



# TOMT TIL SALGS PÅ PRINSDAL

**ADRESSE:** Skausnaret 12, 1262 Oslo  
Gnr. 190, bnr. 111

**Areal:** 2 765,1 m<sup>2</sup>

**PRISANTYDNING:** Kr. 6 500 000,-

**MEGLERE:** Adv. Sundfør/adv. Malin F. Østman  
Tlf. 924 10 200/901 06 128  
[ts@sgb.no](mailto:ts@sgb.no)/[mfo@sgb.no](mailto:mfo@sgb.no)

---

## ADRESSE

Skausnaret 12, 1262 Oslo

---

## MATRIKSEL, TYPE OG EIERFORM

Gnr. 190, bnr. 111. Eiet tomt.

---

## VERDITAKST

Utført av: Tom Gunnar Olsen. Befaringsdato: 30.04.2026. Rapportdato: 04.05.2026.  
Markedsverdi: kr. 6 500 000,-. Verditakst ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i denne.

---

## HJEMMELSHAVER

Vikenheim AS, dets konkursbo

---

## BELIGGENHET

Tomten er beliggende på Prinsdal i bydel Søndre Nordstrand i Oslo. Området er et etablert og hovedsakelig boligpreget område. Bebyggelsen i nærområdet består i all hovedsak av småhusbebyggelse, herunder eneboliger, tomannsboliger og noe rekkehus.

Skausnaret er en rolig blindvei med begrenset gjennomgangstrafikk, noe som gir et skjermet og barnevennlig bomiljø. Det er gode kollektivforbindelser i område med buss i gangavstand som gir effektiv tilknytning til Oslo sentrum og øvrige deler av byen.

I nærområdet finnes det et godt utvalg av servicefunksjoner, herunder dagligvarebutikker, skoler og barnehager. Videre er det kort avstand til idrettsanlegg og ulike fritidstilbud. Området har også nærhet til grøntområder og turterreng, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter.

---

## ADKOMST

Tomten har adkomst fra offentlig vei.

I utgått rammetillatelse datert 20.21.2019 stilles det krav til opparbeidelse av vei fra og med krysset Høgåsveien/Skausnaret frem til og med langs siden av eiendom med gnr. 190, bnr. 111, der prosjektet har din adkomst. Deler av denne eiendommen er regulert til veiareal.

---

## TOMTEAREAL, EIERFORM OG BESKAFFENHET

2 765,1 m<sup>2</sup> eiet tomt. Tomten er sterkt skrånende med helning mot øst. Terrenget består i hovedsak av naturlig vegetasjon med enkelte partier påvirket av riving av tidligere bebyggelse, herunder forekomst av rivingsmaterialer. Terrenget øst på tomten har tidligere blitt bearbeidet med støttemurer og trapper.

Tomten grenser til Skaufaret i vest og for øvrig omkringliggende boligeiendommer.

Solforholdene vurderes som gode på dagtid. Som følge av tomten orientering og helningsretning må det imidlertid påregnes begrensede solforhold på kveldstid.

---

## BEBYGGELSE PÅ EIENDOMMEN

Det er et mindre bodbygg plassert i tomtens nordvestre hjørne.

---

## REGULERINGSMESSIGE FORHOLD

202102096

Saken gjelder

Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen)

Sakstype

Detaljregulering

Vedtaksdato

-

Vedtatt/behandlet av

Forslag

Lovverk

PBL 2008

S-4220

Saken gjelder

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN).

Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Sakstype

Eldre reguleringsplan

Vedtaksdato

2006-03-15

Vedtatt/behandlet av

Bystyret, egengodkjenning

Lovverk

PBL 1985

1049220

Saken gjelder

Ang. regulering og utparsellering av eiendommen Prinsdal, gnr 190, bnr 1, 4 og 5

Sakstype

Foreløpig plan

Vedtaksdato

1920-11-15

Vedtatt/behandlet av

Reguleringskommisjon

Lovverk

Før BL 1924

---

---

## KOMMUNEPLAN

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

### Arealformål

Bebyggelse og anlegg, nåværende

### Hensynssoner (plankart 2-2)

H310\_2 - Ras- og skredfare (steinsprang)

### Luftforurensing

Svevestøv - Grønn sone, < 35 µg/m<sup>3</sup>

Nitrogen dioksid - Grønn sone, vintermiddel < 40 µg/m<sup>3</sup>

### Støysoner

Eiendommen befinner seg delvis i gul støysone. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T1 for støy (datert 04.03.2015).

---

## RISIKO FOR RADON

Eiendommen ligger ikke i et område som på NVE Radon aktsomhetskart er definert med «høy» eller «særlig høy» aktsomhetsgrad.

---

## RISIKO FOR FLOM

Eiendommen ligger ikke i et område som i gjeldende kommuneplan er merket med hensyn-/faresone for flom.

---

## TOPOGRAFI

Tomten er svært bratt med over 20 meter høydeforskjell med fall mot øst. Eiendommen ligger med helning fra 4 - 45 grader. Nederste og østligste del av tomten har størst helning og er omfattet av hensynssone ras- og skredfare i kommuneplanen.

Fra Oslo kommunes kart refereres:

«Nasjonalt bratthetskart fra NVE til vurdering av skredfare i bratt terreng. Steinsprang og steinskred skal vurderes i og under skråninger brattere enn 45 grader. Snøskred skal vurderes i og under skråninger brattere enn 25 grader. Jordskred/løsmasseskred skal vurderes i og under skråninger brattere enn 20 grader. Flomskred skal vurderes i forsengkninger og bekkeløp brattere enn 15 grader. Sørpeskred skal vurderes der det er forsengkninger eller bekkeløp som kan samle opp vann i snødekket"

---

## GRUNNFORHOLD OG FUNDAMENTERING

Eiendommen ligger under maringrense ifølge kart fra Pbe i Oslo kommune. Fra oslo kommune sitt kart refereres:

"Under den marine grensen kan det finnes kvikkleire. Kvikkleire er marin leire der saltet som binder leiren sammen, over tid har blitt vasket bort. Dermed blir strukturen ustabil, og

økte belastninger, som for eksempel gravearbeider, fyllinger eller kraftige vibrasjoner, kan utløse skred. Du finner mer informasjon om kvikkleire i vårt faktakart.

Dersom du skal bygge innenfor dette området, må du sørge for at det vurderes om det er nødvendig med geotekniske undersøkelser av grunnen. For reguleringsplaner må det foretas geotekniske prøveboringer, for å fastslå om det finnes kvikkleire eller ikke. Det kan være nødvendig med spesiell ansvarsbelegging i en byggesak. Det er gjort et stort antall grunnboringer i Oslo, og i noen tilfeller vil det være mulig å gjenbruke eksisterende data. Ta kontakt med kommunen på e-post [dig.kart@pbe.oslo.kommune.no](mailto:dig.kart@pbe.oslo.kommune.no) eller telefon 23 49 10 00 for å finne ut hvilken informasjon som finnes om din tomt."

---

## MILJØ, FORURENSNING OG RADON

I kommuneplanen er det registrert forekomst av fremmede, uønskede arter i den sørvestre delen av eiendommen. Dette er arter som ikke hører naturlig hjemme i norsk natur og som kan medføre negative økologiske konsekvenser. I Oslo gjelder dette blant annet planteartene kjempebjørnekjeks, kjempespringfrø, russesvalerot og parkslirekne.

Plan- og bygningsetaten har over tid fulgt opp forhold knyttet til eiendommen vedrørende håndtering av rivningsmaterialer og tilførte masser. Det ble først varslet om pålegg om retting og tvangsmulkt i brev datert 18.06.2025.

I vedtak datert 14.07.2025 ble det gitt pålegg om å fjerne alle tilførte masser og rydde eiendommen for rivningsmaterialer. Det ble samtidig stilt krav om levering av avfall til godkjent deponi, samt innsending av dokumentasjon på mengder, sortering og redegjørelse for massenes opprinnelse. Det ble videre krevd bildedokumentasjon som viser at eiendommen er ryddet. Det ble fastsatt en engangsmulkt på kr 50 000 dersom forholdet ikke ble rettet innen fristen, samt løpende tvangsmulkt på kr 2 000 per dag fra 02.08.2025.

I brev datert 02.09.2025 ble det opplyst at pålegget ikke var etterkommet innen fastsatt frist. Det ble gitt nytt pålegg med frist til 01.10.2025, samt vedtak om ny engangsmulkt på kr 75 000 dersom forholdet ikke ble rettet. Løpende mulkt på kr 2 000 per dag ble opprettholdt.

I brev datert 13.10.2025 fremgår det at pålegget fortsatt ikke er dokumentert etterkommet, og at tvangsmulkten er forfalt. Det fremgår videre at kravet vil bli oversendt til Innkrevningsetaten for tvangsinndrivelse dersom betaling ikke skjer, og at løpende mulkt fortsetter å påløpe inntil forholdet er dokumentert rettet.

Forholdet innebærer usikkerhet knyttet til mulig forurensning, samt kostnader til opprydding, borttransport, deponering, dokumentasjon og eventuell videre miljøkartlegging.

Medhjelper har vært i kontakt med kommunen som i skriftlig har orientert følgende:

*«Pålegget er gitt til nåværende eier og hefter ikke ved eiendommen med mindre det er tinglyst. I denne saken er pålegget ennå ikke tinglyst, men vi vurderer å gjøre dette nå ettersom vi har fått kunnskap om salget. Saken vil uansett bli fulgt opp videre overfor ny eier.»*

---

*Vedtak om tvangsmulkt er en personlig heftelse og kan ikke tinglyses. Ny eier vil derfor bli gitt et eget vedtak om tvangsmulkt. Det vil samtidig bli satt en ny og rimelig frist for å gjennomføre retting.*

*Dersom vi ikke rekker å tinglyse pålegget, vil vi varsle og fatte nytt vedtak om pålegg med tilhørende tvangsmulkt, også da med ny frist.»*

Utover ovennevnte er det ikke kjent spesielle forhold vedrørende miljø eller forurensning i området.

I henhold til kartdata fra NGU ligger eiendommen i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon. Det foreligger ikke opplysninger om konkrete målinger eller registreringer av radon på eiendommen.

Grunnforurensning er i utgangspunktet tomteeiers ansvar. Ved eventuell videre utvikling av eiendommen anbefales det å gjennomføre en risiko- og statusanalyse (Environmental Due Diligence – EDD). Eventuelle avdekkede forhold, herunder oppfyllelse av pålegg fra offentlige myndigheter, vil kunne medføre kostnader som kan påvirke eiendommens verdi.

---

## **ANDRE FORHOLD, ARKEOLOGISKE FOREKOMSTER**

Takstmann har forutsatt at det ikke er nødvendig med arkeologiske undersøkelser i området. Det er mindre funnpotensiale for å finne fortidsminner på eiendommen ifølge kart fra Pbe i Oslo kommune.

Eiendommen ligger i konsesjonsområdet for fjernvarme ifølge kart fra Pbe i Oslo kommune.

---

## **STØY**

Del av eiendommen ligger i gul støysone iht. kommunes kart.

---

## **UTBYTTINGSPOTENSIALE**

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen). Det knytter seg per vurderingstidspunktet betydelig usikkerhet til eiendommens utbyggingsmuligheter.

Det er vedtatt midlertidig forbud mot tiltak (MFT) i planområdet, gjeldende frem til 01.06.2026. Plan- og bygningssetaten har i brev datert 30.01.2026 varslet at det vurderes å forlenge dette forbudet frem til 31.12.2026. Bakgrunnen er at revidert småhusplan, vedtatt av Oslo bystyre i september 2023, ikke er rettskraftig etter at Kommunal- og distriktsdepartementet i oktober 2025 ikke godkjente planen. Planarbeidet pågår fortsatt, og endelig avklaring av fremtidige reguleringsbestemmelser foreligger ikke.

Så lenge midlertidig forbud mot tiltak gjelder, vil nye byggesøknader som hovedregel ikke bli behandlet, med mindre tiltaket omfattes av nærmere angitte unntaksbestemmelser eller det gis særskilt samtykke etter plan- og bygningsloven § 13-1. Unntakene gjelder i hovedsak mindre tiltak som ikke påvirker utnyttelsesgrad eller terrenginngrep i vesentlig grad. Større

---

utbyggingstiltak, herunder oppføring av nye boenheter, vil normalt ikke kunne gjennomføres før plansituasjonen er endelig avklart.

Det arbeides med justeringer av unntaksbestemmelsene, herunder noe lempeligere krav til tomtestørrelse og terrenginngrep, samt åpning for enkelte nye boligtyper. Disse endringene er imidlertid ikke vedtatt og kan bli gjenstand for politisk behandling.

På bakgrunn av ovennevnte vurderes eiendommens utbyggingspotensial som uavklart på vurderingstidspunktet. Eventuell fremtidig utnyttelse vil være avhengig av endelig vedtatt reguleringsplan og utfallet av pågående planprosess.

---

## PÅREGNELIG UTNYTTELSE

Eiendommen er omfattet av revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by.

Fra småhusplan vedtatt av Oslo Bystyre, men som ikke er rettskraftig refereres:

"3.1 – Type boligbebyggelse: Av boligbebyggelse tillates ene-, tomanns- og tremannsboliger. Sekundærleiligheter kan kun etableres i eneboliger, og det tillates maksimalt én sekundærleilighet per enebolig.

