og påfylling av sand.

Nye private tiltak, slik som etablering av brygger, badehus, sjøboder o.l. tillates ikke, men lovlig etablerte private brygger, badehus og sjøboder kan reetableres etter eventuell brann eller annen uopprettelig skade. Tiltaket skal som hovedregel ha samme plassering, men for badehus, brygger og sjøboder uten bevaringsverdi kan plasseringen tilpasses der det medfører bedre tilgjengelighet for allmenhetens ferdsel. Hovedform og høyder skal være tilsvarende tiltaket som erstattes. Levegg eller gjerder rundt badehus eller brygger tillates ikke.

Båtopplag og utendørs vinterlagring av båter tillates ikke. Jf. også punkt 1.7 om stengsler.

Det kan settes opp redningsbøye.

Én moring og én bøye til akterfeste kan tillates anlagt utenfor hver lovlig etablert brygge og badehus. For strandsparsell uten lovlig brygge eller badehus, tillates én moring og én bøye til akterfeste pr. strandsparsell. Det gis ikke adgang til å etablere moring og bøye før eventuell ulovlig flytebrygge/brygge er fjernet.

Allment tilgjengelige tiltak kan tillates innenfor angitte bestemmelsesområder (BG#1), jf. punkt 10.

Det kan tillates etablert flytebrygge til bruk i fiskerivirksomhet i angitt bestemmelsesområde (BG#3), jf. nr. 12)

6.3 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, felt BSV2 (Vargveien 6)
Eksisterende fiskebu kan videreføres.

Fiskeredskaper til bruk i fiskerivirksomhet som ikke kan lagres innendørs, skal plasseres på en måte som ikke er unødvendig til hinder for allmenhetens lovmessige ferdsel. For gjenstander som ikke er til bruk i fiskerivirksomhet jf. punkt 1.7.

6.4 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - VFS

6.4.1 Fellesbestemmelser til friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (VFS, o_VFS1, VFS1 og VFS2)

I forlengelsen av f_GT2 kan det etableres snarveier og mindre trapp for å bedre tilgjengeligheten til friområdet, forutsatt at det ikke forringer natur, geologi- og kulturminneverdier.

6.4.2 o_VFS1 og VFS1

Eksisterende gangforbindelser kan opprettholdes og ev. utbedres. Det kan etableres nye turstier jf. definisjoner, bokstav i), men disse skal ikke lede inn i sårbare naturområder (N2 med tilhørende buffersone (H560_2) samt N3). Det kan etableres trapper og rekkverk der terrengforholdene krever det.

Møblering til bruk for allmennheten som f.eks. benker, bord, avfallsbeholdere m.m. kan tillates. Det kan tilrettelegges for bading og fisking med mindre tiltak som badestige/trapp. Møblering og tilrettelegging kan kun gjøres dersom det ikke forringer naturverdier eller verdifulle geologiske forekomster.

Sti med murkonstruksjon fra Ormsundbrua sørvestover til Godheim (Ormøya) kan restaureres. Historisk bryggeanlegg til Godheim tillates gjenoppført.

6.4.3 VFS2

Innenfor feltet tillates fortøyning av småbåter.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-7 og 11-8)

7 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

7.1 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) H190

Innenfor sone H190 tillates ikke plassering av bygg, sprengningsarbeider, spunting, pæling, boring for energibrønner og andre brønner, uten at det foreligger uttalelse/tillatelse fra Vann- og avløpsetaten i Oslo kommune.

7.2 Faresone ras- og skredfare H310_1-3

I faresone ras- og skredfare tillates ingen utbygging eller etablering av tiltak og anlegg uten at det prosjekteres tiltak som ivaretar sikkerheten mot ras/skred. Slike sikringstiltak skal ikke forringe

natur- og kulturminnehensyn og verneverdig geologiske forekomster. Prosjekteringen skal utarbeides av fagkyndige basert på oppdatert kartlegging, og skal dokumentere at området er tilstrekkelig sikkert i tråd med kravene fastsatt i TEK 17 eller den til enhver tid gjeldende byggteknisk forskrift. Dersom det etableres sikringstiltak skal det utarbeides en vedlikeholdsplan som skal følges.