3.2 – Tomtestørrelse: For eneboliger skal tomtestørrelsen være minimum 600 m<sup>2</sup> per hovedboenhet. Sekundærleilighet kan etableres i tillegg. For to- og tremannsboliger skal tomtestørrelsen være minimum 450 m<sup>2</sup> per boenhet.

3.3 – Tillatt utnyttelse: Forutsatt at øvrige bestemmelser er oppfylt, kan det tillates maksimalt 16 % bebygd areal (BYA) per tomt. Det tillates etablert nettstasjoner på inntil 10 m<sup>2</sup>. Nettstasjonene kommer i tillegg til maksimalt tillatt BYA for eiendommen.

3.4 – Parkering: Parkeringsplasser for bil og sykkel skal opparbeides i henhold til parkeringsnormer for Oslo kommune vedtatt 14.12.2022. Parkeringsnormenes kvalitetskrav til sykkelparkering skal gjelde uavhengig av minimumskrav til antall sykkelparkeringsplasser på eiendommen. For sekundærleiligheter stilles det krav om én sykkelparkeringsplass per boenhet.

3.5 – 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 4.

5.4 – Terrenginngrep: Minimum 60 % av tomtens areal skal holdes fri for terrenginngrep, herunder byggegroper og andre inngrep i terreng i bygge- og anleggsfasen. Der det kan utføres terrenginngrep gjelder følgende: ...."

Basert på småhusplanen vedtatt av Oslo Bystyre, som ennå ikke er rettskraftig, er det en teoretisk mulighet for at eiendommen kan bebygges med inntil 700 kvm BRA-S.

---

---

## FORMUESVERDI

Medhjelper har ikke lyktes i å innhente opplysninger om formuesverdien på tomten.

«Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger). Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

---

## EIENDOMSSKATT

Ifølge Eiendomsskattekontoret er utskrevet eiendomsskatt på denne eiendommen kr 14 825 i 2026.

---

## HEFTELSE

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser eller rettigheter som vil følge eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1935/990385-1/105 BESTEMMELSE OM VEG

13.09.1935 Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

1949/14259-1/105 ERKLÆRING/AVTALE

02.12.1949 Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

1952/14905-1/105 BESTEMMELSE OM VEG

05.12.1952 Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om kloakkledning

Med flere bestemmelser

1959/1248-1/105 BESTEMMELSE OM GJERDE

04.02.1952 Bestemmelse om kloakkledning

Med flere bestemmelser

Dok. Tgl. m/dbnr. 1248-1262

Gjelder denne registerenheten med flere

2022/526121-1/200 BESTEMMELSE OM VEG

16.05.2022 Bestemmelse om opparbeidelse av veg

---

Bestemmelse om skjærings- og fyllingsarealer  
Rettighetshaver: Oslo kommune  
Org.nr. 958935420  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo kommune  
Org.nr. 958935420

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/ avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

---

## PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen, betaler kjøper alle omkostninger som følge av eierskifte, herunder tinglysningsgebyr kr 545, dokumentavgift 2,5 % av eiendommens verdi, samt registrering av pantedokumenter à kr 545,-.

Antatt markedsverdi er satt til kr. 6 500 000,-.

Prisantydning	Kr.	6 500 000	,-
Dokumentavgift 2,5 % av eiendommens verdi	Kr.	162 500	,-
Tinglysningsgebyr skjøte	Kr.	545	,-
Tinglysningsgebyr pantedokument	Kr.	545	,-
<b>Kjøpesum med omkostninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>6 663 590</b>	<b>,-</b>

---

## ODEL

Nei.

---

## TVANGSSALG

Dette er et tvangssalg hvor advokat er oppnevnt som medhjelper av Tingretten. Tvangssalg reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven av 26.juni 1992 nr. 86. Lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke ved tvangssalg. Kjøperen har begrenset adgang til å påberope mangler. Det vil ikke bli skrevet kjøpekontrakt. Budet, dersom det blir stadfestet av Tingretten tjener som kontraktsdokument. Tingretten kan når som helst endre sin beslutning om tvangssalg ved medhjelper og trekke tilbake oppdraget.

Eventuelle spørsmål vedrørende dette kan fremsettes til Advokatfirmaet SGB AS. Det vises for øvrig til tvangsfullbyrdelseslovens kap. 11, samt skriv om «Orientering om tvangssalg ved medhjelper» nedenfor.

---

## OVERTAKELSE OG OPPGJØR

Partene har en måneds ankefrist fra det tidspunkt tingretten stadfester budet. Dette vil si at handelen ikke endelig har kommet i stand før ankefristens utløp. Oppgjørsdag/overtakelse er normalt tre måneder fra den dag medhjelper oversender budet til tingretten for stadfestelse. Dersom eiendommen er fraflyttet, kan det være mulig å overta eiendommen før fastsatt oppgjørsdag dersom kjøpesummen er innbetalt. Overtagelse kan allikevel ikke skje før en

måned etter at budet er stadfestet. Kjøpesummen skal innbetales til meglers klientkonto.

Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for medhjelper på medhjelpers klientkonto, senest på siste virkedag innen oppgjørsdato.

---

## **MEGLERS GODTGJØRELSE**

Meglernes vederlag dekkes av kjøpesummen, og etter de regler som er gitt i medhjelperforskriften § 3-3 og eventuelt § 3-6.

---

## **MANGELSBEFØYELSER**

Kjøper har begrensede muligheter til å fremsette eventuelle mangelsbeføyelser. Da salget er et tvangssalg, kan kjøpet ikke heves. Er opplysninger imidlertid holdt tilbake, eller boligens tilstand er vesentlig redusert i forhold til på visningstidspunktet, kan den ansvarlige holdes erstatningsansvarlig, eller prisavslag kreves, jf. tvfbl § 11-39

---

## **FINANSIERING**

Det tas forbehold om at finansieringsplan med lånetilsagn presenteres, og at eventuell sikkerhet for budet kreves.

---

## **BUDGIVNING OG BUDFRIST**

Dersom du etter besiktigelsen ønsker å kjøpe eiendommen, bør du så snart som mulig inngi skriftlig kjøpetilbud til medhjelper. Budet må være uten forbehold. Dokumentasjon på finansiering vedlegges budet. Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiver i minst seks uker. Medhjelper oversender det høyeste/beste budet til Tingretten for stadfestelse.

---

## **LOV OM HVITVASKING**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål. Kjøpers innbetaling skal foretas fra norsk bank/finansinstitusjon. Selgers oppgjør vil skje til konto i norsk bank/finansinstitusjon. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og megler ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har megler plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

---

## **VEDLAGTE DOKUMENTER**

Takst  
Grunnboksutskrift  
Pantebokkopi  
Reguleringskart med reguleringsbestemmelser

**SALGSOPPGAVEN ANTAS KORREKT, MEN MEGLER ER UTEN ANSVAR FOR MULIGE FEIL. VEDLAGTE PLANSKISSE ER IKKE I MÅLESTOKK OG KUN MENT SOM HJELP FOR EVENTUELLE KJØPERE.**

**VI ANBEFALER RUTINEMESSIG Å TA MED TEKNISK KYNDIG FAGMANN FØR EVENTUELT BUD AVGIS. FOR ØVRIG VISES TIL AVHOLDT TAKST.**

## **ORIENTERING OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER**

Salg ved hjelp av medhjelper er blitt den vanligste av de to tvangssalgformene. I motsetning til tvangsauksjon, vil salg ved hjelp av medhjelper foregå mest mulig likt frivillige salg gjennom advokat eller eiendomsめglere. På en del viktige punkter er det imidlertid forskjell. Følgende vil således gi en orientering om kjøpsinteressertes rettigheter og plikter i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven.

### **Feil og mangler**

En eiendom kjøpt på tvangssalg selges som den er. Lov om avhending av fast eiendom kommer ikke til anvendelse.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men prisavslag kan kreves. Dette skjer ved søksmål mot den som har fått en del av kjøpesummen som kreves redusert, eller mot impliserte som har utvist skyld.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men det kan kreves at den del av summen som rammes av krav om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort.

### **Bud**

Bud inngis i hovedsak som ved ordinær eiendomsめgling. Budet må være bindende for budgiver i minst 6 uker. Med Oslo tingretts samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid, jfr. tvfbl. § 11-26.

### **Anbefaling av bud**

Medhjelper eller eier er ikke bemyndiget til å akseptere et innkommet bud. Dette må forelegges saksøkeren med anbefaling om stadfestelse. Saksøkeren kan unnlate å gjøre dette, og be medhjelper foreta ytterligere salgsframstøt. Det utstedes ikke kjøpekontrakt. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at kjøp er kommet i stand.

Saken kan frem til namsrettens stadfestelse av budet har skjedd trekkes tilbake, med den konsekvens at salget ikke blir gjennomført. Slik tilbaketrekking av saken kan ikke gi budgiver grunnlag for å kreve erstatning.

### **Oppgjør og overtagelse**

Oppgjørdagen er 3 måneder etter at medhjelperen forelegger budet for Oslo tingrett i samsvar med tvangsfullbyrdelsesloven § 11 - 27.

Skjer oppgjør etter oppgjørdagen, påløper morarenter. Er kjøpesummen betalt kan medhjelper, etter anmodning fra kjøperen, tillate at overtagelse skjer forut for oppgjørdagen dersom leiligheten er fraveket, eller man får aksept fra hjemmelshaver. Etter at kjøperen er blitt eier overtar han risiko for eiendommen, og må selv sørge for forsikring etc.

### **Anke**

Stadfestelseskjennelsen kan påankes. Ankefristen er 1 måned fra kjennelsens avsigelse.

En anke vil som hovedregel ikke føre frem dersom innvendingene ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen avsies.

### **Saksøktes fraflytting**

Når kjøperen er blitt eier av eiendommen, plikter saksøkte og deres husstand å fraflytte den. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve fravikelse.

### **Skjøte**

Når kjøperen er blitt eier vil tingretten på begjæring fra kjøperen, alternativt medhjelper, utstede tvangssalgskjøte som kan tinglyses på eiendommen. Dette medfører at samtlige heftelser som ikke skal overtas av kjøperen blir slettet.

Ovenstående er kun en forenklet fremstilling, ytterligere informasjon følger av tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 11.

## BUDSKJEMA

Vår ref.: 33290-13556

Til advokat Torolv Sundfør, tlf. 924 10 200, epost: [ts@sgb.no](mailto:ts@sgb.no) / advokat Malin Fritzøe Østman, tlf: 901 06 128, e-post: [mfo@sgb.no](mailto:mfo@sgb.no)

### Kopi av legitimasjon må ligge vedlagt bud.

Jeg/vi gir herved følgende bud på eiendommen:

Adresse: Skausnaret 12, 1262 OSLO.

Pris kr: ..... skriver kr.: .....

I tillegg kommer avgifter og gebyrer for denne type eiendom. Det offentlige kan endre satsene, og det påligger budgiver å betale de til enhver tid gjeldende beløp. Budet er bindende for budgiver i minst seks – 6 – uker, jf. tvfbl. § 12-6, jf. tvfbl §§ 11-26 til 11-29.

Så fremt budet slik det er avgitt, eller ved senere eventuelle forhøyelser, blir stadfestet i Oslo tingrett, gis herved Advokatfirmaet SGB AS ugjenkallelig fullmakt til å besørge adkomstdokumentene registrert hos forretningsfører, jf. tvangsfullbyrdelseslovens § 12-6, jf. § 11-33.

Finansieringsplan:

.....  
.....

Andre opplysninger:

.....  
.....

Budet er avgitt (dato): .....

Navn: .....

Navn: .....

Fnr.: .....

Fnr.: .....

Adresse: .....

Adresse: .....

Postnr/sted: .....

Postnr/sted: .....

Mobil: .....

Mobil: .....

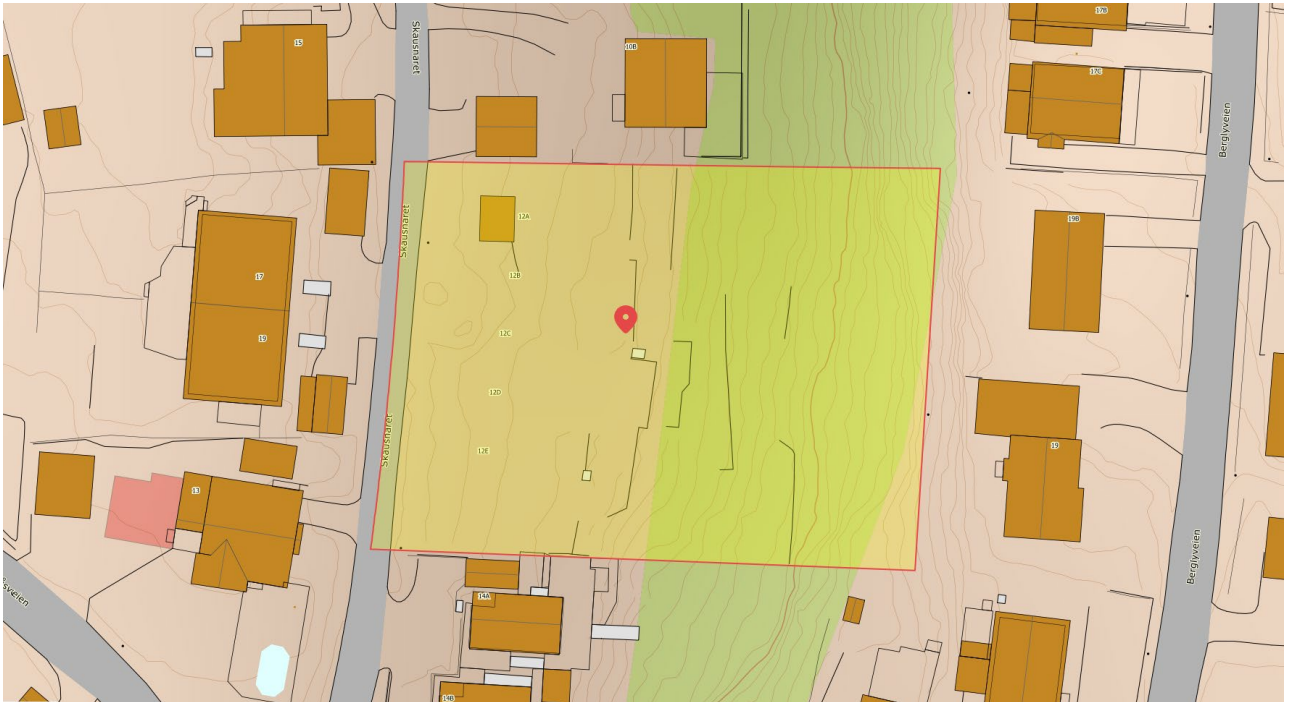
E-post: .....

E-post: .....

Signatur:.....

Signatur: .....









# Verditakst Tomt

📍 Skausnaret 12, 1262 OSLO

📖 OSLO kommune

# gnr. 190, bnr. 111

**Markedsverdi**

**6 500 000**

Tomteareal 2 765,10 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 30.04.2026

Rapportdato: 04.05.2026

Oppdragsnr.: 15064-1218

Eiendomsverdi ref nr: SS2048

Autorisert foretak: BNAlyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Gunnar Olsen

Vår ref: Tom Gunnar Olsen



# BNA

Gyldig rapport  
04.05.2026

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

## Norsk takst

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



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

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

## BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Akershus.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavståelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdanning.



Rapportansvarlig

Tom Gunnar Olsen  
Uavhengig Takstingeniør  
tom@bnanalyse.no  
920 34 476



# Konklusjon og markedsvurdering

## Markedsverdi

**Kr 6 500 000**

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunktet.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi uten fradrag

**6 500 000**

## Konklusjon markedsverdi

=

**6 500 000**

## Markedsvurdering

Vurderingen er basert på fremlagte kalkyler, oppdaterte referansetall og erfaringstall fra markedet, samt en samlet vurdering av eiendommens beliggenhet, reguleringsstatus og utviklingsmuligheter.

Beregning etter tomteprisbelastningsmetoden indikerer en netto tomteverdi på ca. kr 6 300 per kvm BRA-S. Med en teoretisk utnyttelse på 700 kvm BRA-S tilsvarer dette en beregnet tomteverdi på ca. kr 4,4 millioner.

Det er lagt til grunn et markedsnivå med relativt høye byggekostnader og finanskostnader, noe som generelt påvirker lønnsomheten i utbyggingsprosjekter og dermed tomteverdier. Forventede salgspriser for ferdigstilte boliger er satt på et moderat nivå, som følge av et avventende og til dels tregt marked for nyboliger. Dette påvirker direkte prosjektets kalkulerte lønnsomhet og dermed betalingsviljen for tomten.

Eiendommen er omfattet av midlertidig forbud mot tiltak, og det foreligger varsel om mulig forlengelse av dette. Reguleringssituasjonen er dermed uavklart, og det knytter seg usikkerhet til både utnyttelsesgrad og tidspunkt for gjennomføring av et eventuelt utbyggingsprosjekt. Dette representerer en vesentlig risikofaktor i vurderingen.

Det vurderes samtidig at eiendommen kan være attraktiv for aktører som kombinerer rollen som utbygger og entreprenør, og som dermed kan akseptere lavere margin enn det som normalt legges til grunn i rene kalkylebetraktninger.

Det er lagt til grunn at påløpt og eventuell fremtidig tvangsmulkt knyttet til eiendommen håndteres og gjøres opp i forbindelse med et eventuelt salg. Tvangsmulkt er derfor ikke særskilt hensyntatt i verdifastsettelsen.

# Beregninger

## Beregninger

### Beskrivelse

### Beløp

#### Tomteprisbelastningsmetoden:

4 393 900

+ 42 000 000 Salgspris pr kvm BRA-S

- 525 000 Salgskostnad pr kvm BRA-S

= 41 475 000 Nto Salgspris pr kvm BRA-S

+ 30 730 000 byggekostnad bolig pr kvm BRA-S

+ 700 000 andel ekstern infrastruktur pr kvm BRA-S

+ 1 257 200 finanskostnader og gebyrer pr kvm BRA-S

= 32 687 200 Sum byggekostnader pr kvm BRA-S

= 8 787 800 Brto tomteprisbelastning pr kvm BRA-S

- 4 393 900 Risiko gevint utbygger 50% pr kvm BRA-S

= 4 393 900 Nto tomteprisbelastning pr kvm BRA-S

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

<b>Dato</b>	<b>Tilstede</b>	
30.4.2026	Tom Gunnar Olsen	Takstingeniør
	Advokatfirmaet SGB AS	Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	190	111		0	2765.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Skausnaret 12

### Hjemmelshaver

Vikenheim AS

## Eiendomsopplysninger

### Områdebeskrivelse.

Eiendommen er beliggende i Prinsdal i bydel Søndre Nordstrand i Oslo, et etablert og hovedsakelig boligpreget område. Bebyggelsen i nærområdet består i all hovedsak av småhusbebyggelse, herunder eneboliger, tomannsboliger og noe rekkehus, oppført over flere tiår med hovedvekt fra etterkrigstiden og frem til 1980-tallet.

Skausnaret er en rolig blindvei med begrenset gjennomgangstrafikk, noe som gir et skjermet og barnevennlig bomiljø.

Det er gode kollektivforbindelser i området med buss i gangavstand, som gir effektiv tilknytning til Oslo sentrum og øvrige deler av byen.

I nærområdet finnes et godt utvalg av servicefunksjoner, herunder dagligvarebutikker, skoler og barnehager. Videre er det kort avstand til idrettsanlegg og ulike fritidstilbud. Området har også nærhet til grøntområder og turterreng, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter.

### Beskrivelse av tomten

Eiendommen er sterkt skrånende med helning mot øst. Terrenget består i hovedsak av naturlig vegetasjon, med enkelte partier påvirket av riving av tidligere bebyggelse, herunder forekomst av rivningsmaterialer. Terrenget øst på tomta har tidligere blitt bearbeidet med støttemurer og trapper

Tomten grenser til Skausnaret i vest, og for øvrig til omkringliggende boligeiendommer. Adkomst er fra offentlig vei via Skausnaret.

Solforholdene vurderes som gode på dagtid. Som følge av tomtens orientering og helningsretning må det imidlertid påregnes begrensede solforhold på kveldstid

### Adkomstvei

Fra offentlig vei. I utgått rammetillatelse datert 20.12.2019 stilles det krav til opparbeidelse av vei fra og med krysset Høgåsveien Skausnaret fram til og langs den siden av eiendom med gårdsnummer 190, bruksnummer 111 der prosjektet har sin atkomst. Deler av denne eiendommen er regulert til veiareal.

### Tilknytning vann

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

### Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning. Det ligger avløpsledning over eiendommen

## Reguleringsmessige forhold

202102096

Saken gjelder

Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen)

Sakstype

Detaljregulering

Vedtaksdato

-

Vedtatt/behandlet av

Forslag

Lovverk

PBL 2008

S-4220

Saken gjelder

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Sakstype

Eldre reguleringsplan

Vedtaksdato

2006-03-15

Vedtatt/behandlet av

Bystyret, egengodkjenning

Lovverk

PBL 1985

1049220

Saken gjelder

Ang. regulering og utparsellering av eiendommen Prinsdal, gnr 190, bnr 1, 4 og 5.

Sakstype

Foreløpig plan

Vedtaksdato

1920-11-15

Vedtatt/behandlet av

Reguleringskommissjon

Lovverk

Før BL 1924

## Kommuneplan

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

Arealformål

Bebyggelse og anlegg, nåværende

Hensynssoner (plankart 2-2)

H310\_2 - Ras- og skredfare (steinsprang)

Luftforurensing

Svevestøv - Grønn sone, < 35 µg/m<sup>3</sup>

Nitrogenoksid - Grønn sone, vintermiddel < 40 µg/m<sup>3</sup>

Støysoner

Eiendommen befinner seg delvis i gul støysoner. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T1 for støy (datert 04.03.2015)

## Bygninger på eiendommen

Det er et mindre bodbygg plassert i tomtens nordvestre hjørne som er i dårlig forfatning.

## Risiko for radon

Ligger eiendommen i et område som på NVE Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad?

Nei

### Risiko for flom

Ligger eiendommen i et område som i gjeldende kommuneplan er merket med hensyn-/faresone for flom?

Nei

### Risiko for skred

Ligger eiendommen i et område som i gjeldende kommuneplan er merket med hensyn-/faresone for ras/skred?

Ja

### Topografi

Tomta er svært bratt med over 20 meter høydeforskjell med fall mot øst. Eiendommen ligger med helning fra 4 - 45 grader. Østligste del av tomten er har størst helning og er omfattet av hensynssone ras- og skredfare i kommuneplanen.

Helningskart fra NVE

Nasjonalt bratthetskart fra NVE til vurdering av skredfare i bratt terreng.

Steinsprang og steinskred skal vurderes i og under skråninger brattere enn 45 grader

Snøskred skal vurderes i og under skråninger brattere enn 25 grader

Jordskred/løsmasseskred skal vurderes i og under skråninger brattere enn 20 grader

Flomskred skal vurderes i forsengkninger og bekkeløp brattere enn 15 grader

Sørpeskred skal vurderes der det er forsengkninger eller bekkeløp som kan samle opp vann i snødekket

### Grunnforhold og fundamentering

Eiendommen ligger under maringrense i følge kart fra Pbe i Oslo kommune. Fra oslo kommune sitt kart refereres:

"Under den marine grensen kan det finnes kvikkleire. Kvikkleire er marin leire der saltet som binder leiren sammen, over tid har blitt vasket bort. Dermed blir strukturen ustabil, og økte belastninger, som for eksempel gravearbeider, fyllinger eller kraftige vibrasjoner, kan utløse skred. Du finner mer informasjon om kvikkleire i vårt faktaark.

Dersom du skal bygge innenfor dette området, må du sørge for at det vurderes om det er nødvendig med geotekniske undersøkelser av grunnen. For reguleringsplaner må det foretas geotekniske prøveboringer, for å fastslå om det finnes kvikkleire eller ikke. Det kan være nødvendig med spesiell ansvarsbelegging i en byggesak. Det er gjort et stort antall grunnboringer i Oslo, og i noen tilfeller vil det være mulig å gjenbruke eksisterende data. Ta kontakt med kommunen på e-post [dig.kart@pbe.oslo.kommune.no](mailto:dig.kart@pbe.oslo.kommune.no) eller telefon 23 49 10 00 for å finne ut hvilken informasjon som finnes om din tomt."

### Miljø, forurensning og radon

I kommuneplanen er det registrert forekomst av fremmede, uønskede arter i den sørvestre delen av eiendommen. Dette er arter som ikke hører naturlig hjemme i norsk natur og som kan medføre negative økologiske konsekvenser. I Oslo gjelder dette blant annet plantearter som kjempbjørnekjeks, kjempespringfrø, russesvalerot og parkslirekne.

Plan- og bygningsetaten har over tid fulgt opp forhold knyttet til eiendommen vedrørende håndtering av rivningsmaterialer og tilførte masser. Det ble først varslet om pålegg om retting og tvangsmulkt i brev datert 18.06.2025.

I vedtak datert 14.07.2025 ble det gitt pålegg om å fjerne alle tilførte masser og rydde eiendommen for rivningsmaterialer. Det ble samtidig stilt krav om levering av avfall til godkjent deponi, samt innsending av dokumentasjon på mengder, sortering og redegjørelse for massenes opprinnelse. Det ble videre krevd bildedokumentasjon som viser at eiendommen er ryddet. Det ble fastsatt en engangsmulkt på kr 50 000 dersom forholdet ikke ble rettet innen fristen, samt løpende tvangsmulkt på kr 2 000 per dag fra 02.08.2025.

I brev datert 02.09.2025 ble det opplyst at pålegget ikke var etterkommet innen fastsatt frist. Det ble gitt nytt pålegg med frist til 01.10.2025, samt vedtak om ny engangsmulkt på kr 75 000 dersom forholdet ikke ble rettet. Løpende mulkt på kr 2 000 per dag ble opprettholdt.

I brev datert 13.10.2025 fremgår det at pålegget fortsatt ikke er dokumentert etterkommet, og at tvangsmulkten er forfalt. Det fremgår videre at kravet vil bli oversendt til Innkrevingssetaten for tvangsinndrivelse dersom betaling ikke skjer, og at løpende mulkt fortsetter å påløpe inntil forholdet er dokumentert rettet.

Forholdet innebærer usikkerhet knyttet til mulig forurensning, samt kostnader til opprydding, borttransport, deponering, dokumentasjon og eventuell videre miljøkartlegging.