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

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

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

7.3 Faresone – flomfare (stormflo og havnivåstigning) H320

Alle tiltak med gulv lavere enn kote + 3,30 m, og bygg i bølgeutsatte områder, skal vurderes særskilt med hensyn til risiko for havnivåstigning, stormflo og bølgepåvirkning. Klimaframskrivinger fra Norsk klimaservicesenter skal legges til grunn. Innenfor faresonen tillates det ikke etablert nye boenheter lavere enn kote +3,30. Byggverk må bygges slik at de tåler å oversvømmes/vanninntrenging.

Følgende returnivåer for stormflo skal benyttes:

- 20 år: 260 cm
- 200 år: 300 cm
- 1000 år: 330 cm

8 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

8.1 Hensynssone – bevaring naturmiljø H560_1-10

8.1.1 Fellesbestemmelser for hensynssone – bevaring naturmiljø, H560_1-8 og H560_10 (naturtypelokaliteter og buffersoner)

Det tillates ikke inngrep eller tiltak som kan påvirke naturtypen innenfor hensynssonen eller innenfor tilliggende naturområder N1-N3 negativt.

Der bestemmelsene til arealformålet åpner for turstier/gangforbindelser, møblering, avfallsbeholdere o.l., tillates dette kun dersom det kan etableres uten å forringe naturverdier eller geologiske verdier.

Der det er krav om skjøtselsplan, jf. bestemmelse 1.5, skal alle skjøtselstiltak skje iht. denne.

8.1.2 Fellesbestemmelser for H560_1A-3A og H560_6-8, H560_10 (naturtypelokaliteter)

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

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

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

Det tillates ikke tilrettelegging for bading. Det tillates ikke etablert båtplasser eller båtopplag/utendørs lagring av båter.

Der hensynssonen ligger tett på bebyggelse, kan inntil 2 m fra fasadeliv benyttes til nødvendig vedlikehold av bebyggelsen.

Det kan settes opp lave taugjerder dersom de inngår som tiltak for å begrense ferdsel og opphold av hensyn til naturverdier i skjøtselsplan, jf. bestemmelse 1.5.

8.1.3 Fellesbestemmelser for H560_1B-5B (buffersoner)

Der det er rester av naturtypen innenfor hensynssonene skal denne ivaretas, og det tillates ikke tiltak eller lagring av båter som kan forringe naturtypen.

Innføring av fremmede arter med svært høy økologisk risiko (SE), høy risiko (HI) og potensielt høy risiko (PH) er ikke tillatt.

Der hensynssonen overlapper mellom byggegrenser, kan det kun tillates tiltak dersom det ikke forringer naturverdiene som hensynssonen skal beskytte. Unntakene fra byggegrenser listet opp i bestemmelse 1.6 kan kun tillates dersom det ikke forringer naturverdiene som hensynssonen skal beskytte.

Det tillates tiltak for nødvendig vedlikehold av bebyggelse og innretninger innenfor hensynssonen.

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

Der hensynssonen overlapper med grønnstrukturformål, kan lave taugjerder settes opp dersom de inngår som tiltak for å begrense ferdsel og opphold av hensyn til naturverdier i skjøtselsplan, jf. bestemmelse 1.5.

8.1.4 Kalkbarskog, naturtypelokalitet, H560_1A

I hensynssonen gjelder samme bestemmelser som avsnitt 1-3 for naturområde N1, jf. bestemmelse 5.1.2.

Der underliggende arealformål er «friområde», kan turstier og tilrettelegging for lek og opphold tillates iht. bestemmelsenes pkt. 5.3, så fremt det gjøres på minst mulig inngripende måte og ikke skader natur- og geologiske verdier. Det tillates kun møblering og andre installasjoner som ikke krever fundamentering i grunnen.

8.1.5 Kalkbarskog, buffersone, H560_1B

Det tillates ikke felling eller ødeleggelse av store trær, inkludert beskjæring som ikke er nødvendig for naturverdien.

8.1.6 Åpen grunnlendt kalkmark, naturtypelokalitet, H560_2A

I hensynssone H560_2A gjelder samme bestemmelser som for naturområde N2, jf. bestemmelse 5.1.3.

8.1.7 Åpen grunnlendt kalkmark, buffersone, H560_2B
Naturrestaurering og vegetasjonsskjøtsel tillates for å ivareta og reetablere eller sikre naturtypen

Det tillates ikke tilrettelegging for bading og opphold der buffersonen overlapper med friområdeformål.

8.1.8 Kalklindeskog, naturtypelokalitet, H560_3A
I hensynssone H560_3A gjelder samme bestemmelser som for naturområde N3, jf. bestemmelse 5.1.4.