Utover ovennevnte er det ikke kjent spesielle forhold vedrørende miljø eller forurensning i området.

I henhold til kartdata fra NGU ligger eiendommen i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon. Det foreligger ikke opplysninger om konkrete målinger eller registreringer av radon på eiendommen.

Grunnforurensning er i utgangspunktet tomteeiers ansvar. Ved eventuell videre utvikling av eiendommen anbefales det å gjennomføre en risiko- og statusanalyse (Environmental Due Diligence – EDD). Eventuelle avdekkede forhold, herunder oppfyllelse av pålegg fra offentlige myndigheter, vil kunne medføre kostnader som kan påvirke eiendommens verdi.

## Andre forhold, arkeologiske forekomster

Jeg har forutsatt at det ikke er nødvendig med arkeologiske undersøkelser i området. Der er mindre funnpotensiale for å finne fortidsminner på eiendommen i følge kart fra Pbe i Oslo kommune.

Eiendommen ligger i konsesjonsområde for fjernvarme i følge kart fra Pbe i Oslo kommune.

## Støy

Eiendommen befinner seg delvis i gul støyzone. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T1 for støy (datert 04.03.2015)

## Utbyggingspotensiale

Utbyggingspotensial

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen). Det knytter seg per vurderingstidspunktet betydelig usikkerhet til eiendommens utbyggingsmuligheter.

Det er vedtatt midlertidig forbud mot tiltak (MFT) i planområdet, gjeldende frem til 01.06.2026. Plan- og bygningsetaten har i brev datert 30.01.2026 varslet at det vurderes å forlenge dette forbudet frem til 31.12.2026. Bakgrunnen er at revidert småhusplan, vedtatt av Oslo bystyre i september 2023, ikke er rettskraftig etter at Kommunal- og distriktsdepartementet i oktober 2025 ikke godkjente planen. Planarbeidet pågår fortsatt, og endelig avklaring av fremtidige reguleringsbestemmelser foreligger ikke.

Så lenge midlertidig forbud mot tiltak gjelder, vil nye byggesøknader som hovedregel ikke bli behandlet, med mindre tiltaket omfattes av nærmere angitte unntaksbestemmelser eller det gis særskilt samtykke etter plan- og bygningsloven § 13-1. Unntakene gjelder i hovedsak mindre tiltak som ikke påvirker utnyttelsesgrad eller terrenginngrep i vesentlig grad. Større utbyggingstiltak, herunder oppføring av nye boenheter, vil normalt ikke kunne gjennomføres før plansituasjonen er endelig avklart.

Det arbeides med justeringer av unntaksbestemmelsene, herunder noe lempeligere krav til tomtestørrelse og terrenginngrep, samt åpning for enkelte nye boligtyper. Disse endringene er imidlertid ikke vedtatt og kan bli gjenstand for politisk behandling.

På bakgrunn av ovennevnte vurderes eiendommens utbyggingspotensial som uavklart på vurderingstidspunktet. Eventuell fremtidig utnyttelse vil være avhengig av endelig vedtatt reguleringsplan og utfallet av pågående planprosess.

## Påregnelig utnyttelse

Eiendommen er omfattet av revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by. Fra småhusplan vedtatt av Oslo Bystyre, men som ikke er rettskraftig refereres:

Fra småhusplan vedtatt av Oslo Bystyre, men som ikke er rettskraftig refereres:

3.1 – Type boligbebyggelse Av boligbebyggelse tillates ene-, tomanns- og tremannsboliger. Sekundærleiligheter kan kun etableres i eneboliger, og det tillates maksimalt én sekundærleilighet per enebolig.

3.2 - Tomtestørrelse For eneboliger skal tomtestørrelsen være minimum 600 m2 per hovedboenhet. Sekundærleilighet kan etableres i tillegg. For to- og tremannsboliger skal tomtestørrelsen være minimum 450 m2 per boenhet.

3.3 – Tillatt utnyttelse Forutsatt at øvrige bestemmelser er oppfylt, kan det tillates maksimalt 16 % bebygd areal (BYA) per tomt. Det tillates etablert nettstasjoner på inntil 10 m2. Nettstasjonene kommer i tillegg til maksimalt tillatt BYA for eiendommen.

3.4 – Parkering Parkeringsplasser for bil og sykkel skal opparbeides i henhold til parkeringsnormer for Oslo kommune vedtatt 14.12.2022. Parkeringsnormenes kvalitetskrav til sykkelparkering skal gjelde uavhengig av minimumskrav til antall sykkelparkeringsplasser på eiendommen. For sekundærleiligheter stilles det krav om én sykkelparkeringsplass per boenhet.

3.5 – 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 4. ....

5.4 - Terrenginngrep Minimum 60 % av tomtens areal skal holdes fri for terrenginngrep, herunder byggegroper og andre inngrep i terreng i bygge- og anleggsfasen. Der det kan utføres terrenginngrep gjelder følgende: ...."

Basert på småhusplanen vedtatt av Oslo Bystyre, som ennå ikke er rettskraftig, er det en teoretisk mulighet for at eiendommen kan bebygges med inntil 700 kvm BRA-S

## Metode for verdivurdering

Vurderingene er basert på fremlagt kalkyle, referansetall samt egne erfaringer med markedet og eiendomsbransjen generelt. I beregningene er byggekostnader for bolig oppgitt med mva.

**TOMTEPRISBELASTNINGSMETODEN** En vurdering av tomtens verdi som differansen mellom markedsprisen som forventes oppnådd for eiendommen med ferdig oppført bygg fratrukket byggekostnader og prosjektgevinst. Forventet markedspris vurderes ut fra erfaringstall og tilgjengelig statistikk på sammenliknbare eiendommer i området. I beregningene benyttes byggekostnader normalt ut fra tilgjengelig statistikk og erfaringspriser, hensyntatt standard, størrelse, tomteforhold, utforming med mer. Gevinst/risiko settes skjønnsmessig basert på en vurdering av prosjekt- og reguleringsstatus på vurderingstidspunktet.

**SAMMENLIGNBARE PRISER** Vurdering av markedspris sammenlignet med omsetninger av lignende eiendommer i området. Markedsverdien på eiendommer vurderes opp mot andre tilsvarende eiendommer justert for en flere faktorer som påvirker tomtens markedsverdi. Først og fremst påvirkes eiendommens verdi av beliggenhet, adkomstforhold, tomtens beskaffenhet, bygningers plassering på tomten, utnyttelsesgrad og byggehøyde. Andre verdipøkende eller verdireducerende forhold kan være muligheter for fradeling av tomt, positive eller negative naboforhold, reguleringsmessige forhold, planlagte utbygginger i nabolaget, infrastruktur, demografi, rekkefølgebestemmelser, utbyggingsavtaler m.m.

## Salgspriser bolig

Gjennomsnittspriser for boliger som er omsatt i området de siste 12 månedene er:

Tomannsboliger 3

m<sup>2</sup> BRA-i/P-rom 42 219

m<sup>2</sup> BRA 35 392

Prisantydning 5 560 000

Enebolig 13

m<sup>2</sup> BRA-i/P-rom 43 579

m<sup>2</sup> BRA 38 161

Prisantydning 8 110 000

Dette er basert på databasen til Eiendomsverdi, som er en database som følger og registrerer aktiviteten i det norske boligmarkedet daglig. Databaser omfatter alle landets eiendommer, og har til enhver tid et sanntidsbilde av prisene i alle landets boligmarkeder. Det er høyere priser for mindre boliger og lavere priser for store boliger.

Prisene som er oppnådd i markedet indikerer en gjennomsnittsalgspris for prosjektet på kr. 60 000 pr kvm BRA-S.

Nye boliger i nærheten for salg på Finn.no pr dato:

Lihagen, 1168 Oslo

Prisantydning

10 900 000 kr

Internt bruksareal

126 m<sup>2</sup> (BRA-i)

Bakketoppen 16, 1165 Oslo

Prisantydning

13 750 000 kr

Internt bruksareal

151 m<sup>2</sup> (BRA-i)

## Byggepriser bolig

Sum byggekostnader består av postene:

- finanskostnader/prosjektledelse/gebyrer,
- infrastruktur internt på eiendommen
- byggekostnader nøkkelferdig bygg.

Andre faktorer som har innvirkning på byggekostnadene er blant annet riggforhold og grunnforhold. Det legges til grunn at det oppføres bebyggelse med normal til høy standard.

Norsk prisbok har angitt byggekostnad for rekkehus uten kjeller med BTA på 942 kvm å koste kr. 31 653 441. Dette gir en pris/kvm BTA på kr 39 567

Basert på Norsk prisbok og egne vurderinger er byggekostnad satt til kr 43 900 pr kvm BRA-S for bolig

## Risiko gevinstfordeling

Enhver utbygger/investor vil gjennomføre en selvstendig vurdering av prosjektets risiko, tidspunkt for igangsettelse, og prosjektets størrelse og omfang. Denne risikovurderingen vil samtidig måtte hensynta eventuelle økte byggekostnader, reduserte salgspriser, samt reguleringsrisiko. Vår erfaring viser at denne risikoen normalt utgjør i nivå 25-65 % av brutto tomtebelastning.

Det er forventning om at prisstigning for materialer vil flate ut. Det er en forventning om at rentetoppen er nådd og et rentekutt vil kunne skje i 2025. Vi har vurdert markedsrisiko for moderat/høy, men med en usikkerhet for hvordan markedet har tålt det nye rentenivået .

Eiendommen er omfattet av revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen)er omfattet av midlertidig bygge og deleforbud. Det er vurdert at det er risiko i forhold til forsinkelser og usikkerhet for når revidert reguleringsplan vil foreligge.

Med utgangspunkt i overnevnte analyse har vi derfor skjønnsmessig lagt til grunn en risiko 50 % i vårt verdigrunnlag. I denne risikovurderingen er det ikke hensyntatt usikkerheten med adkomst.

## Verdivurdering av tomten

Tomteprisbelastningsmeoden:

+ 60 000 Salgspris pr kvm BRA-S

- 750 Salgskostnad pr kvm BRA-S

= 59 250 Nto Salgspris pr kvm BRA-S

+ 43 900 byggekostnad bolig pr kvm BRA-S

+ 1 000 andel ekstern infrastruktur pr kvm BRA-S

+ 1 796 finanskostnader og gebyrer pr kvm BRA-S

= 46 696 Sum byggekostnader pr kvm BRA-S

= 12 554 Brto tomteprisbelastning pr kvm BRA-S

- 6 277 Risiko gevint utbygger 50% pr kvm BRA-S

= 6 277 Nto tomteprisbelastning pr kvm BRA-S

Det er usikkerhet på når eiendommen kan bebygges. Basert på eiendommens teoretiske utnyttelsesgrad er det lagt til grunn en samlet størrelse på BRA-S på 700 kvm, dette indikerer en pris på 4 393 900.

### Sammenlignbare priser - Tomter

25.06.2024

Skiveien 71, 1410 KOLBOTN

Selveier

1 696 m<sup>2</sup>

3 832

6 500 000

16.05.2024

Nedre Prinsdals vei 99 B, 1263 OSLO

Selveier

668 m<sup>2</sup>

1 062

710 000

26.03.2024

Øverliveien 91, 1290 OSLO

Selveier

2 085 m<sup>2</sup>

2 206

4 600 000

12.01.2024

Skiveien 22 B, 1410 KOLBOTN

Selveier

801 m<sup>2</sup>

4 372

3 500 000

10.01.2024

Maurtuveien 862, 1291 OSLO

Selveier

10.1 daa

497

5 000 000

07.11.2022

301-172/71/0/0, 1290 OSLO

Selveier

21.1 daa

6

123 000

15.06.2022

Øverliveien 91, 1290 OSLO

Selveier

2 085 m<sup>2</sup>

1 726

3 600 000

29.04.2022

301-186/2/0/0, 1266 OSLO

Selveier

5 244 m<sup>2</sup>

2 681

14 056 867

### Siste hjemmelovergang

**Kjøpesum**

10 500 000

**År**

2021

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Teknisk etat	12.01.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.01.2025		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	12.01.2025	ubekreftet	Ikke gjennomgått		Ja
Norges Eiendommer	12.04.2026		Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt		Vedlegg til prospekt utarbeidet av Privatmegleren	Gjennomgått		Nei
Risikoreport	12.01.2025	Propcloud	Gjennomgått		Ja

# Avgrensninger for Verditakst Tomt

## Forutsetning

### Generelt

Takstingeniøren baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var ved befaringen. I en verditakst for tomt vurderer takstingeniøren lett tilgjengelig terreng og eventuelt kart og flyfoto.

Hvis ikke annet er nevnt i rapporten, har takstingeniøren ikke utført noen form for inngrep i eller målinger av eiendommen. Takstingeniøren har ikke kontrollert grunnforhold eller foretatt undersøkelser av om det foreligger forurensning i grunnen.

Dersom annet ikke er opplyst, legger takstingeniøren til grunn opplysninger i grunnboksbladet. Det er i forbindelse med rapporten ikke utført dokumentkontroll eller undersøkelser i kommunens arkiver.

Arealplan og regulering for eiendommen gjennomgås og kommenteres ved behov.

Hvilket formål eiendommen kan benyttes til (kontor, lager, forretning, bolig osv.), vil avgjøre eiendommens markedsleie eller markedsverdi.

Takstingeniøren legger til grunn at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt, og at det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servitutter eller lignende, som kan påvirke eiendommens verdi. Eiendommen vurderes som om den var heftelsesfri.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstingeniøren for ny befaring og oppdatering.

Takstingeniøren forholder seg til Norsk takst sine instruksjer og regelverk, og det mandat og de forutsetninger som kunden gir ved inngåelse av oppdraget.

### Særlig om forhåndstakst

Ved forhåndstakst av eiendom, hvor eiendommen ikke har nødvendige tillatelser eller det legges til grunn andre forutsetninger, foretar ikke takstingeniøren undersøkelser av eller tar stilling til om forutsetningene vil inntre. Takstingeniøren fastsetter hva verdien er hvis slike forutsetninger foreligger. Takstingeniøren har ikke ansvar eller risikoen for at forutsetningene for taksten kan eller vil inntre.

### Egne forutsetninger

Oppdraget gjelder tvangssalg og jeg har derfor begrenset med informasjon om eiendommen som grunnlag for vurderingen. Rapporten er derfor i hovedsak basert på visuelle observasjoner ved befaring samt tilgjengelig offentlig og annen fremlagt/innhentet dokumentasjon.

Som følge av manglende eieropplysninger og begrenset dokumentasjon kan rapporten på enkelte punkter avvike fra det omfang som normalt forutsettes etter forskrift til avhendingsloven ved frivillig salg. Rapporten er utarbeidet for bruk ved tvangssalg etter tvangsfullbyrdelsesloven og kan ikke uten videre benyttes ved frivillig salg eller ved salg uten medhjelper.

Avstander og reisetid er hentet fra Google maps og må forstås som ca. angitt.

Det er i verdivurderingen forutsatt at eiendommen er ledig til bruk for en eventuell kjøper uten at det foreligger boretter, leieavtaler eller andre avtaler om beboelse, bruk og utleie som er begrensende og hemmende i forbindelse med salg.

Takstingeniørens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert, med mindre det er angitt. Eiendommen er verddivurdert slik den fremsto på befaringstidspunktet.

### Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for eiendommen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte eiendommer i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når eiendommen er solgt.

### Personvern

iVerdi AS, 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](#)

### Takstingeniørens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](#)

### Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstingeniørens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](#) for mer informasjon.



# Risikorapport

Adresse:

0301-190-111-0-0

Skausnaret 12A, 1262 OSLO

Rapport generert:

12. januar 2025



## Risikorapport

**108**

Vurderte kartlag

**6**

Identifiserte kartlag

## Identifiserte Kartlag (6)



Støysone  
tettsteder



Kvikkleire

86  
Rn

Radon



Fremmede arter  
punkt



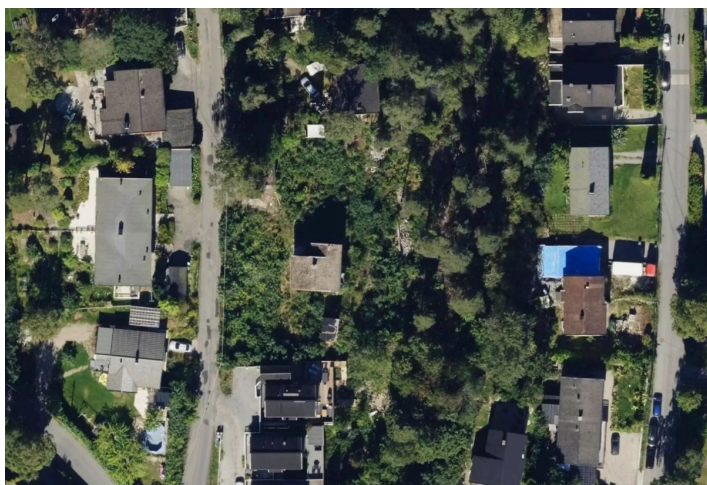
Arealressurskart



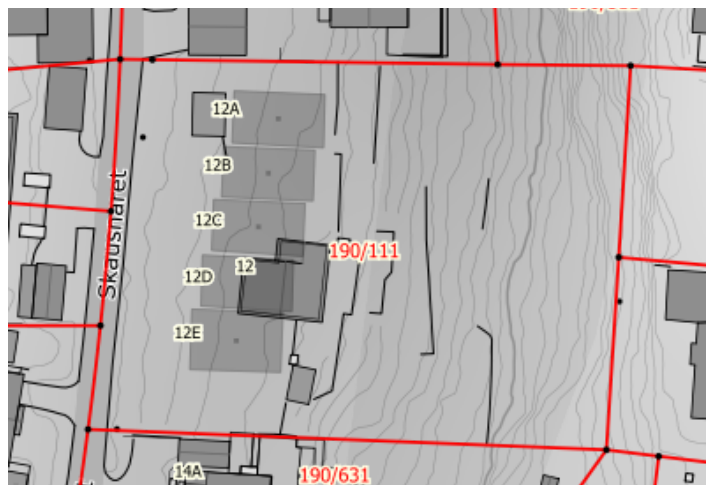
Arealressurskart  
grunnforhold



## Kartoversikt



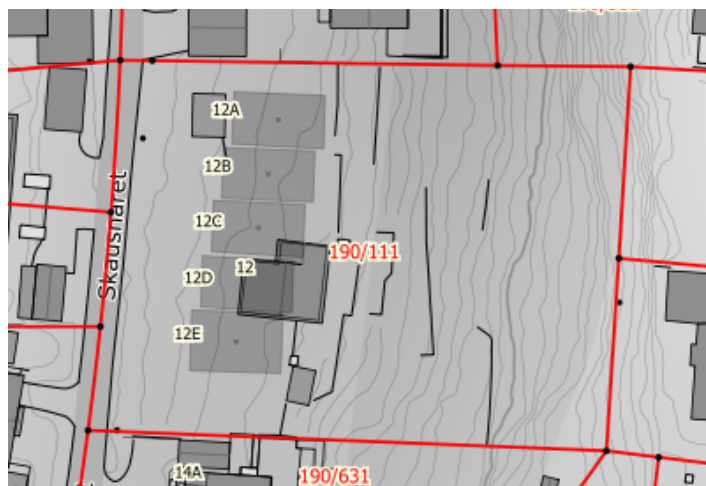
Satellittfoto



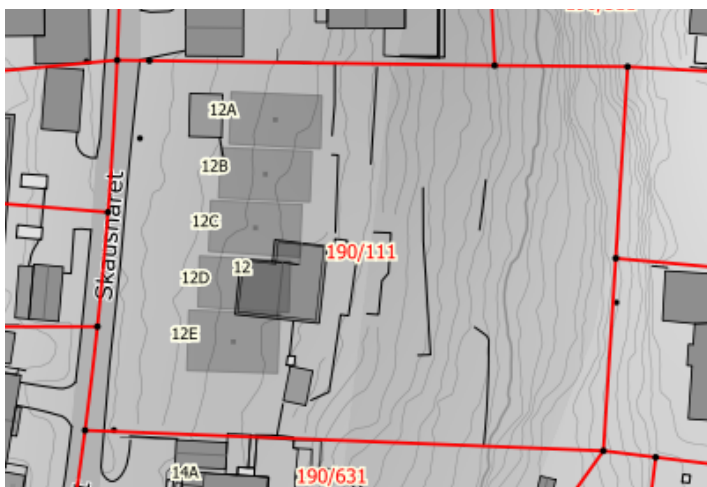
Reguleringsplaner



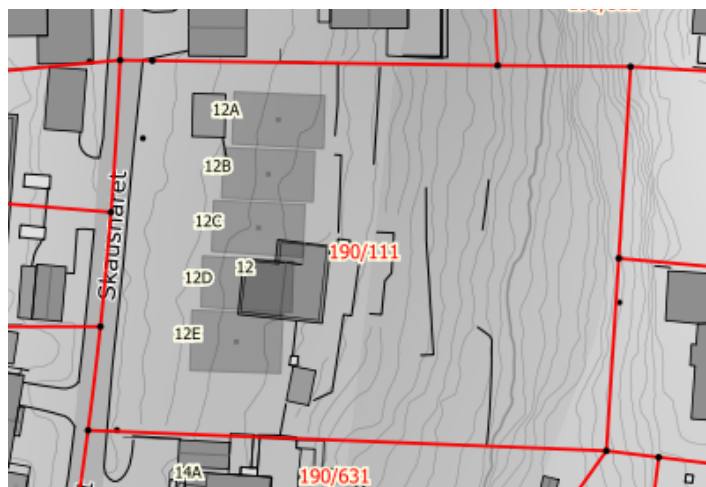
SSB Arealbruk



Vanlig kart

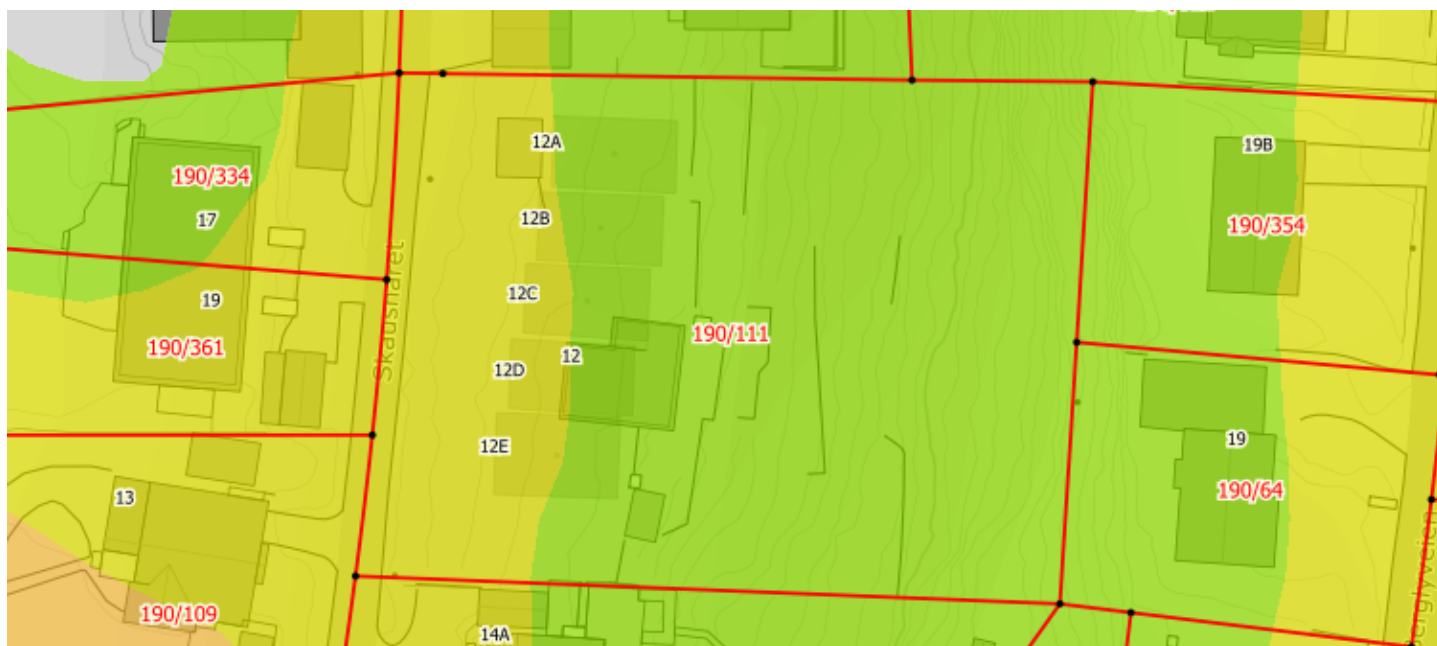


Kommuneplan



Kommunedelplan

## Strategisk støykart veg



■ > 75 dB ■ 70 - 75 dB ■ 65 - 70 dB ■ 60 - 65 dB ■ 55 - 60 dB ■ 50 - 55 dB

### Om kartlaget

Støykartene viser gjennomsnittlig støy gjennom døgnet fra veitrafikk i 4 meters høyde over bakken. Merk at støykartene er beregninger - ikke målinger. Utenfor byområdene er det beregnet støy fra vei med 3 millioner kjøretøypasseringer per år (ÅDT 8 200). Kartene viser støysituasjonen slik den var i 2016.