8.1.9 Kalklindeskog, buffersone, H560_3B
Det tillates biotopforbedrende tiltak for å sikre/videreutvikle naturtypen.

Det tillates ikke felling eller ødeleggelse av store trær, inkludert beskjæring som ikke er nødvendig for naturverdien.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Habitatforbedrende tiltak og naturrestaurering under vann tillates.

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

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

8.2 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570_1A og B, H570_2 og H570_3
8.2.1 Fellesbestemmelse uteområder i H570_1A og B og H570_3
Eksisterende grønnstruktur og hager skal bevare sin hovedkarakter, og det må ikke settes i verk tiltak som kan forringe denne. Bevaringsverdige hageelementer som hellelegninger, murer, trapper, gjerder, porter, steinbrygger, større vegetasjonselementer o.l. skal bevares. Tilbakeføringer i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling kan tillates.

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

8.2.2 Fellesbestemmelse bebyggelse i H570_1A og B, H570_2 og H5703
Eksisterende bebyggelse, markert i plankartet med linjetypen *bygg, kulturminner m.m. som skal bevares*, tillates ikke revet eller fjernet, flyttet, til- eller påbygget. Til- og påbygg uten dokumentert verneverdi omfattes ikke av bevaringen. På eiendom 196/95 på Malmøya er det gitt unntak for tilbygg i bestemmelse 8.2.3.

Bygningenes eksteriør og bærekonstruksjoner skal bevares uendret eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Mindre endringer av fasade eller bærekonstruksjoner kan unntaksvis tillates, dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminneverdier eller estetiske verdier.

Ved vedlikehold, reparasjon eller oppgradering av eksteriøret på bevaringsregulert bebyggelse skal opprinnelige/eldre materialer og bygningsdeler, som vinduer, dører, fasadematerialer, taktekking m.m. bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal opprinnelig uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk og utførelse reetableres.

8.2.3 H570_1A – hensynssone bevaring kulturmiljø

Innenfor boligformål i hensynssonen utgjør eksisterende lovlig etablert bebyggelse etter tidligere reguleringsplaner maksimal(e) tillatt(e) BYA og byggehøyder på tomtene. I tillegg kan én frittliggende konstruksjon med et samlet areal på maksimalt 15 m^2 BYA pr. eiendom oppføres på boligregulert areal dersom det ikke går på bekostning av anleggets kulturhistoriske eller estetiske verdier. På eiendom 196/95 på Malmøya kan det innenfor byggegrensen bygges inntil 15 m2 som tilbygg for å forbinde de eksisterende byggene på tomten.

Med unntak av drivhus, skal frittliggende konstruksjoner videreføre hovedbygningens arkitektur og materialbruk. På Ulvøya tillates frittliggende konstruksjoner bare innenfor byggegrenser. På Nedre Bekkelaget, Ormøya og Malmøya tillates konstruksjonene både innenfor og utenfor byggegrenser. På eiendommer der eksisterende boligbygg er nærmeste bygning mot sjø, med unntak av badehus og annen frittliggende bebyggelse som ikke brukes til beboelse, skal ingen nye byggverk plasseres nærmere sjøen enn eksisterende boligbebyggelse. Tillatelse til frittliggende konstruksjoner forutsetter videre at ny konstruksjon ikke medfører at tomtens samlede bebygde areal overstiger 16 % på Nedre Bekkelaget, Ormøya og Ulvøya, og 10 % på Malmøya med unntak av eiendommene listet opp under. For disse eiendommene kan samlet bebygd areal på tomten ikke overstige 12 % som følge av ny frittliggende bebyggelse.

- 196/14
- 196/273
- 196/21
- 196/28
- 196/81
- 196/89
- 196/93
- 196/94
- 196/61

Der en eiendom kun delvis inngår i hensynssonen og er gitt feltbenevning B1-11, gjelder ved motstrid bestemmelser for feltet angitt under fellesbestemmelser for boligbebyggelse foran hensynssonebestemmelsene.

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

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

8.2.4 H570_1B Hensynssone bevaring kulturmiljø

Eksisterende lovlig etablert bebyggelse etter tidligere reguleringsplaner utgjør maksimal(e) tillatt(e) BYA og byggehøyder på tomtene.