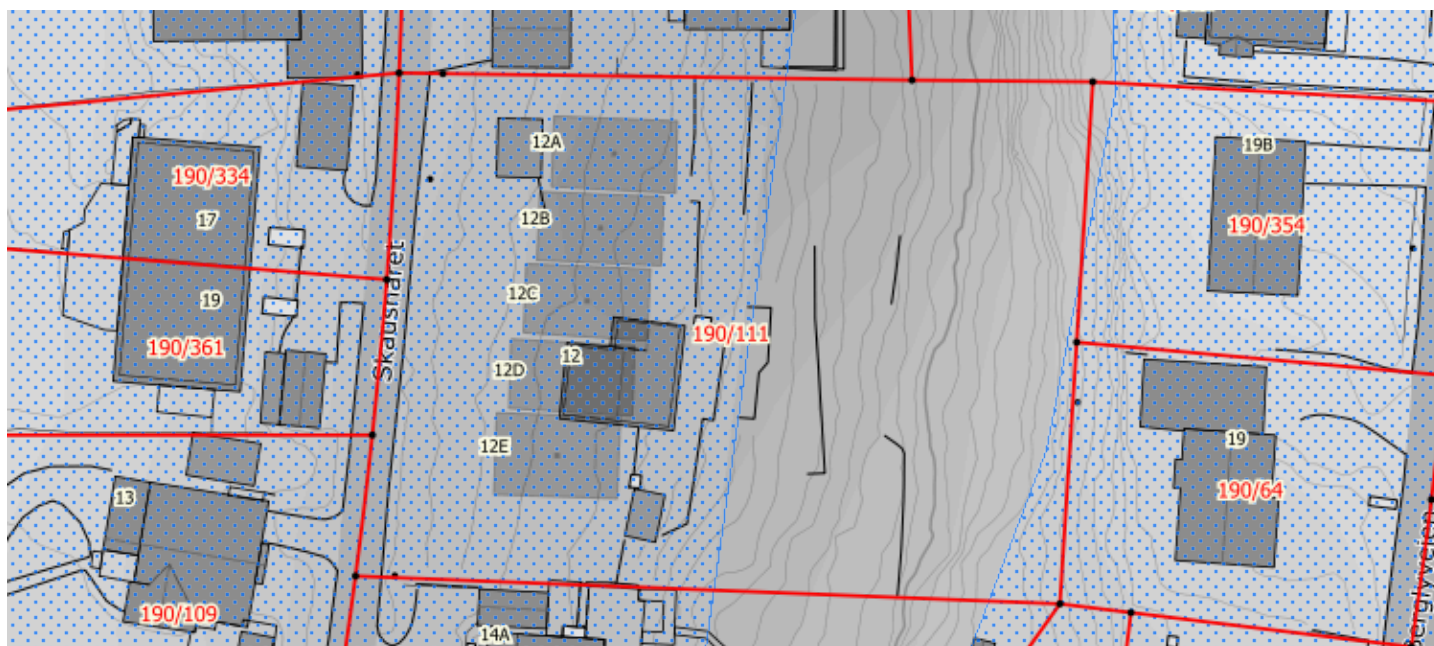
### Kjekt å vite

Når du er på visning bør du lukke igjen døren til soverommet og lytte, samt åpne vinduet og lytte. Sjekk om boligen har en stille side (f.eks. en skjermet bakgård/bakside). Dette skal alle nyere boliger ha dersom de ligger i et område med mye støy.

Vær oppmerksom på spesielle støykilder i eller ved boligblokker i byområder – som f.eks. utesteder, treningsentre, ventilasjonsrom osv. – som kanskje ikke støyer så mye akkurat på visningstidspunktet.

## Kvikkleire - Aktsomhet

Norges vassdrags- og energidirektorat



Kvikkleireskred Aktsomhet

### Om kartlaget

Fra Geonorge og NVE: Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren.

### Kjekt å vite

Det er ikke ulovlig å bygge boliger på leiregrunn, men om selger er kjent med at det er en reell og konkret skredfare i området, og det er mottatt rapporter på dette, skal kjøper ha blitt opplyst om dette før kjøpet.

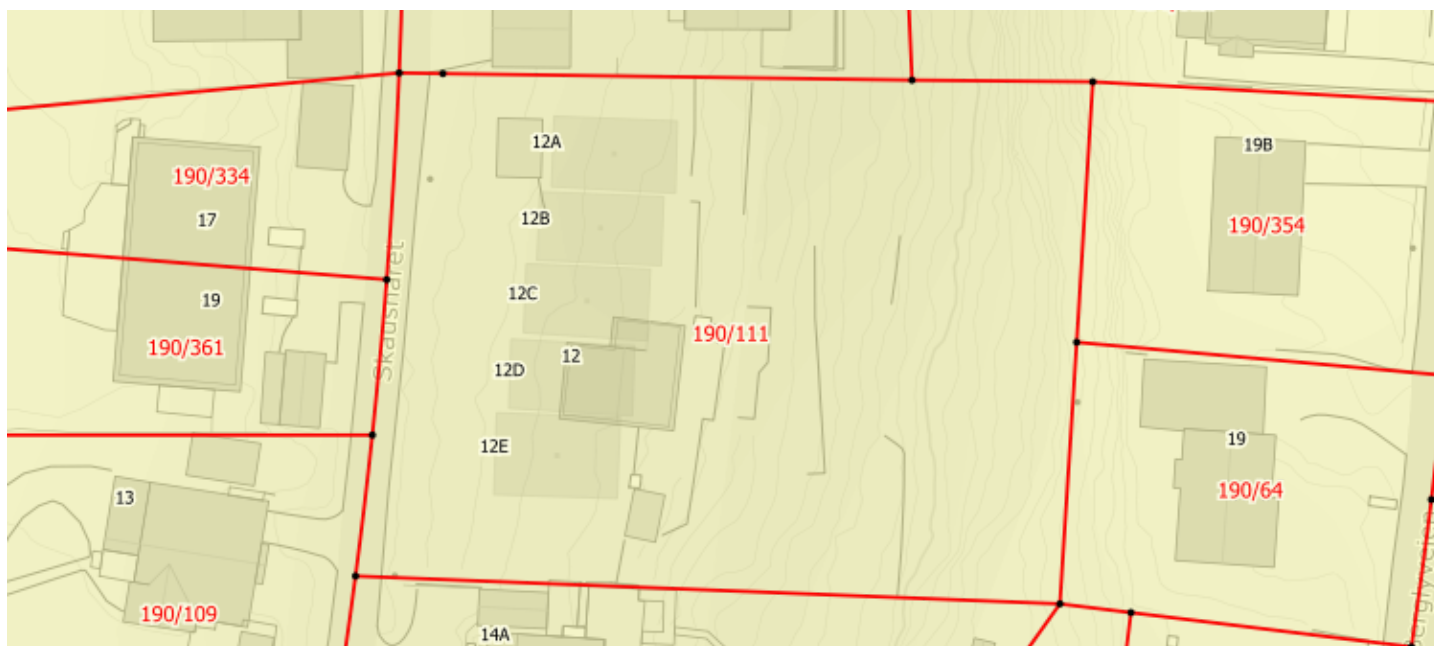
Om rapportene ikke er fremlagt, kan det være brudd på opplysningsplikten og kan føre til krav om erstatning. Det må alltid gjøres en konkret vurdering.

Selv om selger ikke kjenner til et forhold, kan alvorlige og skjulte forhold som betydelig forringer boligens verdi føre til erstatningsansvar. Da må boligen være minst 4-6 prosent mindre verdt på grunn av dette.



## Radon aktsomhet

Norges geologiske undersøkelse



■ Særlig høy ■ Høy ■ Moderat til lav ■ Usikker

### Om kartlaget

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger.

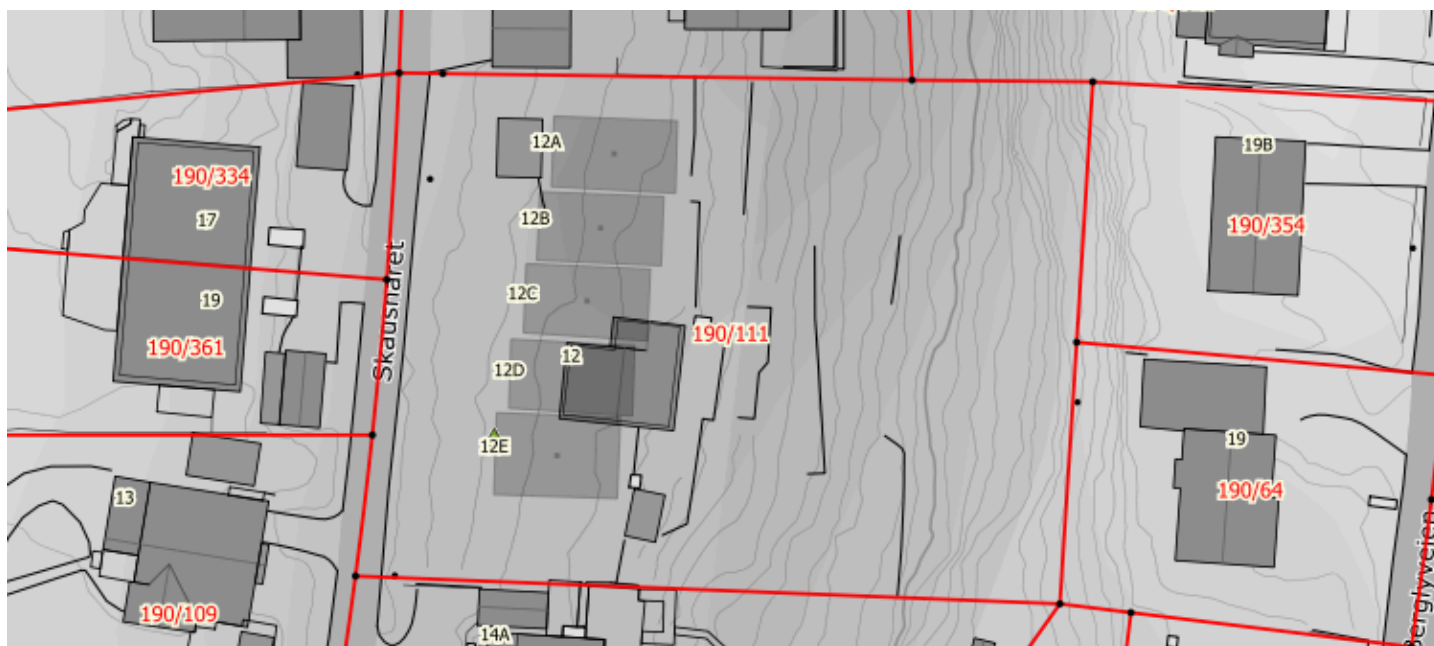
### Kjekt å vite

Kartet er kun ment for å gi et oversiktsbilde slik at man kan se om man bor i et utsatt område og er ikke nøyaktig nok. Gjør du det bør du sørge for å måle radonnivå i ditt hus.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye. I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.

## Punkter: Fremmede arter

Miljødirektoratet



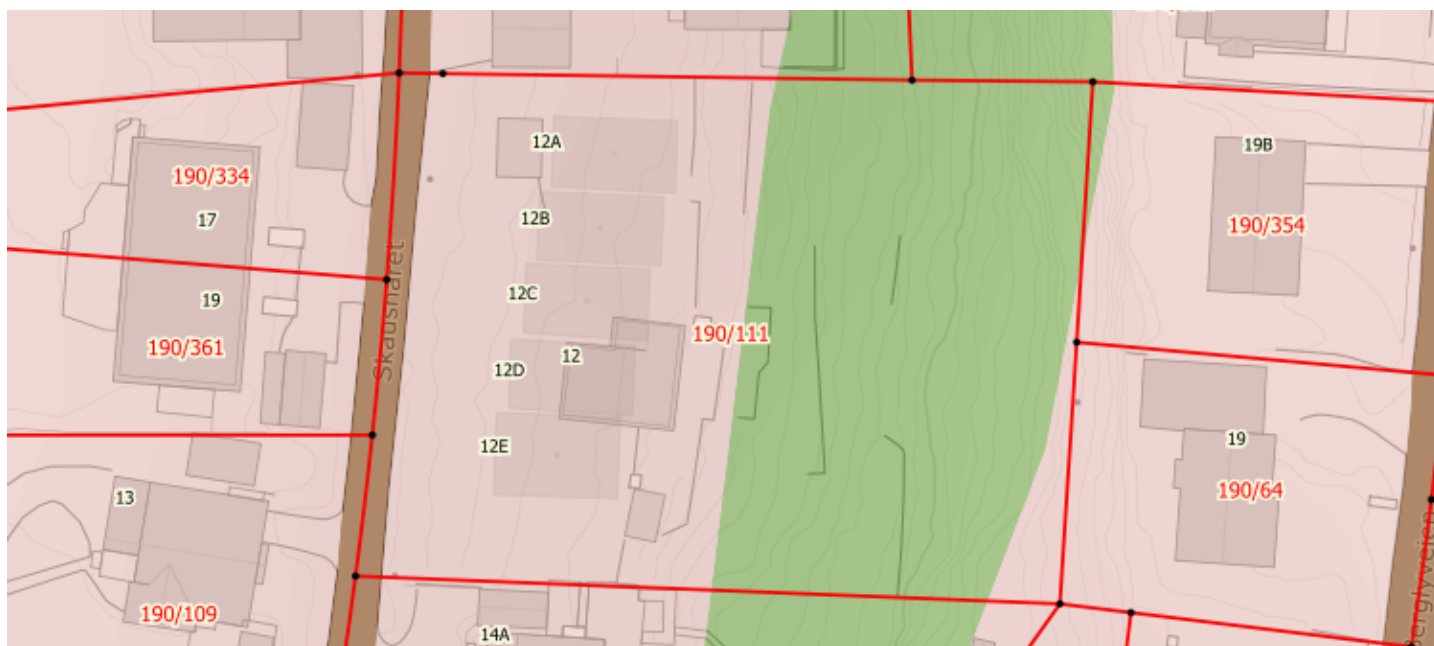
◆ Fremmede arter

### Om kartlaget

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse består både av arter som trenger beskyttelse og arter som er skadelige (fremmede). Alle relevante artsgrupper er omfattet. Trua arter, ansvarsarter og freda arter er eksempler på slike statuser, som i datasettet er definert som utvalgskriterier. Kartlagte forekomster av sensitive funksjonsområder for gitte arter, dvs. forekomster som det ikke skal være allmenn tilgang til detaljert informasjon om, er ikke inkludert i dette datasettet.

## Arealressurskart

Norsk institutt for bioøkonomi



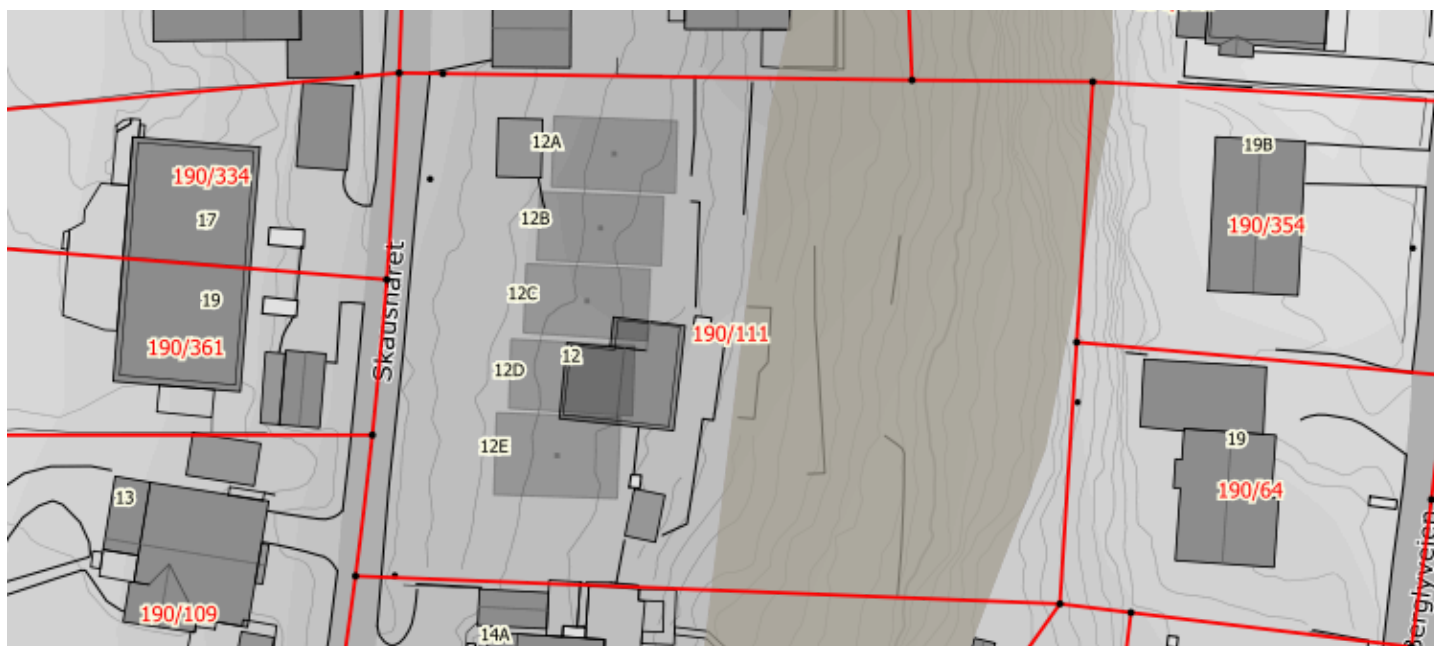
- Fulldyrka jord
- Overflatedyrka jord
- Inmarksbeite
- Skog
- Myr
- Åpen fastmark
- Ferskvann
- Hav
- Bre
- Bebyggd
- Samferdsel

### Om kartlaget

Arealressurskartet beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

## Arealressurskart grunnforhold

Norsk institutt for bioøkonomi



Konstruert   Organiske jordlag   Jorddekt   Grunnlendt   Fjell i dagen   Blokkmark

### Om kartlaget

Arealressurskartet beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.



Kommune: 0301 OSLO

Data uthentet: 04.05.2026 kl. 09:49

Grunneiendom: Gnr: 190 Bnr: 111

Oppdatert per: 04.05.2026 kl. 09:49

05.12.1952	Bestemmelse om gjerde Bestemmelse om kloakkledning Med flere bestemmelser
<b>1959/1248-1/105</b> 04.02.1959	<b>BESTEMMELSE OM GJERDE</b> Bestemmelse om kloakkledning Med flere bestemmelser Dok. tgl. m/dbnr. 1248 - 1262 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
<b>2021/582049-1/200</b> 18.05.2021 21:00	<b>PANTEDOKUMENT</b> BELØP: NOK 10.500.000 PANTHAVER: DNB BANK ASA ORG.NR: 984851006
<b>2022/57797-1/200</b> 17.01.2022 09:23	<b>UTLEGGSFORRETNING</b> AVHOLDT: 17.01.2022, Kl. 09:21 BELØP: NOK 8.383 SAKSØKER: FREMTIND FORSIKRING AS ORG.NR: 915651232 PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS ORG.NR: 927901048 PROSESSFULLMEKTIG: MODHI NORGE AS ORG.NR: 952226010 SAKSØKT: VIKENHEIM AS ORG.NR: 927019043 ELEKTRONISK INNSENDT
2023/43190-1/200 12.01.2023 21:00	** ENDRING VED FUSJON FRA: MODHI NORGE AS ORG.NR: 952226010 TIL: KREDINOR AS ORG.NR: 927901048
<b>2022/526121-1/200</b> 16.05.2022 21:00	<b>BESTEMMELSE OM VEG</b> RETTIGHETSHAVER: OSLO KOMMUNE ORG.NR: 958935420 KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE ORG.NR: 958935420 Bestemmelse om opparbeidelse av veg Bestemmelse omskjærings- og fyllingsarealer
<b>2023/1302311-1/200</b> 21.11.2023 11:16	<b>UTLEGGSFORRETNING</b> AVHOLDT: 21.11.2023, Kl. 09:15 BELØP: NOK 13.934 SAKSØKER: INNKREVINGSMYNDIGHETEN - ORG.NR: 924616733 PROSESSFULLMEKTIG: INNKREVINGSMYNDIGHETEN - ORG.NR: 924616733 SAKSØKT: VIKENHEIM AS ORG.NR: 927019043 ELEKTRONISK INNSENDT
<b>2024/950028-1/200</b> 08.01.2024 09:41	<b>UTLEGGSFORRETNING</b> AVHOLDT: 08.01.2024, Kl. 09:38 BELØP: NOK 16.232 SAKSØKER: OSLO KOMMUNE INNKREVINGSETATEN ORG.NR: 976819934 PROSESSFULLMEKTIG: OSLO KOMMUNE INNKREVINGSETATEN ORG.NR: 976819934 SAKSØKT: VIKENHEIM AS ORG.NR: 927019043 ELEKTRONISK INNSENDT

**GRUNNDATA****1928/900048-1/105                      REGISTRERING AV GRUNN**

20.01.1928

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:0301 GNR:190 BNR:4

---

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Fødselsnr./Orgnr. 927019043

Doknr: 526121 Tinglyst: 16.05.2022  
STATENS KARTVERK

## Erklæring

om plikten til å opparbeide offentlig vei

Erklæringen gjelder gnr. 190, bnr. 111, Skausnaret 12 i Oslo, saksnummer 201901906.

1. Som hjemmelshaver (grunneier) er jeg kjent med at Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune har gitt utsettelse av kravet i plan- og bygningsloven § 18-1 om å opparbeide offentlig vei. Kravet er utløst i forbindelse med opprettelse av nye bruksenheter på eiendommen.

Skausnaret godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

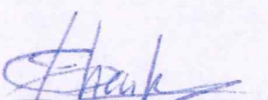
Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan gjøre kravet om opparbeidelse av offentlig vei gjeldende, og at jeg da får plikt til å opparbeide veien i regulert veibredde fram til og langs den siden av tomten hvor den har sin atkomst. Dersom kravet gjøres gjeldende, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde på inntil 10 meter, men ikke bredere enn den regulerte bredden, og med nødvendig tillegg for fylling og skjæring.

På tilsvarende måte forplikter jeg meg til å opparbeide veien til en effektiv veibredde på inntil 6 meter. Veien skal ha den standarden som gjelder for offentlig vei i Oslo kommune.

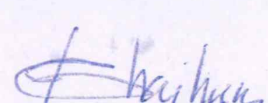
2. Hvis jeg ikke sørger for å få utført arbeidet som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Har jeg stilt sikkerhet for veiopparbeidelse, kan kommunen bruke sikkerheten til dette formålet.
3. Jeg godtar forpliktelsene som er nevnt i punkt 1 og 2, og at disse tinglyses på eiendommen som en heftelse.
4. Jeg forplikter meg til å overdra den nødvendige veigrunnen med en bredde på inntil 10 meter, men ikke bredere enn den regulerte bredden, vederlagsfritt til Oslo kommune. Kommunen får bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Plan- og bygningsetaten fastsetter den endelige avgrensningen. Betingelsen for at kommunen vil erverve (ta over) veigrunnen, er at veien er opparbeidet, og at kommunen har godkjent den.

En skriftlig bekreftelse fra Plan- og bygningsetaten på at opparbeidelsen har funnet sted, er tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomsservervet er oppfylt, jf. tinglysningsloven § 14, annet ledd.

5. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, organisasjonsnummer 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

 10, den 05 20..22  
Fødselsnr./Orgnr. 927019043

HUNG NGUYEN → 100372  
Som hjemmelshaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

 10, den 05 20..22  
Fødselsnr./Orgnr. 927019043

HUNG NGUYEN → 100372  
HUNG NGUYEN  
Jeg signerer på veggen av Vikenheim AS som daglig leder og styretsformann



Rettkopiert

## S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

**Vedtaksdato:** 15.03.2006

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [200913489](#)

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

**Merknader:** Se sak 200913489, endret reg.best.

**Knytning(er) mot andre planer:** 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.



OSLO KOMMUNE

**S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.**

*Se endret reg.best., vedt. 17.11.2008 (V171108).*

*Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.*

*Se endret reg.best., vedt.04.07.2011(V040711)*

*Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".*

*Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)*

*Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.*

*Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)*

*I Bergsalléen 8A, gnr 48, bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.*

*Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)*

*Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.*

*Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.*

# **REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).**

## *Paragraf 1 – 20*

### **§ 1 Avgrensning**

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

### **§ 2 Reguleringsformål**

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger. Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

### **§ 3 Hensikten med reguleringsplanen**

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

### **§ 4 Bebyggelsesplan**

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

### **§ 5 Utomhusplan**

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

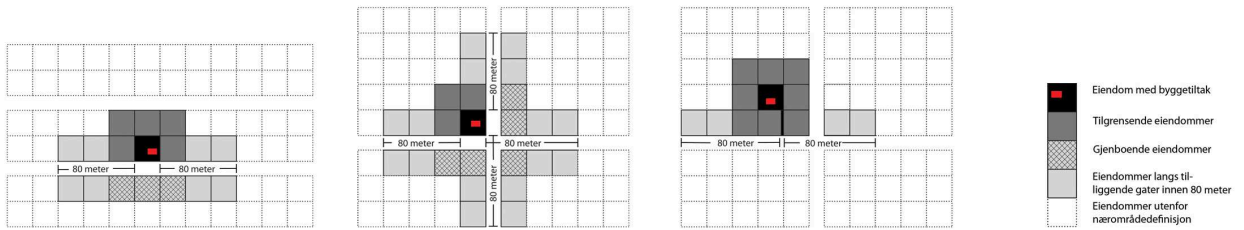
### **§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning**

#### **6.1**

Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

- a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



*Figur 1a :  
Nærområde der tiltak ligger  
langs vei/gate*

*Figur 1b:  
Nærområde der tiltak ligger i  
vei-/gatekryss*

*Figur 1c:  
Nærområde der tiltak ligger bak  
bebyggelse langs vei/gate*

- b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
- c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
- d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

## 6.2

Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende. I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

## 6.3

Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

## 6.4

I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

## 6.5

Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terreng høyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

- a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
- b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
- c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

## 6.6

Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

## 6.7

Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggeproper innenfor denne sonen tillates ikke.

## § 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

## **§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse**

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).

Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.

”Moderhusets” (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og ”moderhuset” et romslig utareal foran sin hovedfasade.

## **§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag**

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 ”Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny” vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m<sup>2</sup> pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

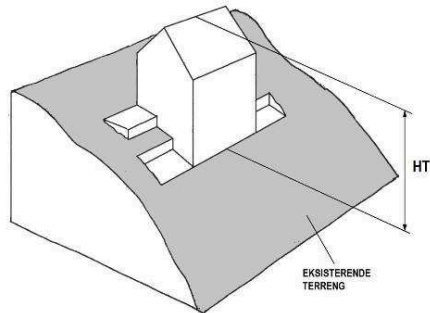
## **§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse**

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, ”Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny” vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

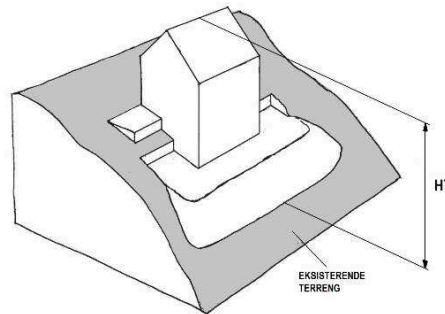
Følgende høyder tillates:

- a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

- b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

- c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m<sup>2</sup> per plass og medregnes i bebyggt areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

## § 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m<sup>2</sup>.

Tomter på under 600 m<sup>2</sup> kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m<sup>2</sup>, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

## § 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

- a. Minimum 200 m<sup>2</sup> for eneboliger og 300 m<sup>2</sup> for tomannsboliger.
- b. Minimum 100 m<sup>2</sup> per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m<sup>2</sup> i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
- c. Minimum 50 m<sup>2</sup> per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m<sup>2</sup> i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

### **§ 13 Parkering**

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

### **§ 14 Veier**

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

## **§ 15 Støy**

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

## **§ 16 Luftforurensing**

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

## **§ 17 Jordforurensning**

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

## **§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser**

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

## **§ 19 Strøktjenlig virksomhet**

Ny eller utvidelse av eksisterende strøktjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nrområdet.