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

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

8.2.5 H570_2 – hensynssone bevaring kulturmiljø med fortettingspotensial

Innenfor hensynssonen H570_2 tillates fradeling på følgende tomter:

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

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

For fradelte tomter og ubebygde boligeiendommer innenfor hensynssonen gjelder:

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

For tomt med verneverdig bebyggelse:

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

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

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

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

Uteområder:

Ved fradeling av tomt skal eksisterende grønnstruktur bevares så langt det er mulig. Uteområder på ny eller ubebygd tomt skal tilpasses omkringliggende bevaringsverdige uteområder, herunder ved terrengbearbeiding, plassering av og valg av type vegetasjon.

For opprinnelig tomt med verneverdig bebyggelse, skal eksisterende grønnstruktur og hager bevare sin hovedkarakter, og det må ikke settes i verk tiltak som kan forringe denne. Bevaringsverdige hageelementer som hellelegninger, murer, trapper, gjerder, porter, steinbrygger, større vegetasjonselementer o.l. skal bevares. Tilbakeføringer i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling kan tillates. Også andre mindre endringer kan tillates etter søknad dersom det ikke går på bekostning av utearealets kulturhistoriske og estetiske verdier. Dette omfatter også tiltak for overvannshåndtering

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

8.2.6 H570_3 – hensynssone bevaring kulturmiljø – badehus/strandlinje

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

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

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

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

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

9.1 Båndlegging etter lov om naturvern H720

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

9.2 Båndlegging etter lov om kulturminner H730_1-3

Innenfor hensynssone H730 gjelder kulturminnelovens bestemmelser. Her tillates ikke igangsetting av tiltak uten etter særskilt søknad og tillatelse fra rette kulturminnemyndighet.

9.2.1 H730_1 Singasteinveien 15

Området er vedtaksfredet etter kulturminneloven §§ 15 og 19 og skal behandles i henhold til bestemmelser gitt i Vedtak om fredning av 14.11.1997.

9.2.2 H730_2 Villa Gräpling, Fossilveien 2 m.fl.
Området er vedtaksfredet etter kulturminneloven §§ 15 og 19, og skal behandles i henhold til bestemmelser gitt i Vedtak om fredning av 12.12.2012.

9.2.3 H730_3 Automatisk fredete kulturminner
I området finnes automatisk fredete kulturminner. Her tillates ikke tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme kulturminnet eller fremkalle fare for at dette kan skje. Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på de automatisk fredete kulturminnene krever dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes regional kulturminneforvaltning i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

10 Bestemmelsesområde BG #1 (tiltak for å tilgjengeliggjøre strandsonen for allmennheten)

Innenfor bestemmelsesområde #1 kan det etableres tiltak dersom disse er allment tilgjengelige og bidrar til å tilgjengeliggjøre og tilrettelegge strandsonen for allmennheten. Det skal tydelig komme frem gjennom utforming, plassering eller skilting at tiltaket kan benyttes av allmennheten, og allmennhetens rett til ferdsel og opphold skal tinglyses dersom tiltaket ikke er på offentlig areal. Slike tiltak tillates likevel ikke dersom de forringer natur- og kulturminneverdier (jf. hensynssoner) eller viktige geologiske forekomster.

11 Bestemmelsesområde BG #2 (forholdet til automatisk fredete kulturminner)

Innenfor bestemmelsesområdet er det ikke tillatt å gjennomføre terrenginngrep.

12 Bestemmelsesområde BG#3 (flytebrygge til bruk i fiskerivirksomhet)

I bestemmelsesområdet tillates det etablert 1 flytebrygge til fortøyning av fartøy til bruk i fiskerivirksomhet. Flytebrygga kan maksimalt være 8 meter lang, 2,5 meter bred og ha en landgang som maksimalt er 5 meter lang. Flytebryggen skal fjernes dersom fiskerivirksomheten opphører.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

13 Før bebyggelse tas i bruk

Godkjent overvannsløsning skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis.

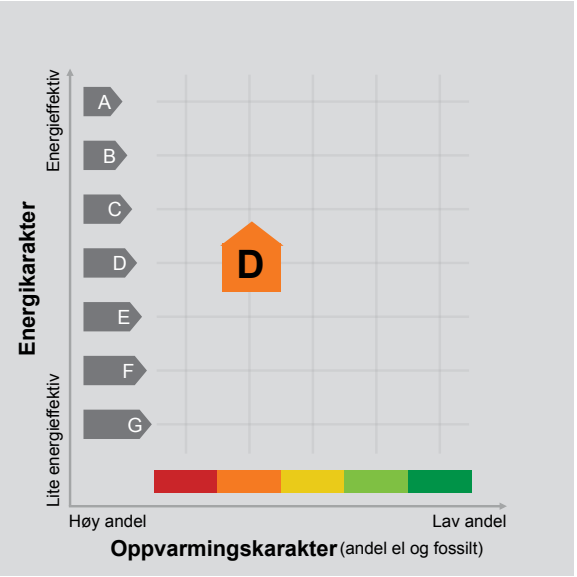
Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 26.02.2025 sak 38. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 13.03.2025.

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Malmøyveien 32A
Postnummer	0198
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	196
Bruksnummer	241
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81767521
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-116730
Dato	07.05.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2004
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	151
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 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: 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 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: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 14: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: 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.

KOMMUNALE AVGIFTER

Oslo

Utskriftsdato: 22.05.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter 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: 22.05.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-196/241 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Malmøyveien 32A 0198 OSLO
Fakturamottaker:	Malmøyveien 32 A Sameiet v/ Thomas Kristian V. Smith, Malmøyveien 32 A 0198 OSLO
Eiernavn:	Malmøyveien 32 A Sameiet

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 0,00
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.

Oslo

Utskriftsdato: 22.05.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-196/241/0/1 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Malmøyveien 32A 0198 OSLO
Fakturamottaker:	Smith Thomas Kristian V Malmøyveien 32a 0198 OSLO
Eiernavn:	Smith Thomas Kristian V

Kommunale avgifter	NOK 24 607,63
Eiendomsskatt	NOK 3 770,00
Totalt	NOK 28 377,63

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	2	**7 087,69**	**0,00**	25040001084642013	11483931	24.04.2025	26.05.2025
Totalt å betale			**7 087,69**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Eiendomsskatt	3 770,00
Feie- og tilsynsgebyr	243,00
Renovasjonsgebyr	9 812,75
Vann- og avløpsgebyr	14 551,88
Totale avgifter	**28 377,63**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

LIKNINGSVERDI

Skatteetaten

Dato
22.05.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

KJETIL DYBVIG REPPESGÅRD
Løvenskiolds gate 8 B H0302
0263 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 196 Bnr 241 Fnr 0 Snr 1

Eiendommens adresse:

Malmøyveien 32A, 0198 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 2 251 536
Som sekundærbolig:	kr 9 006 143

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

NABOLAGSPROFIL

Malmøyveien 32A

Nabolaget Ormsund/Ormøya/Ulvøya/Malmøya - vurdert av 127 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Nedre Bekkelaget skole (1-7 kl.) 184 elever, 17 klasser	8 min 2.9 km
Bekkelaget skole (1-7 kl.) 580 elever, 27 klasser	13 min 4.4 km
Steinerskolen på Nordstrand (1-10 ... 261 elever, 11 klasser	12 min 5.4 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 597 elever, 36 klasser	15 min 5 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 286 elever, 20 klasser	14 min 6.1 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	12 min 5 km
Holtet videregående skole 325 elever, 21 klasser	14 min 4.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Malmøya Linje 85	19 min 1.4 km
Nordstrand stasjon Linje L2	11 min 5.1 km
Sportsplassen Linje 13, 19	12 min 4.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 6.7 km
Oslo Gardermoen	48 min

BARNEHAGER

Malmøya Husmorlag (1-5 år) 21 barn	14 min 1 km
Nedre Bekkelaget barnehage (1-5 år... 56 barn	8 min 2.6 km
Kongsveien barnehage (1-5 år) 110 barn	12 min 4.2 km

DAGLIGVARE

Malmøya Mat & Grill Da	19 min
Joker Ulvøya	12 min

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 2025

VARER/TJENESTER

Sæter Torg	14 min
Apotek 1 Holtet	13 min
Vinmonopolet Bjørvika	13 min

SPORT

Grønsundveien - balløkke	8 min
Nedre bekkelaget	8 min
Best Trening	13 min
Barry's Barcode	13 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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

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 med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**	**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**	**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**	**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
MALMØYVEIEN 32A
Gnr. 196 Bnr. 241 Snr. 1 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
38-25-0167

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Bjørn-Erik Braaten
Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 41 58 82 32
E-post: bjorn-erik.braaten@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------
Lånt kapital: ---------- Kr ----------
Egenkapital: ---------- Kr ----------
Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Notater

Notater

Vedlegg