Med strøktjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

## **§ 20 Dokumentasjon**

Søknad om tiltak skal inneholde:

- a. Analyse og beskrivelse av nrområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

- b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
- c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
- d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
- e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
- f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00, samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
- g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist.
- h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
- i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
- j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
- k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.  
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

### **Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved**

**bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,**

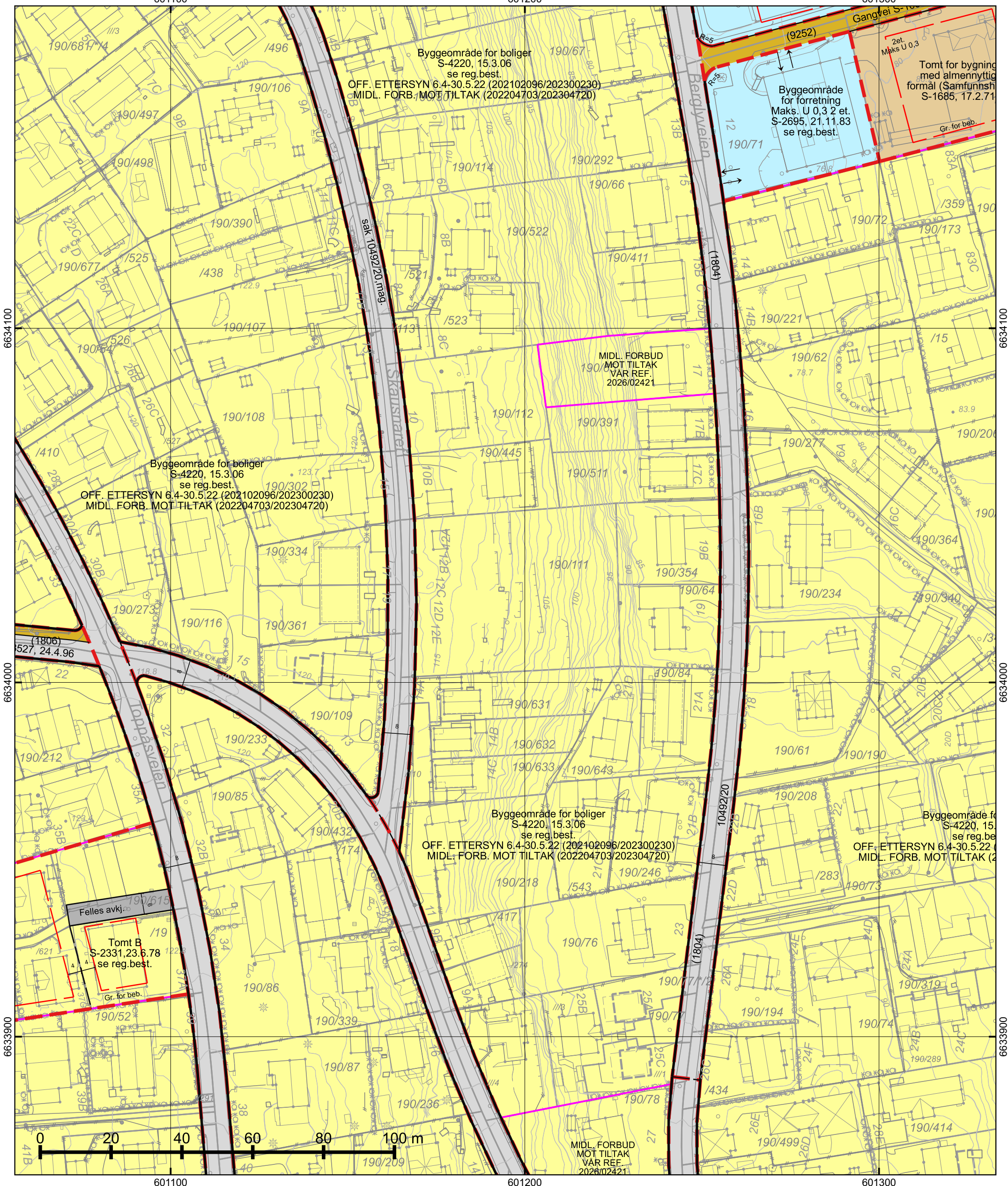
**revidert ved**

**bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,  
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.**

**Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem



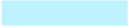

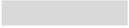







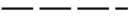


\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune




 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 04.05.2026 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).</li> <li>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</li> <li>- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</li> <li>- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</li> </ul>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	PlottID/Best.nr: 335128/ 86531920	Deres ref.: 19595/ MALIN	
	Adresse: SKAUSNARET 12A	Kommentar:	
	Gnr/Bnr: 190/111		

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	120 - Forretning m.tilh.anlegg
	170 - Privat institusjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

	70 - Felles avkjørsel
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)

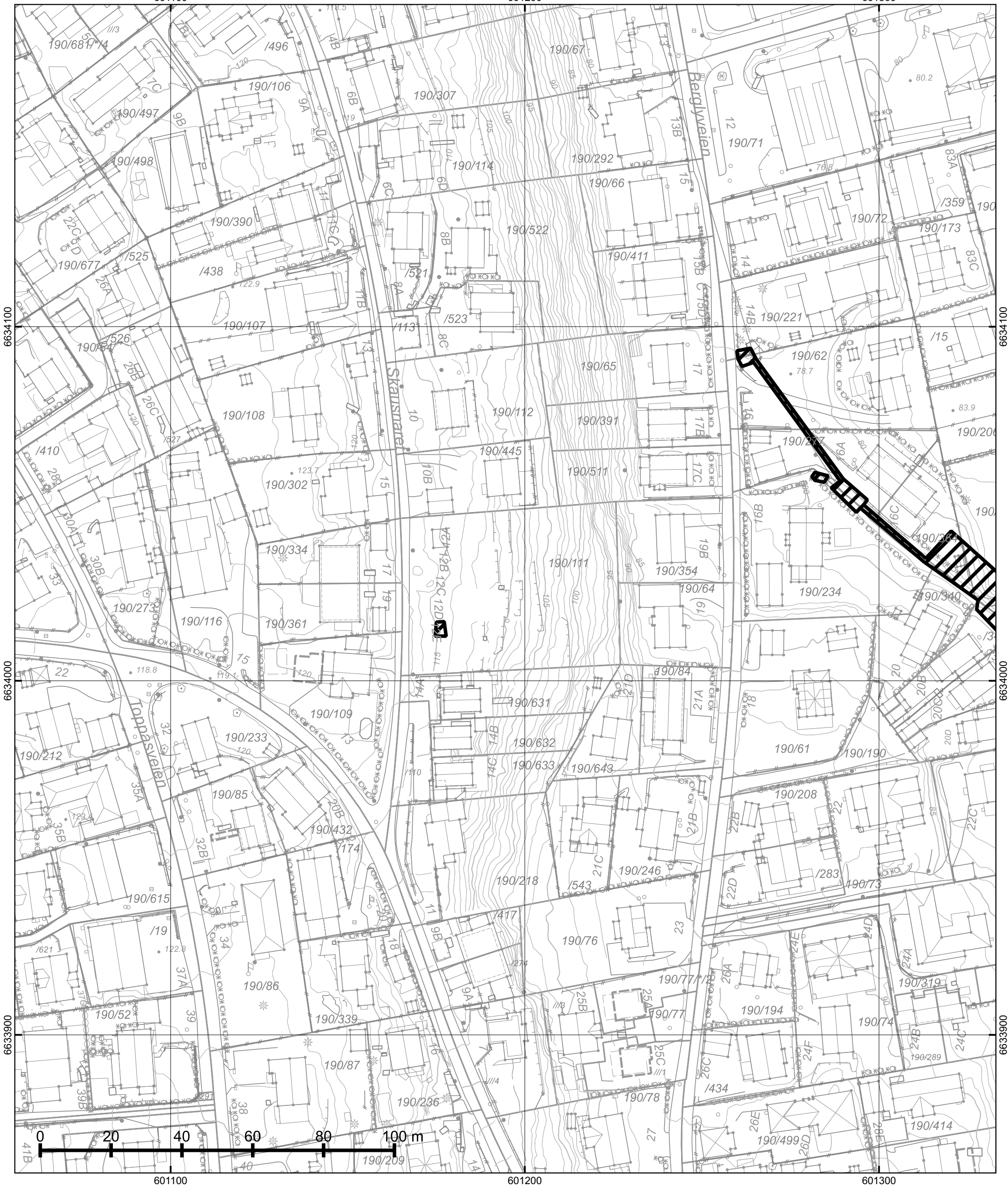
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

↑ Inn-/utkjøring

601100

601200

601300



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 04.05.2026

Bruker: tas

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



### Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).  
 – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 335128/ 86531920

Adresse: SKAUSNARET 12A

Gnr/Bnr: 190/111

Deres ref.: 19595/ MALIN

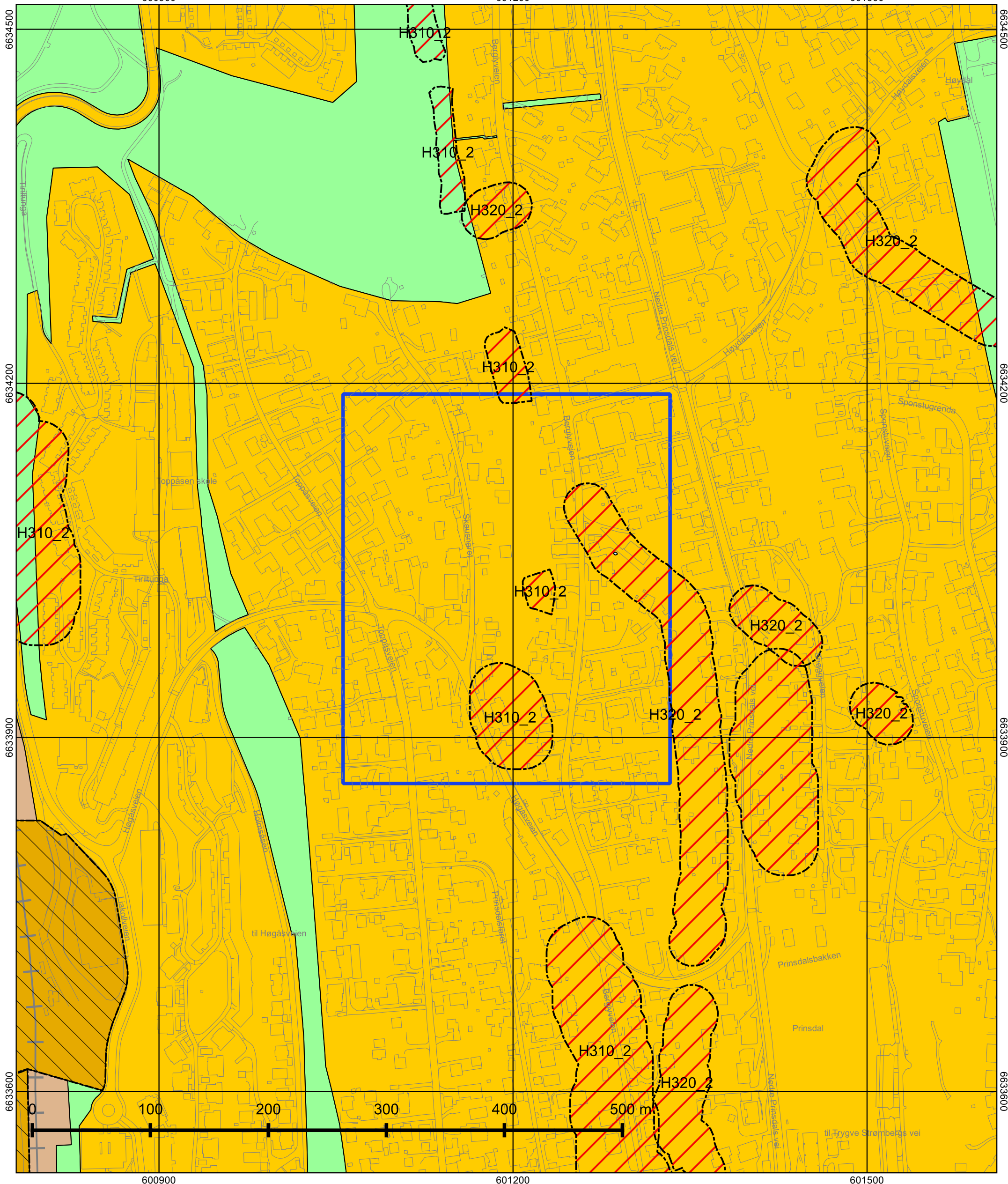
Kommentar:

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

600900

601200

601500



600900

601200

601500

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 04.05.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 335128/86531920

Deres ref.: 19595/ MALIN

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



# Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi