PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

NEPTUNVEIEN 11

Vedlegg

Punkter som skal utføres på eks bolig

Vedtekter

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest og tegninger

Igangsettingstillatelse

Grunnboksutskift

Tinglyste servitutter

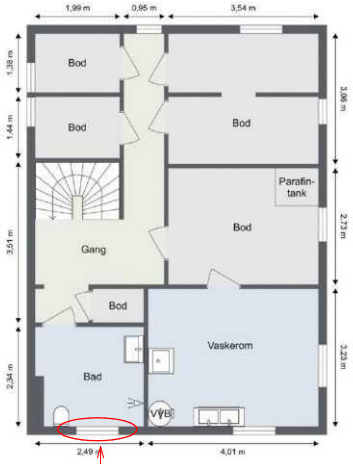
Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Nabolagsprofil

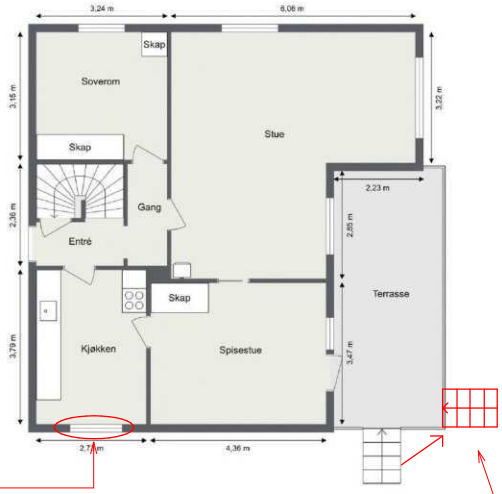
Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Plan Kjeller



Plan 1. etg

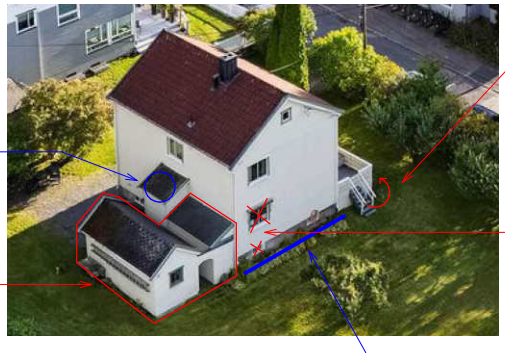


Plan 2. etg



Vinduer fjernes

Vinduer og tilbygg som fjernes erstattes med samme kledning som eksisterende, men det må påregnes fargeforskjell. Selger er ikke ansvarlig for maling av fasade, ei heller å bytte mer av kledningen enn nødvendig.



Trapp flyttes
Om nødvendig senkes terrasse

Inngangsparti (markert i blått) beholdes

Vinduer (markert med røde kryss) fjernes

Bygningsmasse markert i rødt rives

Gavlvegg mot ny bolig (markert med blå strek) dreneres

Neptunveien 11
Punkter som skal utføres på eksisterende bolig

07.08.2026 08:50:40

VEDTEKTER

FOR EIERSEKSJONSSAMEIET Neptunveien 11

§ 1. Eiendommen

Eiendommen Neptunveien 11, gnr. 73, bnr. 181 i Oslo kommune skal seksjoneres og være et sameie med 2 seksjoner, kalt «seksjon 1» (eksisterende bolig) og «seksjon 2» (ny bolig).

§ 2. Rettslig råderett

Sameiet består av 2 boligseksjoner. Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse.

Den enkelte sameier har videre disposisjons- og råderett over angitt tomteareal i henhold til Utomhusplan kalt «Vedlegg til vedtekter i Sameiet Neptunveien 11»» datert 29.06.26. Utomhusplanen vedlegges vedtektene og anses som en del av vedtektene.

Den enkelte seksjonseier har rett til å sette opp gjerde eller hekk for å avgrense sitt tomteareal i henhold til disse vedtektene og vedlagte utomhusplan.

Den enkelte sameier har også rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til eller vanlig brukt til.

§ 3. Fellesutgifter

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Sameiebrøken er 1/2 på hver seksjon.

§ 4. Styringsorgan

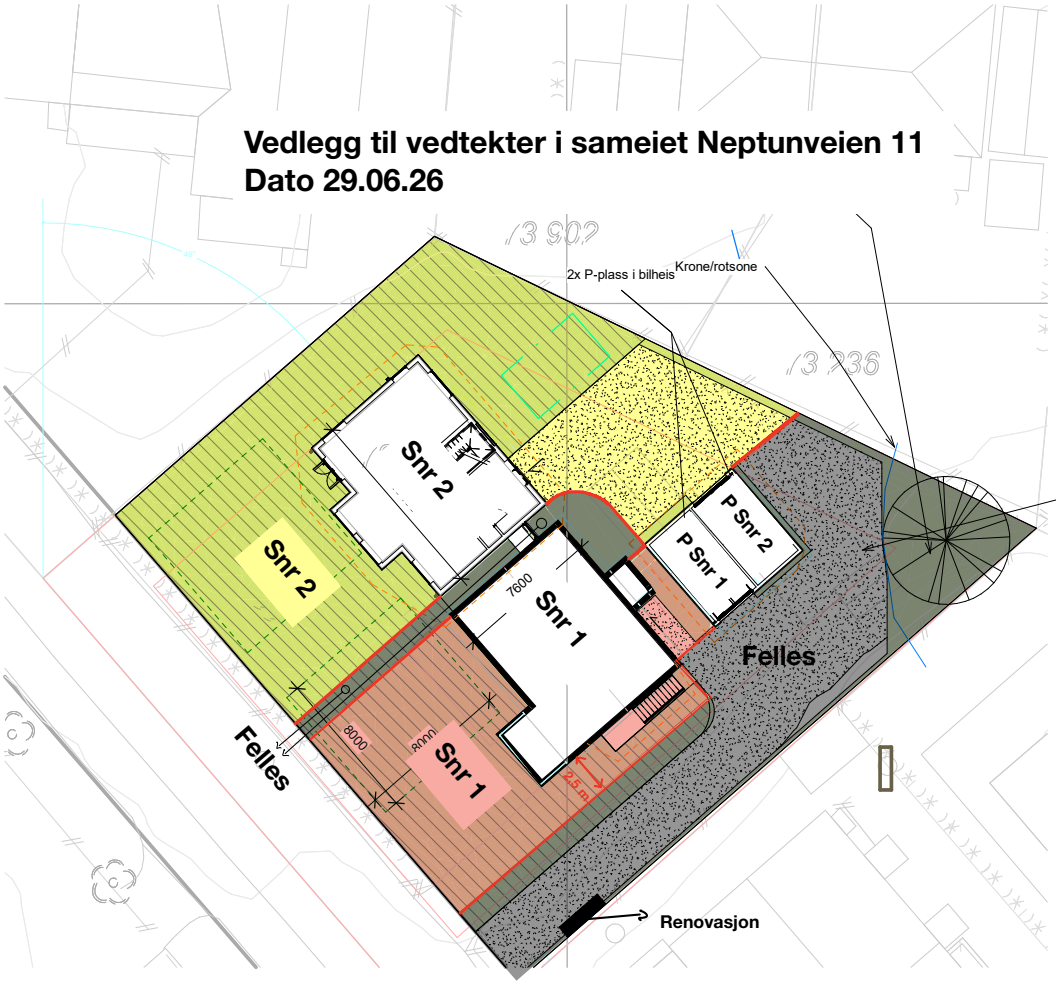
Sameiets styre skal bestå av 2 medlemmer – en fra hver seksjon.

Lov om eierseksjoner

For sameiet gjelder lov om eierseksjoner som sameiet er forpliktet til å følge.

Oslo, 29.06.26

Vedlegg til vedtekter i sameiet Neptunveien 11
Dato 29.06.26



FET ARKITEKTUR OG DESIGN AS	Rev.	Endret	Dato	Utomhusplan	Neptunveien 11 X101	Dato 16.02.26
						Tegner NH
						Prosjekt 2601
						Skala 1 : 200

15/03/2026 23:21:47

Tyder



Tilstandsrapport

Neptunveien 11, 0493 Oslo

Befaringsdato:	Fredag 14. august 2026
Utskriftsdato:	Lørdag 22. august 2026
Referanse:	14001

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder

post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Håkon Graff

Håkon Graff

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra vurdering	Kostnadsestimat		TG 3
Drenering	TG 3 er gitt på grunn av høy alder og manglende funksjon på drenering, fallforhold på terreng og fuktsikring av grunnmur. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblem...	FRA TIL	kr. 150 000,- kr. 300 000,-	Side 12
Helhetsvurdering bad i Kjeller Våtrom	Det er påviste alvorlige avvik knyttet til utettheter i våtrommet.	FRA TIL	kr. 250 000,- kr. 350 000,-	Side 29
Hulltaking bad i 2. etasje Våtrom	Det er registrert forhøyede fuktindikasjoner i vegg mot dusj, med målinger i veggmaterialet. Målingene er utført i murpuss og annet mineralsk materiale, og kan derfor ikke direkte sammenlignes med grenseverdier for fuktinnhold i treverk. Det er ikke ...	FRA TIL	kr. 10 000,- kr. 50 000,-	Side 34
Innvendige dører	TG3: Dør med blyglassfelt har sprekker i flere glass, glassfelter er for øvrig løst og kan falle ut.	FRA TIL	kr. 10 000,- kr. 15 000,-	Side 37

Totalt kostnadsestimat: 420 000kr - 715 000kr

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Yttervegger	Yttervegger og grunnmur er av eldre dato. Det er registrert enkelte riss i murpuss samt områder med bom puss, som indikerer redusert vedheft mellom puss og underlag. Forholdene vurderes som aldersrelaterte, og det må påregnes noe vedlikehold og lokal...	Side 13
Utvendig kledning Utvendige bygningsdeler	Panel/listverk rundt vinduer/dører o.l. er stedvis ført helt ned mot vannbrett. Dette kan medføre begrenset lufting av panelet, samt redusert levetid på nedre del av panelet. Det er i dette tilfellet ikke påvist luftespalte bak trepanelet. Det er ...	Side 14
Takkonstruksjon	- Det er enkelte fuktmerker på loftet. Fuktmåler med pigger i treverk ble benyttet på merkene, og det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier på befaringsdagen. - Det er montert nedfellbar inspeksjonsluke i himling mot loftet. Luken er ikke isolert o...	Side 15
Taktekking Utvendige bygningsdeler	I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Taktekkingen er av eldre dato og har oppnådd en alder hvor det må påregnes økt risiko for aldersrelatert slitasje og lekkasjer. TG2 er gitt på bakgrunn...	Side 16

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Takrenner og beslag på yttertaket Utvendige bygningsdeler	Nedløpsrør har kun utkast på tomt og er ikke ført til drensrør, dette kan øke fuktbelastningen i grunnmuren. Det anbefales på generelt grunnlag å lede overvann bort fra grunnmur. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takr...	Side 17
Vinduer Utvendige bygningsdeler	Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke og trenger justering. Vindu i bad i kjeller og 2.etasje er plassert innenfor rommets våtsone (<1 m fra dusj). Treverk i denne plasseringen er utsatt for direkte fuktbelastning. Dette medfører økt risiko for ...	Side 18
Ytterdører Utvendige bygningsdeler	Dører er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.	Side 19
Terrasser/balkonger	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder ifht. forventet levetid på vanntett sjikt og normal slitasje.	Side 19
Utvendige trapper	Trappene er av eldre dato og fremstår med aldersrelatert slitasje. Tilstandsgraden er vurdert ut fra alder og forventet brukstid.	Side 20
Gulv på grunn	Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet påviste fuktverdier i betonggulvet, i sammenheng med ujevnheter. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 20-30 mm. Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 30 mm på hele gulvets lengde.	Side 20
Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)	Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon elle...	Side 21
Piper	Det er krav til at teglsteinspiper skal ha 4 synlige sider, som er pusset, flislagt eller lignende for å kunne avdekke eventuelle sprekkdannelser. Det er også krav til avstand på 10 cm. til brennbart materiale. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av a...	Side 22
Ildsteder	Ildsteder er ikke funksjonstestet under befaringen. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.	Side 23
Innvendige trapper	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.	Side 23
Vann- og avløpsrør Tekniske anlegg	Avløpsrør plast: I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer. Avløpsrør støpejern: I henhold ...	Side 26
Ventilasjon Tekniske anlegg	Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Ved utskiftning av vinduer bør det monteres vinduer med spalteventiler for tilstrekkelig tilluft i rommene.	Side 27
Varmtvannsbereder Tekniske anlegg		Side 27

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Oljetank	Opplysninger gitt av tidligere eier viser til utført service årlig gjeldende for anlegget/ved- og parafinkamin i 1. etg. Det fremkommer av opplysninger at parafinkamin i 2. etg. ikke har vært i bruk siden 1990-tallet. Tilstandsvurdering er basert på...	Side 28
Helhetsvurdering vaskerom Våtrom	Manglende oppgradering av rommet medfører noe risiko for at konstruksjonen ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Da det...	Side 30
Dokumentasjon våtrom Våtrom		Side 31
Gulv i våtrom Våtrom	- Rørgjennomføringer i gulvet har usikker tetteløsning. - Det er observert sprekker i enkelte fliser. - Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. - Det er funnet bom under fliser. Bom kan være at det ikke er...	Side 32
Vegger i våtrom Våtrom	Tg 2 er gitt da vanntett sjikt har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid.	Side 32
Sanitærutstyr bad Våtrom	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.	Side 33
Fast inventar bad Våtrom	Innredningen har fuktskader/svelling. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.	Side 33
Ventilasjon bad Våtrom	Tg 2 er gitt på grunn av alder på avtrekksvifte	Side 33
Gulvoverflater	TG2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater.	Side 34
Veggoverflater	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av generelt noe slitte overflater med merker og rifter.	Side 35
Himlingsoverflater	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av generelt noe slitte overflater med merker og rifter.	Side 35
Kjøkkeninnredning	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje på innredningen.	Side 36
Fast inventar	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje	Side 36
Innvendige dører	Dører har slitasje på overflater. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.	Side 37
Utvendig solavskjeming	Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. - Det er registrert misfarging og slitasje på duk.	Side 38

Konklusjon

Boligen bærer preg av alder og noe vedlikeholdsetterslep. Kostnader knyttet til oppgradering og utbedringer må påregnes.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1931, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Nord West Eiendom AS å lage en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

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

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	61				
1. etasje	70			18	
2. etasje	70			7	
Loft	29				68
Sum	**230**	**0**	**0**	**25**	**68**
Sum BRA	**230**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Fem boder, Bad, Gang, Vaskerom		
1. etasje	Entré, Gang, Kjøkken, Soverom, Spisestue, Stue		
2. etasje	Bad, Omkledningsrom, Stue, To soverom, To ganger		
Loft	Råloft		

Kommentar til arealer:
Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftetasjen er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal inkludert trappeåpning og innervegger er oppmålt til ca. 68 m².

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Nord West Eiendom AS
Takstmenn:	Håkon Graff
Tilstede:	Håkon Graff

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Enebolig
Tomtebeskrivelse:	Opparbeidet tomt med gruset adkomst og gårdsplass. Plenarealer rundt boligen med diverse busker, trær og annen beplantning. Tomten fremstår flat. m²
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning
Tinglyste / Andre forhold:	Det er gitt rammetillatelse på bygging av tilbygg til den opprinnelige tomannsboligen. For øvrig vises det til planer og saksinformasjon på kommunens nettsider for plan og bygg.
Adkomstvei:	Adkomst fra offentlig vei/gate.
Bygningsbeskrivelse:	Bolig over tre etasjeplan med henholdsvis kjeller, 1.- og 2. etasje.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 73 Bnr: 181
Tomteareal:	1121 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Nord West Eiendom AS
Eierform:	Eiet

Utvendige bygningsdeler

Grunnforhold

TG IU

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

Beskrivelse:	Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke tilstandsvurdert.

Er grunnforholdene under bygningen kjent?
Nei

Fundamenter

TG IU

Beskrivelse:	Betongfundamenter.
Vurdering:	Tilstandsvurdering er ikke utført da fundamenteringen ikke er synlig og derfor ikke direkte kan vurderes ved visuell befaring.

Drenering

TG 3

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

Beskrivelse:	Det er ikke synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren, som kan gi en indikasjon på alder på eventuell drenering og fuktsikring. Alder på drenering er ikke bekreftet.
Vurdering:	TG 3 er gitt på grunn av høy alder og manglende funksjon på drenering, fallforhold på terreng og fuktsikring av grunnmur. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner. Fuktindikator er benyttet på innside av grunnmur og det er påvist høyere indikasjoner på fukt nederst på grunnmur i forhold til øverst på grunnmuren. Dette indikerer at eventuell drenering ikke har tilstrekkelig funksjon og/eller kapillært oppsug fra grunnen.
Årsak:	Dreneringen og fuktsikringen av grunnmuren er av eldre dato og vurderes å ha redusert funksjon. Terrengforhold og fall mot bygningen bidrar også til økt fuktbelastning mot grunnmuren. De registrerte fuktindikasjonene nederst på grunnmuren kan være forenlig med redusert funksjon og/eller kapillært oppsug fra grunnen.
Konsekvens:	Mangelfull drenering og fuktsikring medfører økt risiko for fuktbelastning på grunnmur, gulv på grunn og yttervegger under terreng. Ved vedvarende fuktbelastning kan det oppstå fuktrelaterte skader på overflater og konstruksjoner, samt økt risiko for lukt og mikrobiell vekst.
Utbedring/Tiltak:	Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren må oppgraderes. Terreng bør samtidig utformes med tilstrekkelig fall bort fra bygningen. Ved utbedring bør eksisterende drenering avdekkes og kontrolleres, og det bør etableres tilfredsstillende drenerende masser, fuktsikring og eventuell isolasjon mot grunnmur. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes nærmere ved oppgraving.
Kostnadsestimat:	kr. 150 000,- til kr. 300 000,-

Har eier kjennskap til forhold vedrørende drenering?
Nei

Er det synlig utvendig grunnmursplast?
Nei

Yttervegger

TG 2

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader fra bakkenivå og balkonger/terrasser. Vurderingen omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.
Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.
Byggeåret er referansenivået for vurdering av kledningen og utførelsen.

Beskrivelse:	Grunnmur i betong og teglstein. Bygningen har yttervegger over grunnmur i treverk, type reisverkskonstruksjon.
Vurdering:	Yttervegger og grunnmur er av eldre dato. Det er registrert enkelte riss i murpuss samt områder med bom puss, som indikerer redusert vedheft mellom puss og underlag. Forholdene vurderes som aldersrelaterte, og det må påregnes noe vedlikehold og lokale utbedringer.
Årsak:	Ingen årsak utover normal aldring.
Konsekvens:	Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger. Grunnmurens alder medfører økt risiko for setninger og skjevheter i boligen.

Yttervegger - *Utvendig kledning*

TG 2

Beskrivelse:	Yttervegger er kledd med liggende malt/beiset trepanel.
Vurdering:	Panel/listverk rundt vinduer/dører o.l. er stedvis ført helt ned mot vannbrett. Dette kan medføre begrenset lufting av panelet, samt redusert levetid på nedre del av panelet. Det er i dette tilfellet ikke påvist luftespalte bak trepanelet. Det er i dag krav til at det skal være gjennomgående lufting bak kledningen. Det er i dette tilfellet ikke observert museperre oppunder trepanelet. Det er i dag krav om at musesperre skal monteres oppunder kledningen, slik at mus forhindres adkomst til bygningen. Tg 2 er gitt på grunn av slitasje og noe sprekkdannelser på panelet, sett i sammenheng med påviste avvik.
Årsak:	Panel/listverk rundt vinduer/dører: - Årsaken til forholdet er at dette var normal byggeskikk på det tidspunktet bygningen ble oppført. Luftespalte bak trepanelet: - Årsaken til forholdet er at dette var normal byggeskikk på det tidspunktet bygningen ble oppført. Musesperre oppunder trepanelet: Avviket skyldes at musesperre ikke er montert i henhold til normal praksis på byggetidspunktet eller da panelet ble montert.
Konsekvens:	Panel/listverk rundt vinduer/dører: - Forholdet medfører begrenset lufting, økt risiko for kapillært oppsug av vann i panelet og kan føre til sprekkdannelser og påfølgende redusert levetid. Luftespalte bak trepanelet: - Dette kan medføre risiko for kondens og kan i medføre forkortet levetid for kledningen om det oppstår råte eller fuktproblematikk. Musesperre oppunder trepanelet: - Konsekvensen av manglende musesperre er at mus kan ha enkel adkomst til bygningen. Dette kan igjen føre til skader på diverse bygningsdeler innvendig i boligen.

Er det synlig musesperre oppunder kledningen?
Nei

Er det synlig lufting oppunder kledningen
Vanskelig å se

Takkonstruksjon

TG 2

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom bygningen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen. Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjon. Krypeloft med adkomst via luke med stige i himling.
Vurdering:	- Det er enkelte fuktmerker på loftet. Fuktmåler med pigger i treverk ble benyttet på merkene, og det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier på befaringsdagen. - Det er montert nedfellbar inspeksjonsluke i himling mot loftet. Luken er ikke isolert og diffusjonstett. - Det er ikke luftespalter i gesimser, som medfører at konstruksjonen ikke har tilstrekkelig lufting. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.
Årsak:	Loftsluke/stige: - Årsaken til forholdet er at dette var normal byggeskikk fra oppføringstidspunktet. Lufting: - Årsaken til forholdet er at dette var normal byggeskikk fra oppføringstidspunktet.
Konsekvens:	Loftsluke: - Dette medfører risiko for kondens på loftet. Luken bør erstattes med en diffusjonstett og isolert luke. Lufting: - Manglende lufting av takkonstruksjonen medfører risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjonen.

Takkonstruksjon - *Taktekking*

TG 2

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med takstein. Alder på taktekkingen er ukjent, men er av eldre dato.
Vurdering:	I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Taktekkingen er av eldre dato og har oppnådd en alder hvor det må påregnes økt risiko for aldersrelatert slitasje og lekkasjer. TG2 er gitt på bakgrunn av alder sett opp mot forventet levetid. - Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer.
Årsak:	Det er ingen årsak utover normal aldring.
Konsekvens:	Forholdet medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.

Er taktekkingen utvendig synlig fra bakkenivå?
Delvis

Takkonstruksjon - *Utstyr på yttertaket (HMS)*

Beskrivelse:	Det er montert snøfangere på en mindre del av takflaten over terrassen tilknyttet hagen.
Vurdering:	Det er ikke montert snøfangere på taket. Kravene til sikring mot snø- og isras har endret seg over tid, og dagens krav kan derfor ikke uten videre legges til grunn for en eldre bygning. Det mangler snøfangere hvor det er naturlig at mennesker ferdes. Dette gjelder utearealer, veier, gårdsplass, gangarealer, samt balkonger/terrasser.

Er det montert takstige i henhold til gjeldende forskrift?
Nei

Er det montert snøfangere på yttertaket?
Ja, men ikke på tilstrekkelig del av taket

Takkonstruksjon - *Takrenner og beslag på yttertaket* TG 2

Beskrivelse:	Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten. Pipe over yttertaket er helbeslått. Øvrige beslag i metall.
Vurdering:	Nedløpsrør har kun utkast på tomt og er ikke ført til drensrør, dette kan øke fuktbelastningen i grunnmuren. Det anbefales på generelt grunnlag å lede overvann bort fra grunnmur. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2.
Årsak:	Takrenner og nedløpssystem er av eldre dato og har overskredet mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Nedløpsrør er ikke tilknyttet drenssystem, men avsluttes med utkast på terreng.
Konsekvens:	Alder medfører økt risiko for redusert funksjon og lekkasjer i takrenner og nedløpsrør. Utkast av overvann direkte på terreng kan medføre økt vannbelastning mot grunnmur og terreng, og dermed økt risiko for fuktpåvirkning i grunnmur og konstruksjoner under terreng.

Er det korrekt fall på takrenner?
Vanskelig å vurdere, og dette er derfor ikke kjent

Vinduer og ytterdører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom

Vinduer og ytterdører - *Vinduer*

TG 2

Beskrivelse:	Kjeller: Vinduer i tre med enkle glass og varevindu. 1. etasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1996. Et vindu i stuen med tolags isolerglass, produsert i 1978. 2. etasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1996. Loft: Vinduer i tre med enkle glass.
Vurdering:	Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke og trenger justering. Vindu i bad i kjeller og 2.etasje er plassert innenfor rommets våtsone (<1 m fra dusj). Treverk i denne plasseringen er utsatt for direkte fuktbelastning. Dette medfører økt risiko for fukt- og råteskader i vinduskonstruksjonen. Plasseringen kan medføre fukt- og råteskader i vinduet. Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje
Årsak:	Åpne-/lukkefunksjon: - Årsaken til avviket er at åpne- og lukkemekanisme er ujustert. Vindu i våtsone: - Årsaken til avviket er at badet eller bygget er prosjektert på en måte som medfører at vinduet nå er i dusjens våtsone. Alder: - Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens:	Åpne-/lukkefunksjon: Konsekvensen er at vinduene til slutt kan bli så trege at vinduet mister sin åpne- og lukkefunksjon helt eller delvis. Vindu i våtsone: - Dette kan medføre fukt- og råteskader i vinduet. Alder: - Vinduene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Er det like vinduer i hele boligen
Nei, alder og type vinduer er varierende

Er vinduene funksjonstestet under befaringen
Ja, det er utført stikkprøver med funksjonstesting av enkelte vinduer

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører*

TG 2

Beskrivelse:	1. etasje: Eldre ytterdør med glassfelter. Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 1996, montert i spisestuen. 2. etasje: Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 1996, montert i stuen.
Vurdering:	Dører er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.
Årsak:	Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens:	Ytterdørene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Er dørene funksjonstestet under befaringen
Noen av dørene

Terrasser/balkonger

TG 2

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke
er styrkeberegnet

Beskrivelse:	1.etasje: Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra spisestuen og fra hagen, ca. 18 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon. 2.etasje: Altan i trekonstruksjon, med adkomst fra stuen, ca. 7 m². Dekke i trekonstruksjon med papp/folie som tettesjikt. Heller i plast lagt over dekke. Rekkverk i trekonstruksjon.
Vurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder ifht. forventet levetid på vanntett sjikt og normal slitasje.
Årsak:	Vanntett sjikt på altanen er av eldre dato og har vært utsatt for normal bruk og belastning over tid. Alder tilsier redusert gjenværende brukstid. For øvrig bærer overflater med terrassebord og rekkverk preg av aldersslitasje.
Konsekvens:	Alder og slitasje medfører økt risiko for redusert tetthet og lekkasjer. Svikt i det vanntette sjiktet kan medføre fuktpåvirkning og skader i underliggende konstruksjoner.

Utvendige trapper

TG 2

Beskrivelse:	Utvendig trapp i betongkonstruksjon tilknyttet inngangspartiet. Utvendig trapp i trekonstruksjon tilknyttet terrassen.
Vurdering:	Trappene er av eldre dato og fremstår med aldersrelatert slitasje. Tilstandsgraden er vurdert ut fra alder og forventet brukstid.
Årsak:	Trappene er av eldre dato og har vært utsatt for normal bruk og belastning over tid, med påfølgende aldersrelatert slitasje.
Konsekvens:	Alder og slitasje medfører økt risiko for redusert funksjon og behov for vedlikehold eller utskifting av enkelte deler over tid.

Innvendige hovedkonstruksjoner

Gulv på grunn

TG 2

Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen
reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.
Dersom det ikke er skrevet om disse nevnte avvikene, betyr det at dette ikke er observert under befaringen.

Beskrivelse:	Bygningen har støpt betonggulv på grunnen.
Vurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet påviste fuktverdier i betonggulvet, i sammenheng med ujevnheter. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 20-30 mm. Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 30 mm på hele gulvets lengde.
Årsak:	Ved tidspunkt for oppføring av boligen ble det ikke benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen. Det bør derfor påregnes at betongen inneholder noe fuktighet. Gulvet er en grovstøp fra byggeår og har derfor ujevnheter.
Konsekvens:	Det er normalt lite konsekvenser dersom det er et betonggulv fra byggeåret. Dersom betonggulvet fores opp med organisk materiale som treverk, gulvbord, parkett, eller lignende vil dette gi vesentlig risiko for fuktskader. Det er ingen konsekvenser annet enn at det må avrettes dersom det skal legges ny overflate på gulvet.

Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)

TG 2

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Beskrivelse:	Rom i kjelleren har pusset og malte overflater på innside av yttervegger mot terreng. Det er derfor ikke aktuelt med hullborring, eller vurdering av organisk mot grunnmuren.
Vurdering:	Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. TG 2 er gitt på grunn av risiko.
Årsak:	Det er i dette tilfellet avvik på drenering og/eller utvendig fuktsikring av grunnmuren.
Konsekvens:	Forholdene medfører økt risiko for fuktbelastning i veggkonstruksjonen, med fare for utvikling av fukt- og råteskader i treverk og andre organiske materialer. Det er ikke nødvendigvis påvist skade i konstruksjonen, men skjulte skader kan ikke utelukkes.

Etasjeskiller

TG 1

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

Beskrivelse:	1. etasje: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, kjøkken, spisestue og soverom. 2. etasje: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, gang og to soverom.
Vurdering:	Det er registert målbare skjevheter, men tiltak anses ikke som nødvendig iht. vureringskriterier i NS:3600. Høydeforskjell på gulver er målt til mindre enn 15-25 på hele gulvets lengde.

Piper

TG 2

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.

Beskrivelse:	Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue. Sotluke i kjeller og feieluke på loftet
Vurdering:	Det er krav til at teglsteinspiper skal ha 4 synlige sider, som er pusset, flislagt eller lignende for å kunne avdekke eventuelle sprekkdannelser. Det er også krav til avstand på 10 cm. til brennbart materiale. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder. Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering.
Årsak:	Alder: - Pipen er av eldre dato, og aldersrelatert slitasje og nedbrytning må påregnes. Synlige sider: - Pipen er delvis innkledd, slik at ikke alle pipens sider er synlige for kontroll. Avstand til brennbart materiale: - Pipen er enkelte steder utført med mindre avstand til brennbart materiale enn anbefalt/krav til sikkerhetsavstand. Behov for rehabilitering: - Pipens alder og konstruksjonsmessige forhold tilsier at det over tid kan bli behov for rehabilitering.
Konsekvens:	Alder: - Høy alder medfører økt risiko for sprekkdannelser, redusert tetthet og behov for vedlikehold eller rehabilitering. Synlige sider: - Innkledning vanskeliggjør visuell kontroll av pipens overflater og kan medføre at sprekkdannelser eller andre skader ikke oppdages. Avstand til brennbart materiale: - For liten avstand til brennbart materiale medfører økt risiko for varmepåvirkning av omkringliggende konstruksjoner og i verste fall antennelse. Behov for rehabilitering: - Eventuelt behov for rehabilitering kan medføre kostnader og tiltak for å sikre tilfredsstillende funksjon og sikkerhet.

Ildsteder

TG 2

Beskrivelse:	1. etasje: Kombi ved- og parafinovn montert i stuen. Flis på gulv foran og under ildstedet. 2. etasje: Eldre parafinovn, montert i gangen
Vurdering:	Ildsteder er ikke funksjonstestet under befaringen. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.
Årsak:	Ildstedene er av eldre dato og har vært utsatt for normal bruk over tid, med påfølgende aldersrelatert slitasje.
Konsekvens:	Alder og bruksslitasje medfører økt risiko for redusert funksjon og behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

Innvendige trapper

TG 2

Beskrivelse:	U-trapp med vanger, trinn og rekkverk i tre mellom etasjene.
Vurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.
Årsak:	Alder og bruksslitasje medfører økt risiko for ytterligere slitasje og behov for vedlikehold eller oppgradering over tid.
Konsekvens:	HMS: - For å hindre at barn kan krype gjennom skal åpninger i rekkverk være maks 0,10 m. Kravet gjelder opptil 0,25 m under toppen av rekkverket. Rekkverk skal også utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket. - Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene i trapp til kjeller.

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Sikringstavle med skrusikringer, montert i 1.- og 2.etasjen. I følge opplysninger gitt av tidligere eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Kjeller: - Varmekabler i gulvstøp i bad. 2.etasje: - Varmekabler i gulvstøp i bad. Andre elektriske installasjoner: Stråleovn på vegg i vaskerommet i kjeller. Elektrisk oppvarming med panelovner. Samsvarserklæring signert og datert 28.06.2002 er fremvist for følgende arbeider: - El-installasjoner i forbindelse med innredning baderom i 2.etg.
Vurdering:	Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg. Det bemerkes at nåværende eier ikke har kjennskap til det elektriske anlegget. Spørsmål stilt i vedr. det elektriske anlegget er hentet fra forrige tilstandsrapport. - Kursoversikt samsvarer ikke med antall sikringer eller hvilke kurser sikringer tilhører. - Deler av det elektriske anlegget er av noe eldre dato. Som følge av alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Løser sikringene ofte ut
Nei

Er det kursfortegnelse
Ja

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen
Nei

Har det El. tilsyn på boligen
Nei

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
Samsvarserklæring foreligger på deler av anlegget

Brannvarsling

Beskrivelse: Brannslukerapparat plassert i boligen.
Røykvarslere montert.

Varme, ventilasjons, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vann- og avløpsrør*

TG 2

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer tilknyttet badet i 2.etasje. Hovedstoppekran er lokalisert i kjeller. Avløpsrør i plater og eldre støpejern. Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet da den er av eldre dato, som er vurdert som en risiko ved funksjonstesting.
Vurdering:	Avløpsrør plast: I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer. Avløpsrør støpejern: I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern en brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Kobberrør: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røroppleggene har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2.
Årsak:	Ingen årsak utover alder og normal slitasje.
Konsekvens:	Eldre rørinstallasjoner medfører risiko for funksjonssvikt, tette rør og lekkasjer som følge av materialtretthet, svikt i skjøter og innvendig korrosjon (rust). Siden anlegget har passert anbefalt brukstid, øker sannsynligheten for skjulte rørbrudd i vegger og etasjeskillere.

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet
Nei, de er eldre og derfor ikke testet

Varme, ventilasjons, sanitær - *Ventilasjon*

TG 2

Beskrivelse:	Kjeller: Det var ikke krav til ventiler på yttervegg ved byggeår, tilluft er derfor ved åpning av vinduer. 1.etasje: Friskluft via spalteventiler i vinduer. 2.etasje: Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Vurdering:	Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Ved utskiftning av vinduer bør det monteres vinduer med spalteventiler for tilstrekkelig tilluft i rommene.
Årsak:	Enkelte vinduer er montert uten friskluftsspalte.
Konsekvens:	Manglende tilluft kan medføre redusert luftutskifting i rommene. Dette kan gi økt risiko for høy luftfuktighet, kondens og dårligere inneklima.

Hva slags ventilasjon er det i boligen
Naturlig oppdriftsventilasjon

Varme, ventilasjons, sanitær - *Varmtvannsbereder*

TG 2

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, ukjent men av eldre dato, montert i vaskerom i kjeller.
Årsak:	Ingen årsak utover normal aldring.
Konsekvens:	Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer.

Oljetank

TG 2

Fra 1. januar 2020 ble det forbudt å bruke fossil fyringsolje og parafin til oppvarming av bygninger. Tanker som permanent tas ut av bruk, skal tømmes og graves opp. Tanker som ikke kan gjenbrukes uten å representere fare for lekkasje, skal destrueres. Kommunen kan i særlige tilfeller gi tillatelse til at tanker som permanent tas ut av bruk, rengjøres og fylles med sand, grus o.l. i stedet for oppgraving.

Beskrivelse:	Kjeller: Oljetank plassert i bod. Oljetanken er bygget inn i rommet og har en brannklassifisert inspeksjonsluke. Tanken er på 620 liter iht. produktspesifikasjonen. 1. etasje: Kombinert ved- og parafinkamin montert i stuen. Flis på gulv foran og under ildstedet. Dagtank montert i etasjen. 2. etasje: Eldre parafinovn, montert i gangen. Dagtank montert i etasjen.
Vurdering:	Opplysninger gitt av tidligere eier viser til utført service årlig gjeldende for anlegget/ved- og parafinkamin i 1. etg. Det fremkommer av opplysninger at parafinkamin i 2. etg. ikke har vært i bruk siden 1990-tallet. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Tg 2 er gitt på grunn av alder.
Årsak:	Olje-/parafinanlegget består av flere eldre komponenter, herunder oljetank, dagtanker, kombinert ved- og parafinkamin samt parafinovn. Komponentene er av eldre dato, og alder medfører aldersrelatert slitasje og materialnedbrytning over tid.
Konsekvens:	Alder og materialnedbrytning medfører økt risiko for redusert funksjon, lekkasjer og behov for utskifting av enkelte komponenter. Eventuell lekkasje fra tank eller rørføringer kan medføre forurensning av grunn og omkringliggende konstruksjoner.

<u>Er det i følge eier oljetank på eiendommen?</u>
Ja, montert i kjelleren

Våtrom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.
Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.

Bad kjeller

Beskrivelse:	Bad av eldre dato.

Bad kjeller - *Dokumentasjon våtrom*

Beskrivelse:	Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av badet.

Bad kjeller - *Helhetsvurdering bad*

kjeller | Bad

TG 3

Beskrivelse:	Bad av eldre dato. Vinylbelegg på gulvet, sluk i plast. Vegger har våtromstapet. Dusj på gulv, servant og gulvstående klosett.
Vurdering:	Det er påviste alvorlige avvik knyttet til utettheter i våtrommet.
Årsak:	Våtrommet er av eldre dato, og alder på tettesjikt, sluk og røropplegg tilsier at flere av våtrommets sentrale komponenter har begrenset gjenværende brukstid. Det er også manglende dokumentasjon på utførelsen.
Konsekvens:	Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer.
Utbedring/Tiltak:	For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, må tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Våtrommet må oppgraderes i sin helhet for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Kostnadsestimat:	kr. 250 000,- til kr. 350 000,-

Har badet oppnådd forventet levetid?
Ja

Bad kjeller - *Hulltaking bad*

TG IU

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

Badet har påvist fuktproblematikk og gitt tilstandsgrad 3.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
Nei

Vaskerom kjeller

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, eller vurdert som unødvendig av forskjellige årsaker, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Det blir normalt ikke boret hull i forbindelse med vaskerom som ikke har overflater eksponert for vann som dusj eller lignende. Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Beskrivelse: Typisk vaskekjeller fra byggeåret.

Vaskerom kjeller - *Dokumentasjon våtrom*

Beskrivelse: Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Vaskerom kjeller - *Helhetsvurdering vaskerom*

TG 2

Beskrivelse:	Betonggulv. Eldre sluk i støpejern. Veggoverflater malt pusset/malte overflater. Skyllekum i betong, og skyllekum i rustfritt stål.
Vurdering:	Manglende oppgradering av rommet medfører noe risiko for at konstruksjonen ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Da dette er et vaskerom med lite eksponering av vann direkte mot gulv- og veggoverflater, er det gitt tilstandsgrad 2 og ikke 3.
Årsak:	Sluk, røropplegg og gulvkonstruksjon er i hovedsak fra byggeåret. Alder medfører aldersrelatert slitasje og redusert gjenværende brukstid. Rommet er heller ikke oppgradert til dagens standard med hensyn til tettesjikt og øvrige våtromsløsninger.
Konsekvens:	Alder og manglende oppgradering medfører økt risiko for lekkasjer og fuktpåvirkning i gulv og tilstøtende konstruksjoner. Ved normal bruk av rommet er vannbelastningen mot gulv- og veggoverflater begrenset, og risikoen vurderes derfor som mindre enn for et våtrom med høyere direkte vannbelastning.

Vaskerom kjeller - *Hulltaking vaskerom*

TG IU

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

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?
Nei

Bad 2.etasje

Beskrivelse: Badet ble iht. opplysninger gitt av tidligere eier etablert i 2002.

Bad 2.etasje - *Dokumentasjon våtrom*

TG 2

Beskrivelse:	Det er fremvist faktura som dokumentasjon for arbeid. Bad i 2.etasjen er ikke byggemeldt.
Årsak:	Badet ble etablert i 2002, men det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at etableringen er byggemeldt og godkjent av kommunen.
Konsekvens:	Det foreligger ikke dokumentasjon som viser oppbygging av våtrommet, herunder dokumentasjon på membran/tettesjikt og utførelse.

Bad 2.etasje - *Gulv i våtrom*

TG 2

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast. Avløpsrør er under badekar og derfor ikke besiktiget.
Vurdering:	- Rørgjennomføringer i gulvet har usikker tetteløsning. - Det er observert sprekker i enkelte fliser. - Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. - Det er funnet bom under fliser. Bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Tilfellet har medført sprekkdannelser i flis/fug i nevnte område. Tg 2 er gitt på gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.
Årsak:	Gulvkonstruksjonen og vanntett sjikt er av eldre dato. Det er i tillegg registrert bom i større felt, sprekker i fliser/fuger og usikker tetteløsning ved enkelte rørgjennomføringer.
Konsekvens:	Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Hva slags materiale er sluket laget av
Plast

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Nei

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
ja, mer enn normal standard

Bad 2.etasje - *Vegger i våtrom*

TG 2

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Vurdering:	Tg 2 er gitt da vanntett sjikt har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid.
Årsak:	Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.
Konsekvens:	Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. Det vises for øvrig til punkt "hulltaking bad" hvor det ble påvist avvik og fuktighet ved måling i vegg.

Bad 2.etasje - *Himlingsoverflate bad* TG 1

Beskrivelse:	Beiset trepanel.

Bad 2.etasje - *Sanitærutstyr bad* TG 2

Beskrivelse:	Dusjnisje med skyvefelt, innfliset badekar, gulvstående klosett og servant i helstøpt plate.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.
Årsak:	Ingen årsak utover normal slitasje alders- og bruksslitasje.

Bad 2.etasje - *Fast inventar bad* TG 2

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med profilerte fronter. Speil på vegg over servant.
Vurdering:	Innredningen har fuktskader/svelling. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.
Årsak:	Ingen årsak utover normal slitasje alders- og bruksslitasje.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet er i hovedsak estetiske.

Bad 2.etasje - *Ventilasjon bad* TG 2

Beskrivelse:	Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder på avtrekksvifte
Årsak:	Avtrekksviften er av eldre dato, og alder tilsier aldersrelatert slitasje og redusert gjenværende brukstid.
Konsekvens:	Alder medfører økt risiko for redusert funksjon og behov for utskifting av avtrekksviften over tid.

Bad 2.etasje - *Hulltaking bad*
2. etasje | Bad

TG 3

Beskrivelse:	Hulltaking er utført i vegg fra gang mot dusj.
Vurdering:	Det er registrert forhøyede fuktindikasjoner i vegg mot dusj, med målinger i veggmaterialet. Målingene er utført i murpuss og annet mineralsk materiale, og kan derfor ikke direkte sammenlignes med grenseverdier for fuktinnhold i treverk. Det er ikke mulig å fastslå årsaken til de forhøyede fuktindikasjonene på bakgrunn av utførte målinger. Forholdet bør undersøkes nærmere.
Årsak:	Årsaken til de registrerte fuktindikasjonene kan ikke fastslås. Forholdet kan ha sammenheng med fuktbelastning fra dusjing, utettheter ved pipe og/eller kondens eller fuktpåvirkning fra ventilasjonskanal i veggen.
Konsekvens:	Forhøyede fuktverdier i veggkonstruksjonen medfører risiko for fuktrelaterte skader. Vedvarende fuktbelastning kan over tid medføre nedbrytning av materialer og utvikling av mikrobiell vekst. Det er ikke registrert forhøyede fuktverdier på undersøkte punkter i himlingen i etasjen under ved befaringen.
Utbedring/Tiltak:	Fuktpåvirkningen må undersøkes nærmere, og nødvendige tiltak må gjennomføres basert på resultatet av undersøkelsen. Det bør blant annet avklares om fuktpåvirkningen skyldes dusjsonen, pipe eller ventilasjonskanalen. Kostnadsestimatet er satt med utgangspunkt i videre undersøkelser.
Kostnadsestimat:	kr. 10 000,- til kr. 50 000,-

Bygningsdeler generelt

Gulvoverflater

TG 2

Beskrivelse:	Kjeller: Betonggulv. 1. etasje: Innvendige gulv er belagt med laminat, vegg-til-vegg tepper og belegg. 2. etasje: Innvendige gulv er belagt med laminat, vegg-til-vegg tepper og belegg.
Vurdering:	TG2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater.
Årsak:	Gulvoverflatene er av eldre dato og har vært utsatt for normal bruk og belastning over tid, med påfølgende aldersrelatert slitasje.
Konsekvens:	Slitasje og skader i overflatene medfører redusert overflatekvalitet og kan utvikle seg ytterligere ved fortsatt bruk. Det må påregnes behov for vedlikehold og eventuell oppgradering av gulvoverflatene over tid.

Veggoverflater

TG 2

Beskrivelse:	Kjeller: Pusset og malte overflater. Ubehandlet og malt trepanel. 1. etasje: Brystningspanel og malt strietapet i spisestuen. Tapet, malt trepanel og veggplater for øvrig. 2. etasje: Malt tapet, panelplater og malt trepanel.
Vurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av generelt noe slitte overflater med merker og rifter.
Årsak:	Veggoverflatene er av eldre dato og har vært utsatt for normal bruk og belastning over tid, med påfølgende aldersrelatert slitasje.
Konsekvens:	Slitasje, merker og rifter medfører redusert overflatekvalitet og vil utvikle seg ytterligere. Det bør påregnes behov for vedlikehold og eventuell oppgradering av overflatene over tid.

Himlingsoverflater

TG 2

Beskrivelse:	Kjeller: Pusset og malte overflater. Malt og ubehandlet trepanel. Himlingshøyde ca. 1,99 m målt i en bod. 1. etasje: Takessplater, trefiberplater og malte plater. 2. etasje: Takessplater, trefiberplater og malte plater. Himlingshøyde ca. 2,49 m målt i stuen.
Vurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av generelt noe slitte overflater med merker og rifter.
Årsak:	Himlingsoverflatene er av eldre dato, og aldersrelatert slitasje har medført merker og rifter.
Konsekvens:	Slitasjen medfører redusert overflatekvalitet og har i hovedsak estetisk betydning. Det må påregnes behov for vedlikehold og eventuell oppgradering av overflatene.

Kjøkkeninnredning

TG 2

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

Beskrivelse:	Eldre kjøkkeninnredning med glatte malte fronter. Overskap har skyvefronter. Benkebeslag i rustfritt stål med utslagskum og kum. Heltre- og laminat benkeplate. Kullfilterventilator.
Vurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje på innredningen.
Årsak:	Innredningen er av eldre dato og har vesentlig slitasje.
Konsekvens:	Det er ikke vurdert som risiko for større konsekvenser av forholdet.

Er det automatisk vannstopper i benkeskap
Nei

Er det komfyrvakt
Nei

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Kjøkkeninnredning - *Hvitevarer kjøkken*

TG IU

Beskrivelse:	Det ingen integrerte hvitevarer tilhørende kjøkkeninnredningen.
Vurdering:	Hvitevarer er elektriske komponenter, som erfaringsmessig har svært varierende levetid.

Fast inventar

TG 2

Beskrivelse:	Kjeller: Plassbygde vegghyller i boder. 1. etasje: Plassbygget garderobeskap med glatte malte fronter, montert i soverom. 2. etasje: Garderobeløsning med stang og hyller i omkledningsrom. Plassbygget garderobeskap med glatte malte overflater (uten fronter) montert i soverom.
Vurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje
Årsak:	Ingen årsak utover normal aldersslitasje.
Konsekvens:	Alder og slitasje medfører redusert overflate- og brukskvalitet. Det må påregnes behov for vedlikehold og eventuell oppgradering av fast inventar over tid.

Innvendige dører

TG 2

Beskrivelse:	Kjeller: Profilerte og glatte innvendige dører 1. etasje: Profilert malt profilert skyvedør mellom stue og spisestue. Dør med glassfelt mellom entré og gang. Profilerte malte innvendige dører for øvrig. 2. etasje: Profilerte malte innvendige dører og skyvedører.
Vurdering:	Dører har slitasje på overflater. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.
Årsak:	Dørene er av eldre dato og har vært utsatt for normal bruk over tid, med påfølgende aldersrelatert slitasje på overflatene.
Konsekvens:	Alder og slitasje kan medføre redusert funksjon, blant annet behov for justering av hengsler/beslag og overflater på dørblad. Forholdet kan normalt utbedres ved enkelt vedlikehold og justering.

Innvendige dører

TG 3

Beskrivelse:	1. etasje: Dør med blygglassfelt mellom stue og gang.
Vurdering:	TG3: Dør med blyglassfelt har sprekker i flere glass, glassfelter er for øvrig løst og kan falle ut.
Årsak:	Aldersrelatert svekkelse av blyglass og innfesting, kombinert med naturlige bevegelser i døren over tid.
Konsekvens:	Det er risiko for at løse glassfelt løsner og faller ut, med fare for personskade. Det er også risiko for ytterligere sprekkdannelse og skade på døren.
Utbedring/Tiltak:	Skadde og løse glassfelter må sikres og utbedres. Det anbefales at døren gjennomgås av fagkyndig for reparasjon av blyglassfeltene og nødvendig forsterkning eller utskifting av innfesting. Dersom skadene er omfattende eller reparasjon ikke er hensiktsmessig, bør døren skiftes.
Kostnadsestimat:	kr. 10 000,- til kr. 15 000,-

Skadedyr

TG 1

Beskrivelse:	Eier har nylig overtatt boligen og har begrenset kjennskap til eiendommens historikk. Det foreligger ikke egenerklæringsskjema, og det har derfor ikke vært mulig å innhente tilstrekkelige opplysninger om eventuell tidligere forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det er ikke observert synlige tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaring.

Utvendig solavskjeming

TG 2

Beskrivelse:	Manuell markise markise er montert på vegg tilknyttet terrassen i 1.etasjen.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. - Det er registrert misfarging og slitasje på duk.
Årsak:	Årsaken til forholdet er normal aldring og påkjenning fra utvendig klima.
Konsekvens:	Alder og slitasje medfører økt risiko for redusert funksjon og behov for vedlikehold eller utskifting av komponenter over tid.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Lovlighet

Beskrivelse:

Boligens godkjente plantegninger er innhentet og kontrollert opp mot dagens planløsning. Tegninger er datert 1931. Oppdaterte tegninger over 1.etasjen datert 1968 ifm. innbygging av veranda som del av stuen (ferdigattest 09.091968).

Følgende avvik er registert:
- Bad i 2.etasjen er ikke byggemeldt. Rommet er på godkjent tegning fra 1931 definert kjøkken.
- Det er etablert en ekstra gang og et omkledningsrom i areal som tidligere var del av stuen i 2.etasjen.

Rombeskrivelsen er utført i forhold til dagens bruk av rommene. Dagens bruk av enkelte rom samsvarer ikke med godkjente byggetegninger. Det vil si at dagens planløsning ikke er godkjent i kommunen, og det anbefales derfor å byggemelde rommene slik planløsningen er i dag.

Det foreligger for øvrig fasadetegninger datert 1996 ifm. etablering av terrasse som del av boligens 1.etasje. Videre ble det fjernet to vinduer ned mot hagen, i 1. etg. i spisestue og i 2. etg. og i soverom i forbindelse med etablering av terrasse i 1. etg. Det ble for øvrig også fjernet et vindu i stuen i 2.etasjen og montert en dør mot terrassen fra spisestuen i 1.etasjen.

Dokumentasjon

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

Beskrivelse:	Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da det ikke har vært oppgraderingsarbeider de siste fem år. Det er for øvrig ikke fremvist dokumentasjon på tidligere arbeid knyttet til våtrom og/eller el-anlegg.

Utvendig rekkverk

Beskrivelse:	Rekkverkshøyden på terrassen i 1.etasjen er målt til 93 cm. Rekkverkshøyden på altanen i 2.etasjen er målt til 95 cm.
Vurdering:	I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse:	Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførte radonmålinger i boligen. På generelt grunnlag anbefales radonmåling alle boliger på bakkeplan. Boligen ligger i et område innenfor NGU sitt radon aktsomhetskart klassifisert som moderat til lav.

Er det utført radonmåling i boligen?
Nei

Lyd- og støyforhold

Beskrivelse:	Deler av eiendommen ligger innenfor gul støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger dersom dette foreligger. Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen under befaring.

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse: Ved byggeåret var det ikke krav til brannskille slik vi kjenner det i dag.

Er det synlige åpenbare avvik i brannskillet?
Nei

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Godkjente plantegninger	14-08-2026		Innhentet
El. tilsyn			Ikke mottatt
Eier	14-08-2026	Befaring med utlånt nøkkel. Eier har ikke kjennskap til boligen	
Egenerklæring		Det foreligger ikke egenerklæring ettersom selger er et AS - Rapporten kan ikke brukes som et grunnlag for boligkjøperforsikring.	

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang:

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

NS 3600 er fulgt så langt det lar seg gjøre, men på enkelte punkter kan rapporten avvike fra standarden.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens og anbefalt tiltak for avvik med TG2 eller TG3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra det tidspunkt kjøperen binder seg til kjøpet, jf. forskrift til avhendingslova § 1-5. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i NS 3600:2025. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 21.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Renommè	Oppdragsnr.	40260171
Addresse	Neptunveien 11		
Postnr.	0493	Sted	OSLO
Selgers navn	Nord West Eiendom AS		
Selgers navn	Per Espen Musæus		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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)

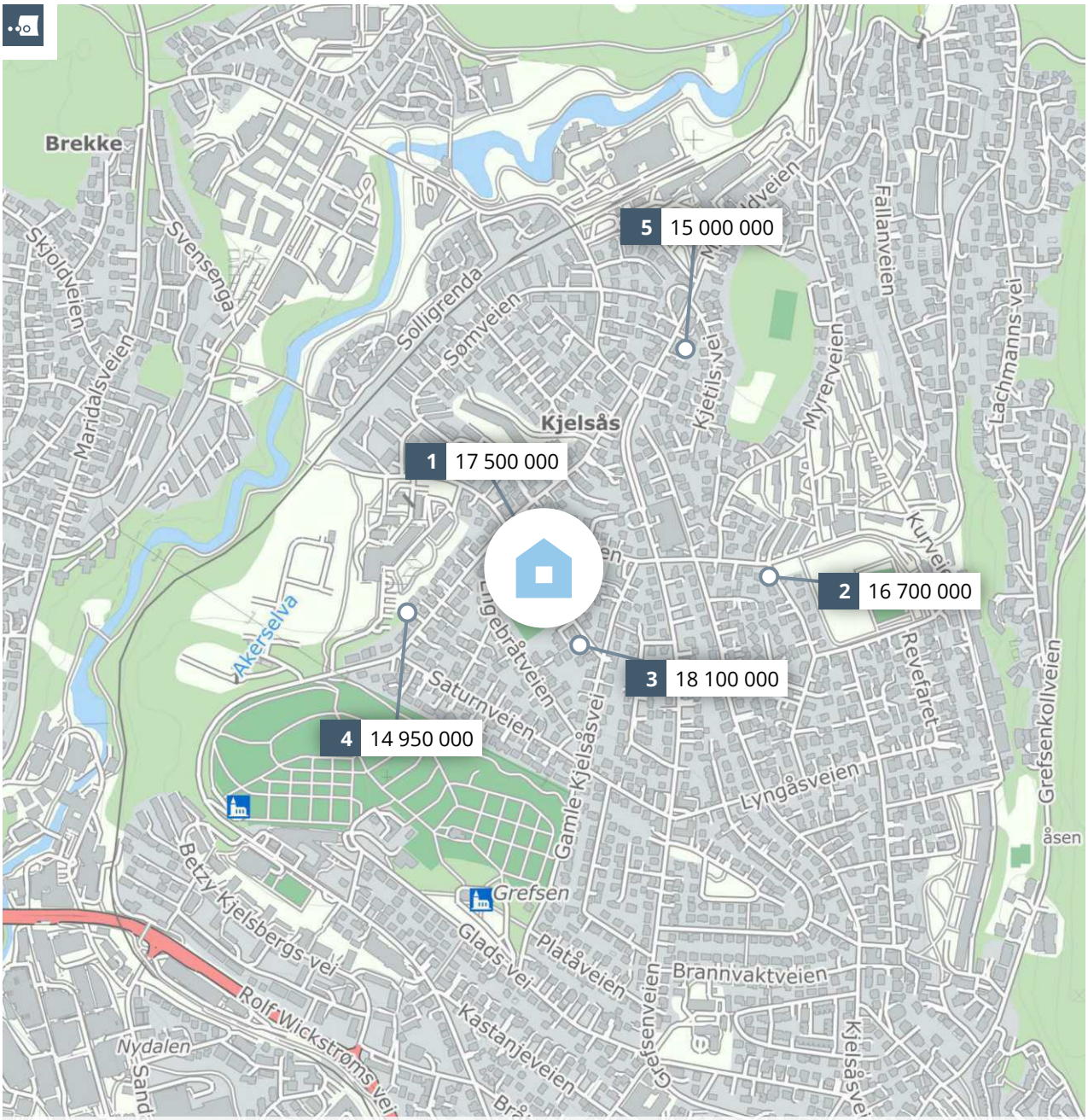
- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 21.08.2026

Signert av *Per Espen Musæus*

Initialer selger:
P E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

NEPTUNVEIEN 11

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 22.08.2026

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: Henrik Skårdal.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Neptunveien 11, 0493 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1931

GNR 73 BNR 181 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS GREFSENPLATÅET

Verdivurdert til

14 000 000

-	14 000 000	60 870
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	230 m²	14 m²	- m²	25 m²	- m²	- m²
Tomt					1 121 m²	
Byggeår					1931	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Neptunveien 11 230 m² 1931 1 121 m² 3 sov	11.02.2026	15 900 000	**17 500 000**	0	17 500 000	**76 087**
2 Arilds vei 30 214 m² 1986 456 m² 5 sov	12.05.2026	15 750 000	**16 700 000**	0	16 700 000	**78 037**
3 Neptunveien 4 A 210 m² 1938 633 m² 7 sov	12.09.2025	18 500 000	**18 100 000**	0	18 100 000	**86 190**
4 Kapellveien 130 B 152 m² 1999 607 m² 3 sov	27.01.2026	13 500 000	**14 950 000**	0	14 950 000	**98 355**
5 Midtoddveien 5 A 232 m² 1922 1 290 m² 3 sov	28.08.2024	15 000 000	**15 000 000**	0	15 000 000	**64 655**

PrivatMegleren Renommé har gleden av å presentere Neptunveien 11 – en flott bolig beliggende i et attraktivt og barnevennlig boligområde.

Boligen har en god planløsning over flere etasjer og fremstår med gjennomgående eldre standard. Her får du en innholdsrik bolig med gode muligheter for modernisering og tilpasning til egne behov og ønsker.

Det foreligger igangsettingstillatelse for tilbygg med egen boenhet og oppføring av garasje, datert 25.06.2026. Se Utomhusplan på bilde 2. Arbeider igangssatt.

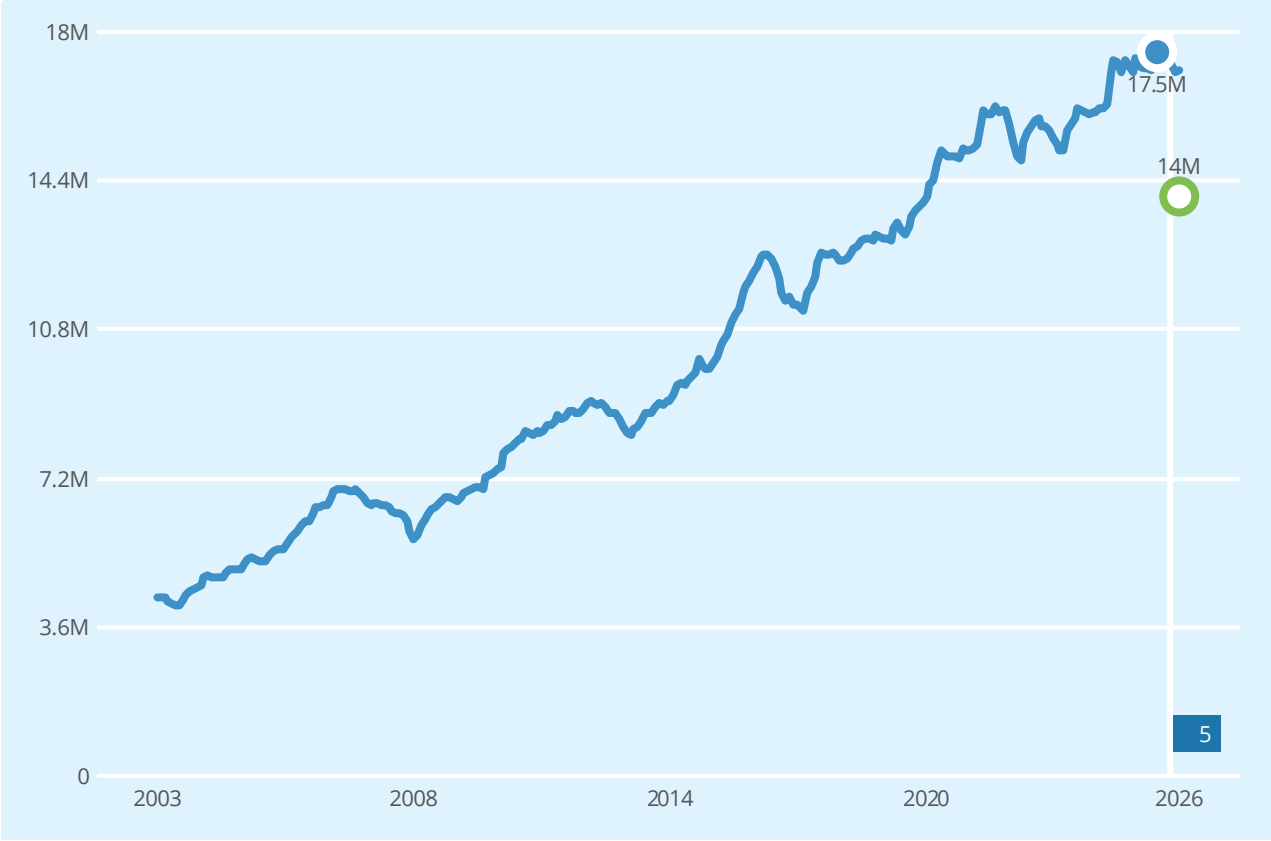
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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
2
3
4
5

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
31.01.2026	11.02.2026	17.08.2026	15 900 000	17 500 000	0	17 500 000	6

6 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Det skal bygges én ekstra bolig på tomten og tomten blir felles, med vedtektsbestemt uteareal.

Eneboliger til salgs i Nordre Aker bydel nå

19
eneboliger til salgs

22.5M
21.9M
21 063 000 Prisantydning i snitt
20.7M
20.1M
19.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
53
dager

Eneboliger solgt i Nordre Aker bydel siste 3 mnd

16
eneboliger solgt

19.7M
19.5M
19 314 000 Salgspris i snitt
19 130 000 Prisantydning i snitt
18.9M
18.7M
18.5M

Solgt i snitt i løpet av
35
dager

for 0.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

87 826 Nordre Aker bydel i snitt siste 3 mnd

73 608 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

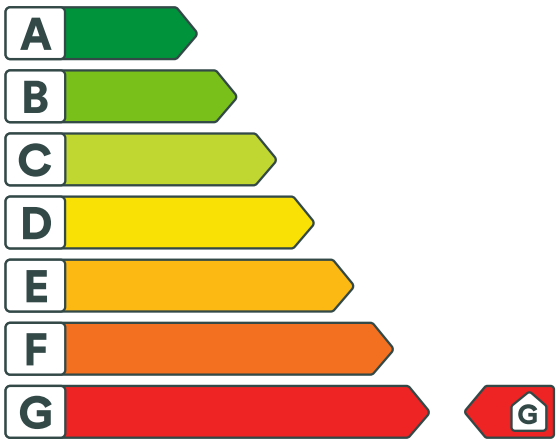
60 870 Neptunveien 11 Totalpris 14 000 000

enova

Energiattest



Adresse **Neptunveien 11, 0493 OSLO**	
Dato for energimerking **21.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-248152**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80171994**
Gårdsnummer **73**	Bruksnummer **181**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1931**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **230,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **201,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Olje, Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **456,46 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **456,46 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **91 748 kWh**

Neptunveien 11, 0493 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 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.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak 22: Installere ny olje/parafinkamin alternativt pelletskamin alternativt gasspeis/gassovn

Dersom det er en gammel olje/parafinkamin med dårlig virkningsgrad kan den skiftes ut med en ny olje/parafinkamin som gir en mer effektiv forbrenning. I tillegg reduseres utslipp av sot og partikler. Enkelte olje/parafinkaminer har også termostat- og tidsstyring av temperaturen. Alternativt kan det installeres en ny pelletskamin. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning. Alternativt kan det installeres en ny gasspeis / gassovn. Den har vanligvis fjernkontroll med termostat og tidsstyring (nattsenkning). Merk: Som en oppfølging av klimameldingen vurderer Kommunal- og regionaldepartementet å innføre forbud mot å ersatte gamle oljekjeler med nye i eksisterende bygg.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 25: 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 26: 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.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

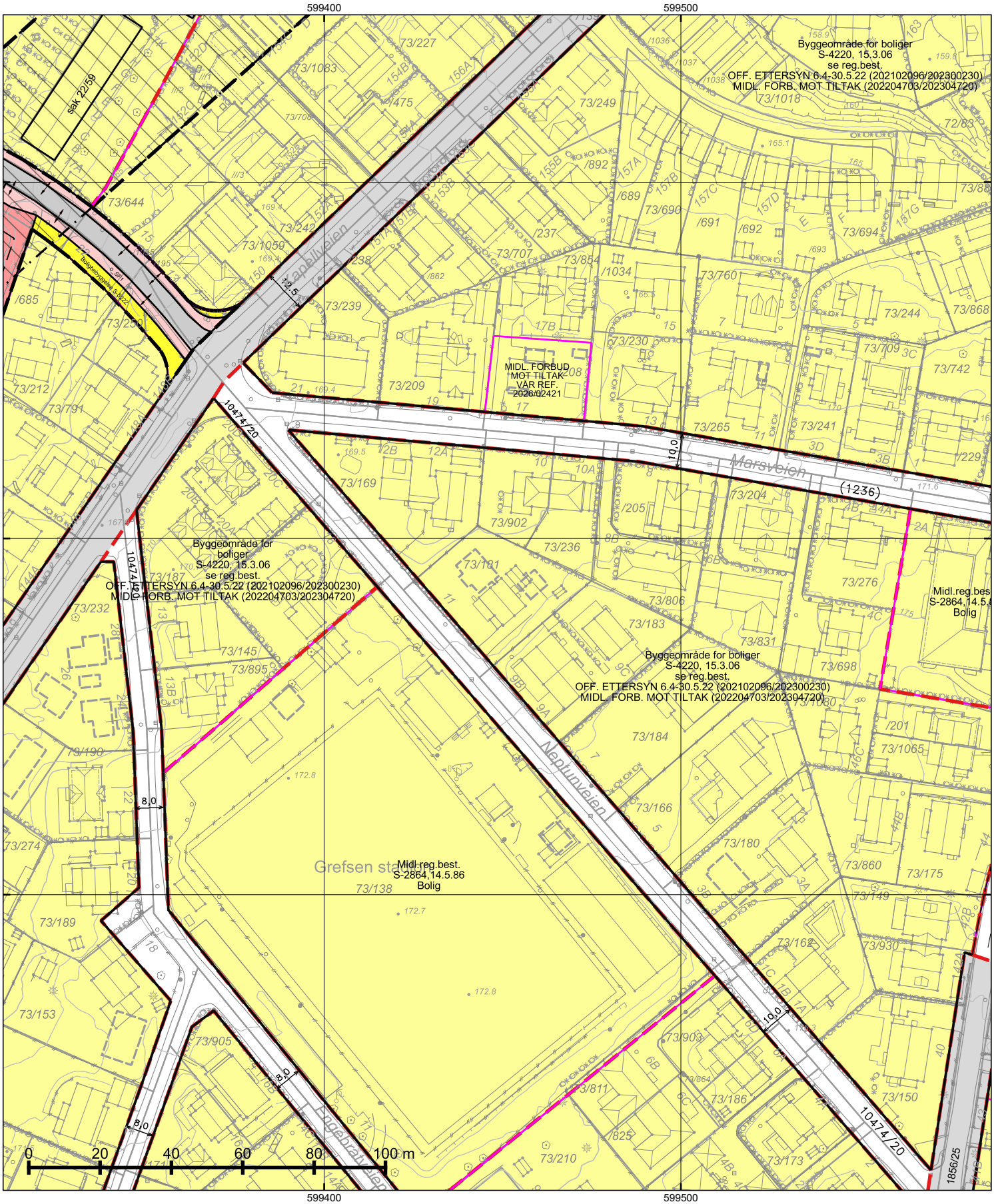
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 161182/ 86537405
Deres ref.:
Adresse: Neptunveien 11
Kommentar:
Gnr/Bnr: 73/181

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

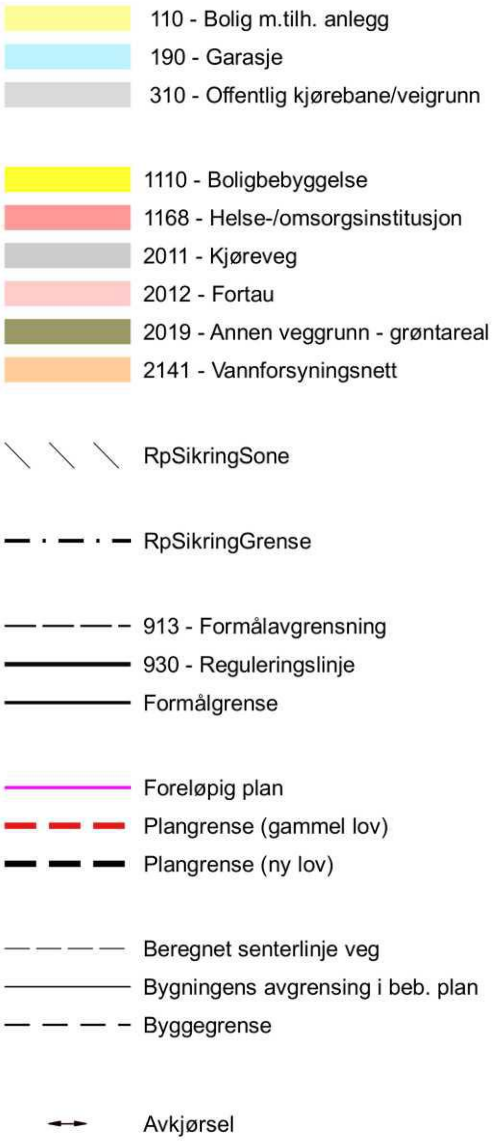
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

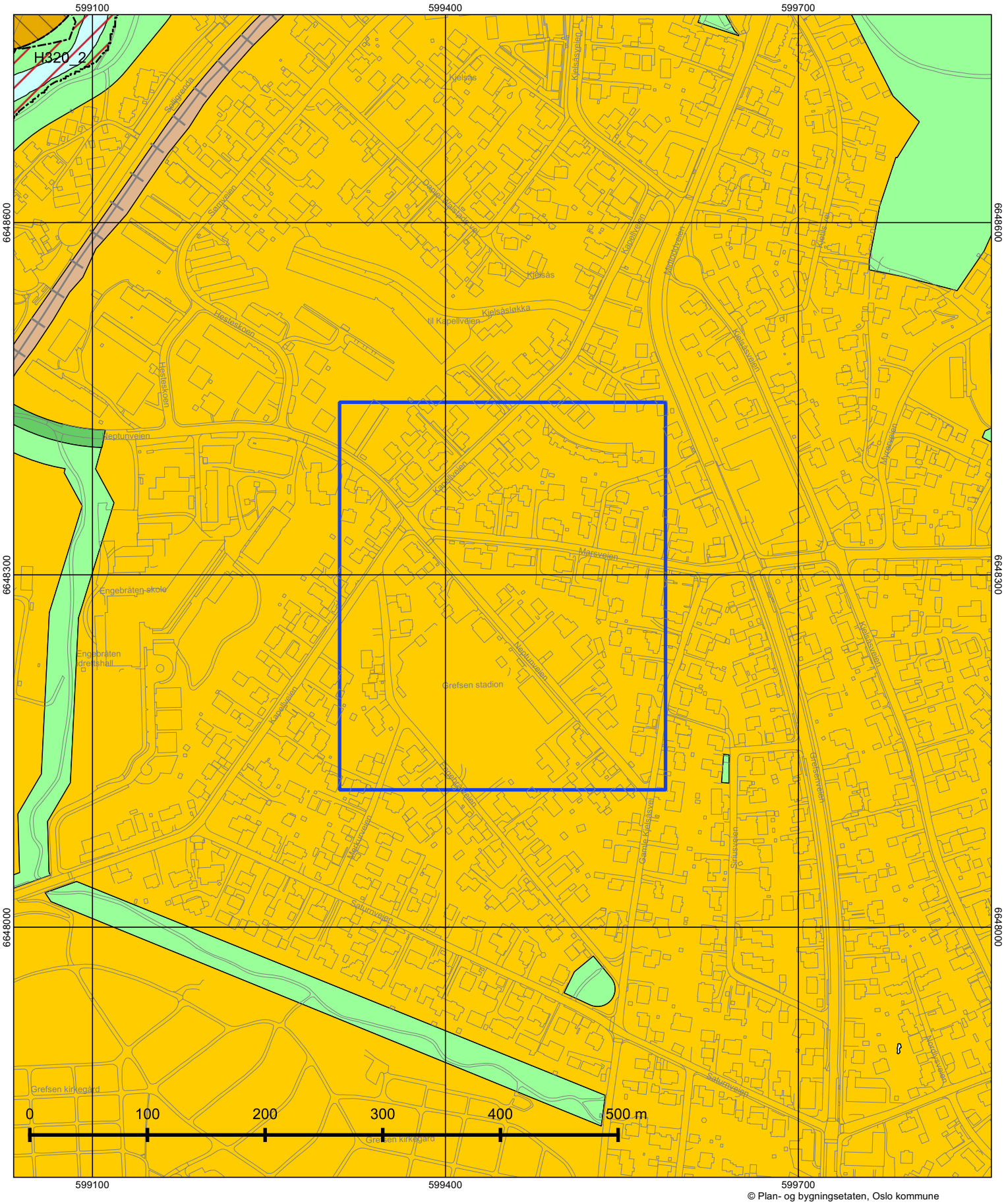
PlottID/Best.nr: 161182/ 86537405
Adresse: Neptunveien 11
Gnr/Bnr: 73/181
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161182/86537405
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

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.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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.

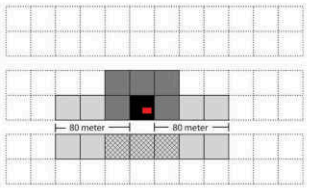
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

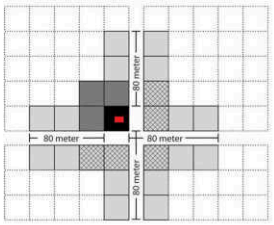
6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

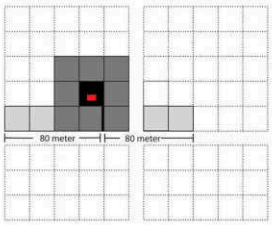
a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses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



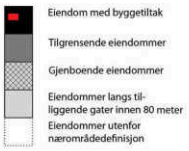
Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate



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 terrenghøyde 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 byggegroper 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 uteareal 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 m2 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.

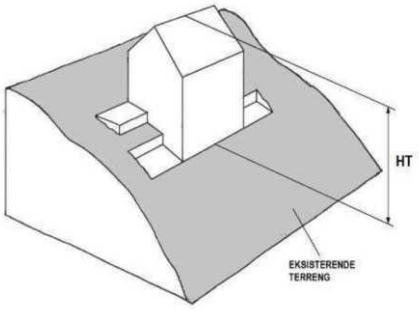
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

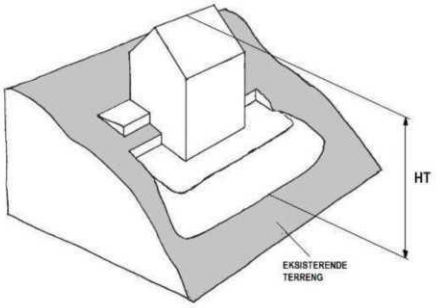
Følgende høyder tillates:

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 m2 per plass og medregnes i bebygd 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 m2.
Tomter på under 600 m2 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 m2, 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 m2 for eneboliger og 300 m2 for tomannsboliger.
b. Minimum 100 m2 per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
c. Minimum 50 m2 per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m2 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 Strøkstjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøkstjenlig 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 nærområdet.

Med strøkstjenlig 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 nærområdets 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

Berørte hjemmelshavere m.fl.

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 01.06.2022
	202204703 - 300 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Caroline Wille	

Vedtak om midlertidig forbud mot tiltak - Småhusplanen

Plan- og bygningsetaten vedtar midlertidig forbud mot tiltak i påvente av ny regulering, jf. plan- og bygningsloven § 13-1.Forbudet gjelder for de arealene som er omfattet av reguleringsplan S-4220 (småhusplanen).

Bakgrunn

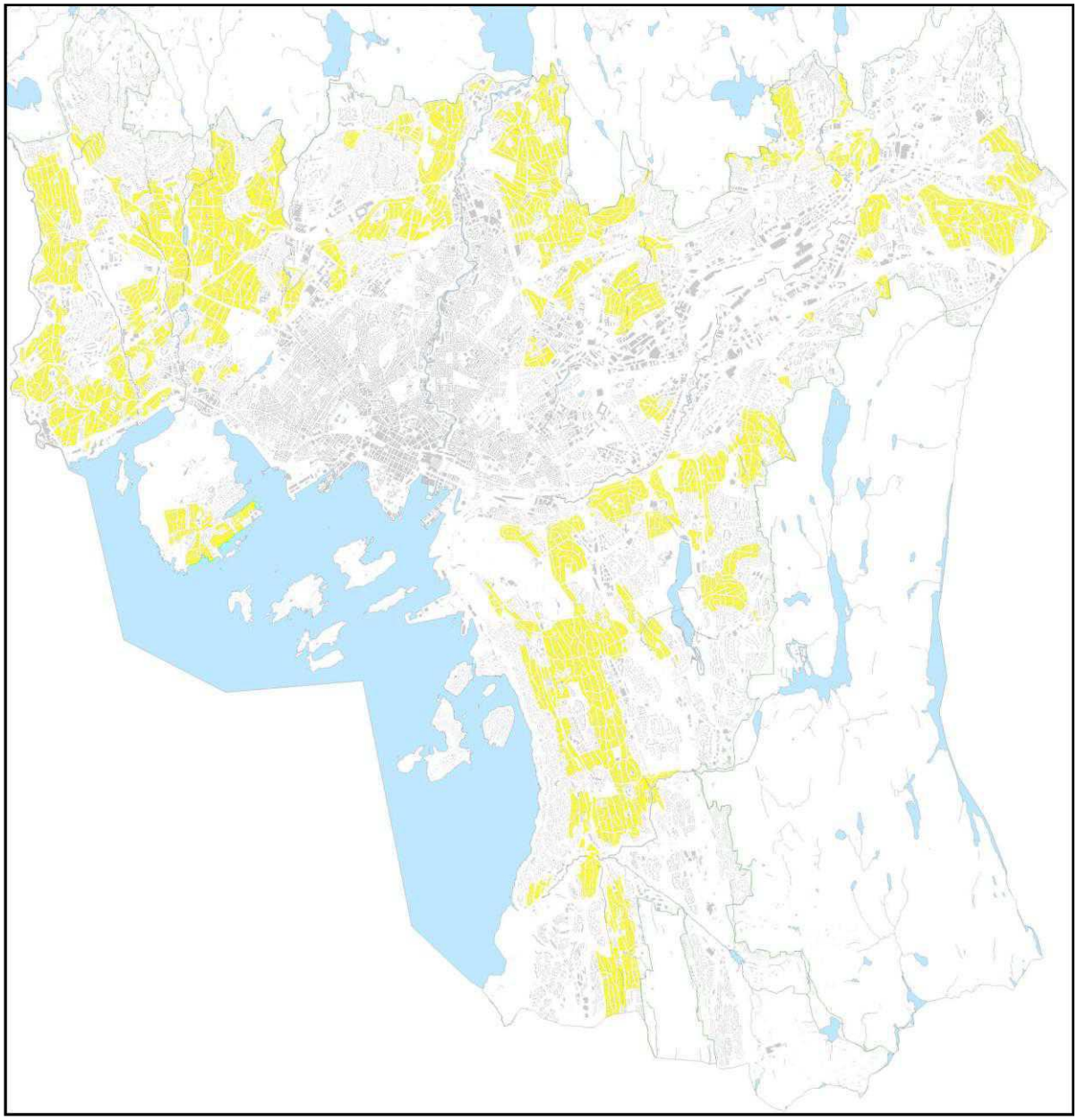
Trær, vegetasjon og småhusområdenes karakter og åpenhet er verdier det er særlig viktig å ta vare på for fremtiden og som det i de fleste tilfeller er irreversibelt om vi mister. Det pågående arbeidet med å revidere småhusplanen er iverksatt på bakgrunn av et politisk ønske om å ta bedre vare på disse kvalitetene i småhusområdene enn det som lar seg gjøre i tråd med gjeldende småhusplan. Ved å fortsette å behandle søknader etter eksisterende plan, vil vi fortsette å miste disse verdiene, selv om vi vet at vi ønsker ta vare på dem på en mye bedre måte gjennom en revidert plan.

For å sikre at verdiene som revisjon av planen skal søke å bevare ikke går tapt i løpet av tiden frem til en revidert plan blir gjeldende, mener Plan- og bygningsetaten det er nødvendig å legge ned et midlertidig forbud mot tiltak innenfor planområdet.

Avgrensning

Forbudet gjelder for de arealene som er omfattet av reguleringsplan S-4220 (småhusplanen). Totalt 27.727 eiendommer er helt eller delvis omfattet av forbudet. Arealene er avmerket i gult på oversiktskartet under. For mer detaljerte kart og nøyaktige grenser, se kommunens kartløsning: http://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/ Liste over berørte eiendommer er

tilgjengelig i sakens journalpost nummer 317, «Oversikt over eiendommer omfattet av forbudet og mottatte innspill», som er tilgjengelig via vårt saksinnsyn: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/



Plan- og bygningsetatens varsel om midlertidig forbud mot tiltak

Grunneiere innenfor planområdet, naboer og gjenboere ble varslet om arbeidet med midlertidig forbud mot tiltak i brev 06.04.22. I varselet ble det satt en frist til 04.05.22 for å komme med innspill til forslaget.

Innspill til forslaget

Plan- og bygningsetaten har mottatt 211 innspill, fra til sammen 198 privatpersoner, foretak og organisasjoner. Oversikt over hvem som har kommet med innspill finnes i sakens journalpost nummer 317, «Oversikt over eiendommer omfattet av forbudet og mottatte innspill», som er tilgjengelig via vårt saksinnsyn: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/

150 av innspillene er sendt inn av eller på vegne av privatpersoner, 37 av innspillene er sendt inn av eller på vegne av et foretak og 11 av innspillene er sendt inn av eller på vegne av en organisasjon.

96 av innsenderne uttrykker at de er negative til et midlertidig forbud mot tiltak, mens 41 av innsenderne utrykker at de er positive til et midlertidig forbud mot tiltak. 61 av innsenderne uttrykker ikke eksplisitt at de er positive eller negative, men kommer med innspill f.eks. til gjennomføringen av et eventuelt forbud.

Plan- og bygningsetaten har gått gjennom og vurdert alle innspillene i sin helhet. Vurderingene som er gjort, kommer frem av avsnittene «Plan- og bygningsetatens vurdering» og «Plan- og bygningsetatens kommentarer til andre innspill».

Under oppsummerer vi hovedinnholdet i innspillene tematisk:

Lovligheten av varselet/forbudet

- Pbl § 13-1 er ikke et tilstrekkelig hjemmelsgrunnlag for forbudet, ettersom tiltakene ikke vanskeliggjør selve planarbeidet. Den nye planen skal ha samme reguleringsformål
- Prosessen bryter med varslingsplikten. Brevet som er sendt ut kan ikke tolkes som et varsel, når det allerede får effekt. Ordlyden tilsier at beslutningen allerede er tatt. Varselet er kun sendt til grunneiere, ikke til bransjeaktører og andre som også må sees på som parter i saken
- Prosessen bryter med plan- og bygningslovens formålsparagraf om forutsigbarhet
- Prosessen bryter med veiledningsplikten. De som nylig har avholdt forhåndskonferanser skulle blitt informert der
- Forbudet bryter med likebehandlingsprinsippet og rammer vilkårlig. Det er tilfeldig hvem som har sendt inn søknad og ikke
- Forbudet kan ikke gjøres gyldig før vedtakstidspunktet, hvis ikke får forbudet tilbakevirkende kraft, noe som er i strid med Grunnloven
- Varselet er uten klagerett
- Et forbud begrenser privat eiendomsrett

Forholdsmessigheten/nødvendigheten av et forbud

Forbudet er uforholdsmessig:

- Forbudet rammer unødvendig mye/mange og hensynene som er oppgitt kan ikke begrunne et så inngripende virkemiddel. Det har ikke vært intensjonen i pbl § 13-1 at den skal brukes på et så stort område og plan- og bygningsetaten burde heller ha vurdert det i særskilt utfordrende enkeltsaker
- Forbudet er unødvendig for å sikre de oppgitte verdiene

    - Det er ikke så mange saker i året og et forbud stopper et lite antall søknader om nye boenheter sett i forhold til hvor stort inngrep det er. Det er begrenset hvor mye verdier som går tapt på noen måneder
    - Det ble ikke lagt ned noe forbud i forbindelse med de tidligere revisjonene
    - Hensynene kan sikres gjennom dagens plan, problemet er hvordan dagens plan håndheves. Plan- og bygningsetaten bør i stedet behandle saker strengere etter dagens plan
- Forbudet rammer flere/andre enn det som er ment. Også «vanlige familier» rammes og det burde skilles mellom privatpersoner og utbyggere/profesjonelle. Privatpersoner bør fortsatt få lov til å søke
- Forbudet får store økonomiske konsekvenser
    - Mange har brukt store summer på prosjektering, søknadene er utarbeidet etter dagens plan og vil ikke kunne tillates etter ny plan. Arbeidet/kostnaden vil derfor være forgjeves
    - Forbudet gir redusert eiendomsverdi og usikkerhet ved boligsalg. Mange vil tape store verdier
    - Forbudet vil gjøre kommunen erstatningsansvarlig / kommunen bør gi kompensasjon
- Forbudet får store samfunnsmessige konsekvenser
    - Et forbud vil ramme mange prosjekterende og utførende foretak hardt, særlig de mindre. Mange er allerede i en vanskelig og uforutsigbar tid og forbudet vil føre til permitteringer og oppsigelser
    - Et forbud vil få stor betydning for boligprisene
- Forbudet må være så kort som mulig

Forbudet er nødvendig:

- Forbudet er nødvendig for å hindre uønskede utbygginger/fjerning av vegetasjon til ny plan er vedtatt
- Forbudet er nødvendig for å stoppe at utbyggere driver opp prisene for de som vil kjøpe for å bo
- Det er viktig å legge realitetene til grunn, ikke hva som oppleves som «urettferdig». En uthuling av forbudet vil gå på bekostning av naboene og dersom man endrer forbudet for å skåne privatpersoner, vil også utbyggere bli skjermet

<u>Hvilke søknader som omfattes av forbudet</u>

Innspill om å løse opp:

- Det må settes en frist frem i tid, slik at man kan tilpasse seg. Det foreslås forskjellige frister, alt fra 1. juli til et år frem i tid
- Personer som «er i prosess» må få lov til å søke. Det foreslås flere forskjellige definisjoner av dette, f.eks. de som har nabovarslet tiltaket før fristen, de som har bedt om/avholdt forhåndskonferanse, de som har vært i kontakt med plan- og bygningsetaten om tiltaket sitt, de som kan dokumentere at de har begynt planleggingen/prosjektering før fristen, nylige tomtekjøp til utvikling eller i forbindelse med arveoppgjør/ generasjonsskifte

- Det kan ikke settes et skille ved om man har bedt om/avholdt forhåndskonferanse eller ikke. Det vil være forskjellsbehandling av personer som reelt sett står i samme situasjon

Innspill om å stramme inn:

- Forbudet burde vært innført mye tidligere
- Forbudet burde gjelde alle saker som ikke er behandlet. Det er mange pågående saker som også rammer de nevnte verdiene og godkjenning av disse vil virke uforståelig for naboer og nærmiljø. Om alle som har søkt eller tenkt til å søke får sakene sine behandlet, vil det ikke være noen grønne lommer igjen
- Plan- og bygningsetaten avvise svært mangelfulle søknader som kom inn rett før fristen og ikke gi noen dispensasjoner i saker som behandles fremover
- Plan- og bygningsetaten bør vurdere på nytt saker som allerede har fått tillatelse, men som forringer de samme verdiene

Hvilke tiltak som unntas fra forbudet

- Det bør i stedet lages et forbud der kun enkelte tiltak forbys
- Det bør gjøres flere/større unntak, særlig for eksisterende boliger/eiendommer som beholder antall boenheter
- Det bør være lov til å oppføre én/noen få nye boenheter
- Trær bør fortsatt kunne felles
- Unntakene bør gjelde alle tiltak som er i tråd med planforslaget
- Det må fremdeles være mulig å få en konkret vurdering etter pbl § 13-1 tredje ledd

Annet

- Forbudet er udemokratisk. Det forskutterer den nye planen og gir en forhåndsgodkjenning av etatens forslag
- Det er uheldig at noen aktører virker å ha fått informasjon og kunnet tilpasse seg
- Plan- og bygningsetaten kan ikke bruke et midlertidig forbud mot tiltak til å forhindre at det kommer inn mange søknader på en gang

Plan- og bygningsetatens vurdering

I det pågående arbeidet med ny småhusplan ser vi at det innenfor flere temaer er et stort gap mellom det som tillates etter dagens plan og det som er ønskelig å sikre av verdier i den nye planen. Dette gjelder særlig sikring av vegetasjon og terreng, og sikring av småhusområdenes åpne karakter. Selv om det ikke er avklart nøyaktig hva som skal bli tillatt innenfor planområdet fremover, ser vi at det er et behov for å pause utviklingen av områdene frem til den nye planen er på plass. Dette er nødvendig for at planprosessen reelt sett skal ha muligheten til å sikre disse verdiene og fordi vi ser at mye av den utviklingen som skjer etter gjeldende plan uansett ikke vil være ønskelig fremover. Det vil derfor være svært uheldig å fortsette å tillate tiltak som vi vet ikke gir den ønskede utviklingen innenfor området.

Vegetasjon, terreng og småhusområdenes åpne karakter er verdier som blir bygget ned bit for bit. Verdiene går tapt både i mindre og større prosjekter og tapet av disse er i de aller fleste tilfeller irreversibelt. Når vi nå ser hvor stort gapet er mellom dagens regulering og ønsket

situasjon, er forbudet nødvendig vel så mye for å stanse den totale mengden verdier som går tapt, frem til disse blir bedre sikret, som for å forhindre tap av viktige verdier i enkeltprosjekter. Det er derfor nødvendig med et forbud som gjelder for hele planområdet, men der man likevel kan tillate tiltak som i liten grad påvirker verdiene som skal sikres, fremfor å legge ned forbud i enkeltsaker. Selv om det da kan virke som om det rammer flere, er det likevel mer forutsigbart enn om den enkelte sak som berører disse verdiene skulle fått hvert sitt eget forbud.

Tiltak som er omfattet av forbudet

Det midlertidige forbudet mot tiltak gjelder for absolutt alle former for tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, også tiltak som ikke er søknadspliktige. I tillegg gjelder forbudet for all felling av trær med en stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng, samt fjerning av vegetasjon og etablering av gjerder utenfor dagens byggegrense mot sjø og mot hovedvassdrag.

Unntak fra forbudet

Plan- og bygningsetaten unntar likevel enkelte typer tiltak fra forbudet, som i begrenset grad vil berøre de verdiene som revisjonen skal ivareta. Disse tiltakene kan søkes om, saksbehandles og gjennomføres på vanlig måte, etter gjeldende småhusplan. Tiltakene må altså, i tillegg til å unntas fra forbudet, være i tråd med plan- og bygningsloven og gjeldende småhusplan for å kunne tillates/gjennomføres.

Følgende tiltak unntas fra det midlertidige forbudet mot tiltak:

Innvendige tiltak i eksisterende bygninger

- Alle innvendige tiltak, inkludert bruksendring, som ikke medfører opprettelse av ny boenhet

Utvendige endringer av eksisterende bygninger/konstruksjoner

- Fasadeendringer
- Lysgraver, med dybde inntil 0,5 meter og bredde inntil 1 meter, og utvendige kjellertrapper
- Vesentlig reparasjon
- Bygningstekniske installasjoner

Oppføring og riving av

- Påbygg, med unntak av takterrasser
- Underbygg
- Tilbygg med samlet størrelse inntil 15 m^2 bebygd areal (BYA)
- Maksimalt én frittliggende bygning som ikke er til beboelse, med størrelse inntil 36 m^2 bebygd areal (BYA) og maksimal gesimshøyde på 3,0 meter og mønehøyde på 4,0 meter
- Levegg (gjelder ikke støyskjerm)

For tilbygg og frittliggende bygning som ikke er til beboelse, gjelder størrelsen samlet for hele forbudsperioden. Det er innenfor unntaket mulig å både rive og oppføre den oppgitte størrelsen. Størrelsesbegrensningen er knyttet til den enkelte boenheten og ikke til eiendommen. I

forbindelse med plassering av tilbygg eller frittliggende bygning som ikke er til beboelse, kan det gjøres terrenginngrep med en samlet høyde på 0,5 meter.

Andre tiltak

- Gjenoppføring til siste lovlige situasjon etter brann eller tilsvarende skade
- Graving for og legging av kabler og vann- og avløpsledninger
- Drenering, inkludert legging av drensledninger
- Etablering av energibrønner
- Tiltak på nettanlegg (elektriske anlegg)
- Arealoverføring med samlet størrelse inntil 50 m^2

Alle former for parkering under terreng er omfattet av forbudet, uavhengig av unntakene over.

Alle tiltak som ikke er eksplisitt nevnt over, er omfattet av forbudet. Dette betyr blant annet at oppføring av nye boliger og andre tiltak som medfører nye boenheter ikke kan gjennomføres i forbudsperioden. Det samme gjelder for terrenginngrep, deling av eiendommer og større arealoverføringer.

Begrunnelse for unntakene

Kommunen kan i forbindelse med et forbud gjøre unntak for tiltak som etter kommunens skjønn ikke vil vanskeliggjøre planarbeidet, altså tiltak som ikke vil påvirke de forholdene som planarbeidet er rettet mot og skal sikre. Dette kan kommunen gjøre etter en konkret vurdering i enkeltsaker eller direkte i forbudet. På grunn av omfanget til dette forbudet er det hensiktsmessig at disse vurderingene i størst mulig grad gjøres på forhånd og unntakene gis direkte inn i forbudet. På denne måten blir det også mest mulig forutsigbart hvilke tiltak kommunen mener ikke vil vanskeliggjøre planarbeidet. Det vil likevel fremdeles være mulig å unnta enkelttiltak, etter en konkret vurdering, dersom noen søker om dette for et tiltak som ikke er omfattet av de forhåndsdefinerte unntakene.

Det vil alltid være vanskelig å slå fast at et tiltak ikke vil vanskeliggjøre planarbeidet, særlig i et så omfattende planarbeid som dette, ettersom det fort vil bli å forskuttere innholdet i planen og hvilke temaer og bestemmelser de folkevalgte til slutt lander på at er riktig for området. Selv om noe er i tråd med det Plan- og bygningsetaten foreslår i sitt planforslag er det likevel viktig å huske på at de folkevalgte skal ha handlingsrom både til å legge til og ta ut bestemmelser, stramme ytterligere inn eller løse opp.

Tiltakene som unntas må derfor baseres på at de ikke berører de temaene som er relevante for revisjonen eller at de berører dem i så liten grad at de likevel ikke vil vanskeliggjøre planarbeidet. På bakgrunn av dette knytter unntakene i forbudet seg i hovedsak til tiltak innenfor eksisterende bygningsmasse, mindre utvidelser av eksisterende bygningsmasse og utvendige tiltak som ikke eller i liten grad berører terreng og vegetasjon.

Tiltak som omfatter terrenginngrep, fjerning av store trær, oppføring av boliger, opprettelse av nye boenheter, deling av eiendommer eller større arealoverføringer kan vanskelig sies at ikke vil vanskeliggjøre planarbeidet, ettersom disse tiltakene virker direkte inn på de forholdene som planarbeidet retter seg mot. Det er ikke det samme som at ingen av disse tiltakene kan

godkjennes etter ny plan, men det nye plangrunnlaget må være på plass for å vite hvilke av disse tiltakene som faktisk skal tillates og ikke.

Så er det noen typer tiltak som kan havne i et grenseland. Typisk for dette er utvidelser av eksisterende bygningsmasse og oppføring av mindre frittliggende bygninger som ikke er til beboelse. Disse tiltakene påvirker tettheten eller åpenheten på eiendommen og kan påvirke både terreng og vegetasjon. Her vil det derfor være størrelsen som tillates som vil avgjøre hvorvidt tiltakene vil vanskeliggjøre planarbeidet eller ikke. Ettersom planområdet og forholdene på eiendommene er så varierte, og man setter en grense som skal sikre verdiene for alle, er det nødvendig å være relativt restriktive.

Etter varselet om midlertidig forbud er det gjort noen presiseringer og endringer i hvilke tiltak som skal unntas direkte i forbudet. Det er lagt til noen typer tiltak, som gjenoppføring etter brann eller tilsvarende skade, drenering og tiltak på nettanlegg. Videre er unntakene knyttet til oppføring av bygningsmassen utvidet til å gjelde per boenhet, ikke per eiendom. Dersom det er flere boenheter på en eiendom, vil derfor alle få de samme mulighetene til å benytte seg av unntakene. Det er også lagt til en mulighet til å gjøre mindre terrengjusteringer i forbindelse med plassering av denne bebyggelsen.

For tilbygg er grensen beholdt på 15 m^2 BYA, men utvidet til å gjelde per boenhet. Innenfor denne størrelsen kan man gjøre en del tilpasninger i eksisterende bebyggelse, f.eks. for å få til en bedre planløsning eller skifte ut bygningsdeler som trenger det. Man kan også gjennomføre mindre utvidelser av boligen, f.eks. for å få plass til ekstra soverom eller større oppholdsrom, særlig siden tilbygget kan oppføres i flere etasjer. Dersom man f.eks. oppfører tilbygget i to etasjer pluss kjeller, vil man kunne øke bruttoarealet i boligen med 45 m^2. Samtidig vil et foravtrykk på 15 m^2 BYA i de aller fleste tilfeller påvirke åpenheten på eiendommen, terreng og vegetasjon i såpass liten grad at det ikke vil vanskeliggjøre planarbeidet.

Flere av innspillene til varselet tar til orde for at større tilbygg må unntas, og da gjerne vesentlig større tilbygg enn 15 m^2. Et større fotavtrykk vil derimot fort kunne krysse en grense der tilbygget påvirker åpenheten på eiendommen, terreng og vegetasjon ut over det som kan sies å i liten grad påvirke de forholdene som planarbeidet omfatter. Større utvidelser av eksisterende boliger unntas derfor ikke, men må vente til nytt plangrunnlag er på plass.

For mindre frittliggende bygninger som ikke er til beboelse er grensen satt til 36 m^2 BYA per boenhet, samtidig som det er satt en høydebegrensning. Dette gjør at man f.eks. kan skifte ut eksisterende garasjer/garporter som måtte trenge det, overbygge parkeringsplasser på terreng eller sette opp utebod, drivhus el. Denne typen bygninger påvirker i mindre grad den opplevde åpenheten på eiendommen, dersom de ikke blir for store. Det samme gjelder påvirkning på terreng og vegetasjon.

Søknader som er omfattet av forbudet

Søknader som er sendt inn fra og med 06.04.22 er omfattet av det midlertidige forbudet mot tiltak.

Begrunnelse for frist

Plan- og bygningsloven angir som utgangspunkt at søknader som ikke er avgjort når et varsel om midlertidig forbud mot tiltak sendes ut vil være omfattet av et eventuelt forbud, så lenge søker er varslet om forbudet innen utløpet av saksbehandlingsfristen og forbudet blir vedtatt senest åtte uker etter at det er varslet. Det vil si at det normale er at også alle søknader som allerede er til behandling når varselet kommer vil være omfattet av et eventuelt forbud. Dette er fordi det ofte er nettopp én eller flere innkomne enkeltsaker som belyser at det er behov for å revidere plangrunnlaget og som dermed er årsaken til at kommunen legger ned midlertidig forbud mot tiltak. Det er da ikke ønskelig at disse sakene skal behandles etter gjeldende plan, men at de må vente til et nytt plangrunnlag er på plass.

For småhusplanen så er det ikke noen konkrete innkomne enkeltsaker som i seg selv er bakgrunnen for varselet om midlertidig forbud, men i stedet det gapet vi ser mellom det som tillates etter dagens plan og det som skal sikres i den nye planen. I dette tilfellet har vi derfor valgt å gå bort fra lovens utgangspunkt. I stedet for å sette grensen ved søknader som *ikke er avgjort* fra og med datoen for varselet, har vi satt grensen til søknader som *kommer inn* fra og med datoen for varselet. På denne måten gir vi en konkret og objektiv dato for alle å forholde seg til, som blant annet er uavhengig av hva som skal regnes som saksbehandlingsfrist i byggesaker som allerede ligger til behandling.

Det er ikke aktuelt å sette datoen senere enn datoen for varselet, ettersom det klart vil kunne svekke hensikten med forbudet, som nettopp er å sikre at ikke flere viktige verdier går tapt frem til en ny plan trer i kraft. Ved å sette en senere dato enn datoen for varselet, ville det kunne komme inn unormalt mange søknader, nettopp fordi mange vil benytte seg av muligheten til å søke mens de ennå kan, noe som også belyses av innspillene som har kommet inn til varselet. På denne måten ville verdiene som planrevisjonen og forbudet skal sikre, i stedet kunne gå raskere tapt enn vanlig. Dette er ikke fordi de som vil søke i denne perioden nødvendigvis har som intensjon å ramme disse verdiene, men tiltak som er i tråd med dagens plan sikrer rett og slett ikke verdiene godt nok.

Da planforslaget til ny småhusplan ble lagt ut til offentlig ettersyn, ble det også klart hva som er tillatt etter dagens plan, men som ikke lengre vil være tillatt dersom planforslaget vedtas. Dersom søknader som kommer inn etter denne datoen ikke skal omfattes av forbudet, vil det åpne for muligheten til at man kan «planlegge seg rundt» en del av innstrammingene i den foreslåtte nye planen eller søke om tiltak «mens det ennå er lov». Det ville kunne fått svært uheldige konsekvenser.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til andre innspill

Lovligheten av varselet/forbudet

Hjemmelsgrunnlaget for forbudet

Plan- og bygningsloven (pbl) § 13-1 gir kommunen hjemmel til å nedlegge midlertidig forbud mot iverksettelse av tiltak i et område som kommunen mener bør undergis ny planlegging.

Grunnvilkåret er derfor at forbudet må være begrunnet i at det etter kommunens skjønn er behov for å utarbeide en ny eller endret arealplan for området. Dette kan f.eks. skyldes at kommunen ønsker å få på plass en mer detaljert regulering eller at kommunen rett og slett har endret syn på hvordan området skal utnyttes. Ut over dette grunnvilkåret stilles det lite krav til kommunens begrunnelse. Det er ikke tvil om at kommunen mener det er behov for å utarbeide en endret arealplan for dette området, ettersom planarbeidet allerede er godt i gang.

Et forbud etter pbl § 13-1 vil ramme ethvert tiltak som omfattes av den alminnelige tiltaksdefinisjonen i pbl § 1-6, med mindre de eksplisitt unntas fra forbudet. I tillegg følger det av loven at også «andre tiltak som vil vanskeliggjøre planarbeidet», kan omfattes av forbudet. Et eksempel på det siste vil være felling av trær, som i seg selv ikke er et tiltak etter pbl § 1-6, der disse er tenkt sikret gjennom den nye planleggingen. Det er derfor ikke riktig, slik det hevdes i noen av innspillene, at kommunen mangler hjemmel til å vedta et midlertidig forbud mot tiltak fordi «tiltakene ikke vanskeliggjør selve planarbeidet» eller fordi planen skal beholde samme arealformål.

Varslingsplikt, likebehandling, privat eiendomsrett m.m.

Lovgiver har gjennom utarbeidelsen av pbl § 13-1 tatt stilling til og definert hvordan midlertidige forbud mot tiltak skal varsles, hva som blir virkningstidspunktet og hvilke tiltak/søknader som rammes. Lovgiver har da avveid behovet for å kunne legge ned et midlertidig forbud mot tiltak, og prosessen knyttet til varsling og gjennomføring av forbudet, opp mot forhold som forvaltningslovens varslingsplikt, det ulovfestede likebehandlingsprinsippet, forbudet mot tilbakevirkende lovgivning og privat eiendomsrett. Et midlertidig forbud mot tiltak som er varslet og vedtatt i tråd med pbl § 13-1 vil derfor også være i tråd med disse andre bestemmelsene/juridiske prinsippene. Etaten vurderer at varslingen, virkningstidspunktet og søknadene som rammes av forbudet er innenfor rammene av pbl § 13-1 og at forbudet derfor er utført på lovlig vis.

Veiledningsplikt og klagerett

Når det gjelder etatens veiledningsplikt er det først når et varsel om midlertidig forbud mot tiltak er godkjent og journalført at det formelt er avgjort at forbudet skal varsles. Inntil dette skjer skal man forholde seg til gjeldene plan. Det er dette etatens saksbehandlere har gjort når de i forhåndskonferanser eller andre veiledningssituasjoner har veiledet etter den gjeldende småhusplanen, uten å informere om et mulig forbud.

Det er videre riktig at det ikke er noen klagerett på det varselet som ble sendt ut, ettersom forvaltningsloven kun gir klagerett på vedtak. Det å varsle et midlertidig forbud mot tiltak er ikke et vedtak, men en prosessledende beslutning. Dette vedtaket som vi nå fatter er det derimot klagerett på. Se mer om det i slutten av vedtaket.

Forutsigbarhet

Flere har i innspillene sine påpekt at et midlertidig forbud mot tiltak fjerner forutsigbarheten for de som har eiendommer innenfor planområdet, ettersom rammebetingelsene for utvikling av eiendommene deres plutselig endres. Det er helt riktig at dette er en konsekvens av det å varsle

og legge ned et midlertidig forbud mot tiltak. Dette oppleves naturlig nok som dramatisk for de det gjelder, spesielt for privatpersoner som ikke er kjent med midlertidig forbud mot tiltak fra før. Det er likevel slik at det er på denne måten midlertidige forbud mot tiltak er innrettet, nettopp for at dette virkemiddelet skal oppnå den effekten det er ment å ha. Behovet for forutsigbarhet for den enkelte grunneier/tiltakshaver er i lovgrunnlaget da avveid opp mot kommunens behov for å kunne styre arealutviklingen. Dersom et midlertidig forbud mot tiltak skulle vært «forhåndsvarslet» ut over slik de varsles etter loven, ville også effekten av forbudet blitt klart svekket og i mange tilfeller falt helt bort.

Det er likevel ikke slik at varselet om et mulig midlertidig forbud kommer «helt ut av det blå». Det at planen skal revideres har vært kjent lenge og alle grunneiere ble varslet om oppstart av planarbeidet i juni 2021. Midlertidig forbud mot tiltak er videre et relativt vanlig verktøy i de tilfellene der det er kommunen som står for reguleringsarbeidet, nettopp fordi slike revisjoner stort sett gjennomføres for å sikre verdier som ellers ville gått tapt. Dette er ikke nødvendigvis noe privatpersoner er klar over, men de aller fleste tiltakene som er under planlegging, og som er omfattet av forbudet, har en ansvarlig søker som bør kjenne til at dette er en mulighet i forbindelse med en planrevisjon.

Forholdsmessigheten/nødvendigheten av et forbud

Nødvendigheten av et forbud

Plan- og bygningsetaten vurderer at slik forbudet er innrettet, vil det hovedsakelig stoppe de søknadene som påvirker de verdiene som vi ønsker å sikre gjennom det pågående planarbeidet. Dette gjelder ikke kun søknader om nye boliger, ettersom også andre tiltak kan føre til fjerning av terreng og vegetasjon, eller svekkelse av småhusområdenes karakter og åpenhet. De senere årene har etaten mottatt i underkant av 2.000 søknader i året innenfor planområdet, hvorav ca halvparten av dem er tiltak som vil bli omfattet av forbudet. Det er også naturlig å anta at dette antallet ville økt frem mot vedtakelse av ny plan. I tillegg kommer tiltak som er unntatt søknadsplikt. Dette viser at det ikke bare er et lite antall tiltak som påvirker de verdiene som planarbeidet skal sikre og belyser nødvendigheten av et generelt forbud, selv om forbudsområdet er stort.

For tiltakene som blir omfattet, vil forbudet være en begrensning og et inngrep, noe som også er i tråd med slik forbud etter pbl § 13-1 er ment å fungere. For andre, som ikke planlegger å gjennomføre denne typen tiltak, vil forbudet i liten grad representere en begrensning. Vi mener derfor at forbudet er forholdsmessig og i tråd med lovgivers intensjon.

Gjennom erfaring over flere år med byggesaksbehandling etter dagens småhusplan, ser etaten at det ikke er mulig å sikre disse verdiene godt nok gjennom å bruke denne planen. Dette er også et problem som virker å være økende. Dette er ikke fordi etaten ikke håndhever planen strengt nok, men fordi etaten mangler et nødvendig hjemmelsgrunnlag til å sikre verdiene. Plan- og bygningsloven er for byggesaker en «ja-lov», som vil si at man har krav på å få tillatelse dersom det ikke er en konkret hjemmel til å avslå tiltaket. Når kommunen i en eller flere enkeltsaker ser at man ikke har tilstrekkelig hjemmelsgrunnlag til å avslå etter dagens reguleringsplan, men

samtidig ser at det ikke er ønskelig å gi tillatelse, er et midlertidig forbud mot tiltak og en endring av reguleringsplanen de eneste mulige virkemidlene man har.

Et midlertidig forbud mot tiltak skal ikke ramme «noen», men «noe»

Flere av innspillene som har kommet inn legger vekt på at forbudet også rammer privatpersoner, noe de mener ikke er hensikten eller ønskelig. De ønsker derfor at det skal skilles mellom privatpersoner og utbyggere/profesjonelle, f.eks. ved at privatpersoner fremdeles skal få lov til å søke om tiltak til eget bruk. Dette er ikke et skille som Plan- og bygningsetaten mener er riktig eller i det hele tatt har lov til å innføre.

Like tilfeller skal behandles likt, uavhengig av hvem det er som søker om dem. Det skal alltid være *hva* det søkes om som skal vurderes, uavhengig av *hvem* som søker om det. Tilsvarende er hensikten med et midlertidig forbud mot tiltak å ramme *noe*, ikke *noen*. Det er derfor ikke riktig at forbudet i hovedsak er ment å ramme utbyggere, og i mindre grad privatpersoner. Hensikten med forbudet er ramme tiltak som går på bekostning av eksisterende terreng og vegetasjon, samt småhusområdenes karakter og åpenhet. Dette vil likefult kunne skje i tiltak gjennomført av privatpersoner som i tiltak gjennomført av en profesjonell aktør.

Flere har også tatt til orde for at personer som «er i prosess» rammes uforholdsmessig hardt, fordi de har brukt mye tid og penger på å planlegge prosjektene sine, og derfor må få lov til å søke. Særlig har mange bedt om at personer som har bedt om eller avholdt forhåndskonferanse må få sende inn sine søknader.

Vi vil først og fremst bemerke at dette blir en vurdering av *hvem* som skal rammes eller ikke, der man ser helt bort fra *hva* som skal rammes. Dersom disse personene ønsker å søke om tiltak som *ikke* går på bekostning av de verdiene planarbeidet skal sikre, vil de fremdeles kunne gjennomføre tiltakene sine, enten gjennom unntakene i løpet av forbudsperioden eller etter ny plan når den er vedtatt. Forbudet representerer da i verste fall en utsettelse av prosjektet. Dersom tiltaket *går* på bekostning av de verdiene planarbeidet skal sikre, vil det være i tråd med hensikten til forbudet at disse tiltakene stoppes på lik linje med andre tiltak. En slik innskrenking av forbudet ville sannsynligvis også redusert effekten av forbudet betydelig. Dette fordi det er naturlig å anta at en stor andel av de søknadene som ville kommet inn frem til den reviderte planen blir vedtatt allerede «er i prosess».

Vi vil også bemerke, slik flere aktører også har gjort i sine innspill, at det å behandle de som har bedt om eller avholdt forhåndskonferanse annerledes enn andre tiltakshavere, vil utgjøre en usaklig forskjellsbehandling av tiltakshavere som reelt sett står i sammen situasjon. Forhåndskonferanse er en veiledningssituasjon tilbudt av kommunen, ikke et påkrevd skritt i en saksbehandlingsprosess, og mange kan ha kommet vel så langt i planleggingen av sin søknad uten at de har opprettet noen formell kontakt med kommunen.

Den rammen som imidlertid *er* satt for hvem et midlertidig forbud mot tiltak kan ramme, er at et midlertidig forbud mot tiltak ikke kan påvirke allerede gitte tillatelser eller søknader der saksbehandlingsfristen har løpt ut. Det vil si at vi uansett ikke har anledning til å ta til følge

innspillene om å vurdere saker som allerede har fått tillatelse på nytt, selv dersom disse forringer de samme verdiene som nå skal sikres.

Økonomiske og samfunnsmessige konsekvenser

Det vil kunne få store samfunnsmessige konsekvenser dersom verdiene som forbudet er ment å sikre, går tapt. Dette gjelder blant annet naturverdier, overvannshåndtering, nabolagskvaliteter, historiske verdier og bokvalitet. Hvert enkelt tiltak representerer ikke nødvendigvis et stort tap av disse verdiene alene, men det samlede tapet innenfor planområdet er stort og viktig å begrense.

De negative økonomiske og samfunnsmessige konsekvensene forbudet får er samtidig forsøkt minimert. Dette er blant annet gjort ved å vente med å varsle og vedta forbudet til tidspunktet for offentlig ettersyn av reguleringsplan, slik at forbudet blir så kort som mulig. I tillegg unntar vi alle de tiltakene som vi ser at kan gjennomføres uten at det får for store konsekvenser for de verdiene forbudet skal ivareta.

Et midlertidig forbud mot tiltak vil likevel alltid få negative konsekvenser for noen, noe som generelt er tilfellet ved flere aspekter ved arealplanleggingen. Noen enkeltpersoner og -grupper vil merke det særlig godt, f.eks. gjennom redusert tomteverdi, tapte prosjekteringskostnader og tapt arbeidsinntekt. Vi har sympati for at dette føles krevende for dem det rammer. Dette er likevel innenfor det lovgiver har ansett som akseptabelt for at kommunen skal ha mulighet til å sikre en ønsket arealutvikling og lovgiver har heller ikke angitt at kommunen skal yte noen kompensasjon i disse tilfellene.

Byggeaktiviteten i småhusområdene stopper heller ikke opp som et resultat av forbudet, selv om den antakelig vil bli redusert. Det er for det første store småhusområder i Oslo som ikke er omfattet av småhusplanen. Disse områdene vil fremdeles kunne utvikles som normalt og det vil være mulig å bygge nye småhus innenfor de rammene som gjelder for disse områdene. Det er derfor ikke riktig at det ikke vil kunne bygges nye småhus i Oslo i perioden forbudet varer. Det vil videre være mulig å gjennomføre en rekke tiltak innenfor forbudsområdet, gjennom de oppgitte unntakene. Det vil derfor fremdeles være et marked for prosjekterende og utførende i småhusbebyggelsen fremover, selv om noen typer oppdrag vil falle bort. De som stort sett har livnært seg på nybyggprosjekter innenfor småhusplanen vil riktignok måtte skifte fokus.

Andre innspill

Et midlertidig forbud mot tiltak forskutterer ikke en ny plan, ettersom søknader ikke vil avslås eller avvises på bakgrunn av forbudet, men settes i bero frem til man ser resultatet av planprosessen. Det gir dermed handlingsrom til at den politiske (demokratiske) prosessen med å utarbeide/revidere reguleringsplanen kan gjennomføres, uten at verdiene som reelt sett kan tas vare på blir påvirket i mellomtiden. Det er så den endelige, politisk vedtatte planen som avgjør hvilke av søknadene som er satt i bero underveis i prosessen som skal få tillatelse og hvilke som skal avslås.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Plan- og bygningsetaten vedtar et midlertidig forbud mot tiltak for områdene som er omfattet av reguleringsplan S-4220 (småhusplanen). Forbudet gjelder for alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, unntatt de tiltakene som er eksplisitt unntatt i teksten over, samt felling av alle store trær. Forbudet gjelder for søknader sendt inn fra og med 06.04.22.

Hva skjer videre?

Et midlertidig forbud mot tiltak varer frem til en ny/revidert plan trer i kraft, men maksimalt fire år. Når den nye/reviderte planen trer i kraft, opphører forbudet og det er den nye/reviderte planen som gjelder for området. Dersom kommunen ikke har vedtatt en ny plan innen fire år faller forbudet i utgangspunktet bort, men det kan i særlige tilfeller forlenges.

I dette tilfellet er det likevel intensjonen at forbudet vil vare vesentlig kortere, ca 1,5 år (se avsnittet «Arbeid med ny plan» under).

Arbeid med ny plan

Det er allerede satt i gang et planarbeid for området. Plan- og bygningsetaten varslet oppstart av planarbeid for området 03.06.21 og forslag til revidert reguleringsplan ble lagt ut på offentlig ettersyn 06.04.22.

I bestillingen til etaten er det angitt at planen skal kunne vedtas innenfor inneværende bystyreperiode. På bakgrunn av dette planlegger etaten å sende planen over til politisk behandling innen utgangen av 2022.

Arbeidet med planen kan følges på nettsiden til kommunen: https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/revisjon-av-smahusplanen/

Pågående og fremtidige byggesaker

Byggesøknader som er sendt inn før det midlertidige forbudet ble varslet 06.04.22 blir behandlet som normalt, etter dagens gjeldende småhusplan.

Søknader som kom inn fra og med 06.04.22 og som sendes inn fremover er omfattet av forbudet. Dersom tiltaket i søknaden er omfattet av unntakene, vil søknaden behandles som normalt, etter dagens gjeldende småhusplan. Dersom tiltaket i søknaden ikke er omfattet av unntakene, vil søknaden bli satt i bero og ikke behandlet i løpet av forbudsperioden. Når en ny/revidert plan er vedtatt, eller forbudet på andre måter er avsluttet, vil vi ta opp igjen behandlingen av søknaden. Om en ny/revidert plan er vedtatt, skal søknaden behandles etter denne planen.

Endringssøknader skal etter plan- og bygningsloven behandles og vurderes som en ny søknad. Det midlertidige forbudet mot tiltak får dermed de samme virkningene for endringssøknader til allerede gitte tillatelser som for helt nye søknader. Der det søkes om endring av en gitt tillatelse,

vil det godkjente tiltaket regnes som «eksisterende bygning/konstruksjon» i vurderingen av om tiltaket er unntatt forbudet eller ikke, så lenge det godkjente tiltaket ble søkt om før 06.04.22.

Lovgrunnlag

Midlertidig forbud mot tiltak er hjemlet i plan- og bygningsloven § 13-1 – 13-4.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. forvaltningsloven § 27b.

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

Vennlig hilsen

Hanne Høybach - avdelingsdirektør
Torge Railo - konstituert etatsdirektør
avdeling for byggeprosjekter
stab

Plan- og bygningsetaten

Dato: 07.08.2026
Kunde: Victoria Nilsen Carroza
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537405
Deres ref: 40114/ VICTORIAC

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 73, BNR. 181.

Vi viser til bestilling av 06.08.2026 for eiendom gnr. 73, bnr. 181.

GNR. 73 BNR. 181

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 25.04.1924.

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

1121 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

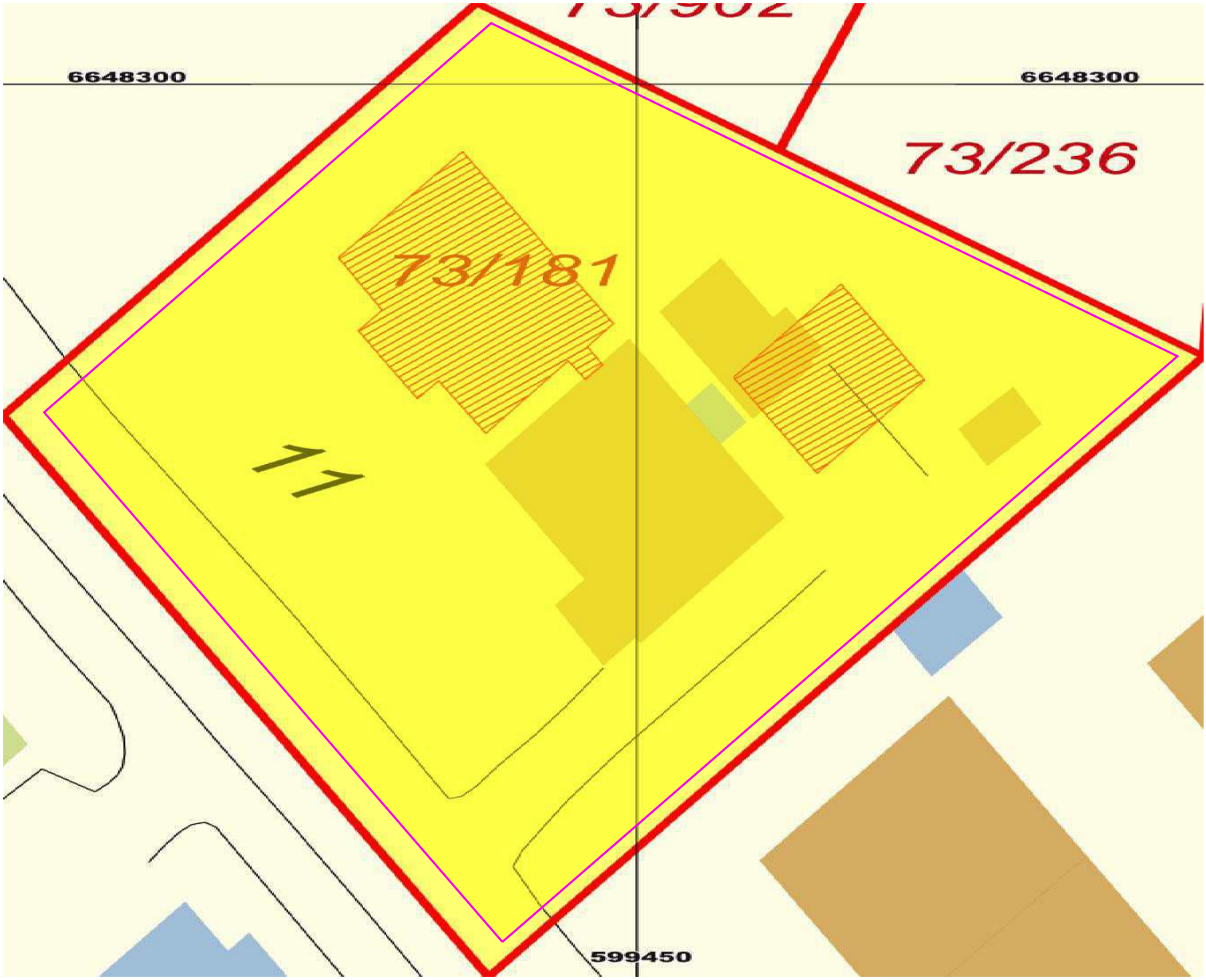
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

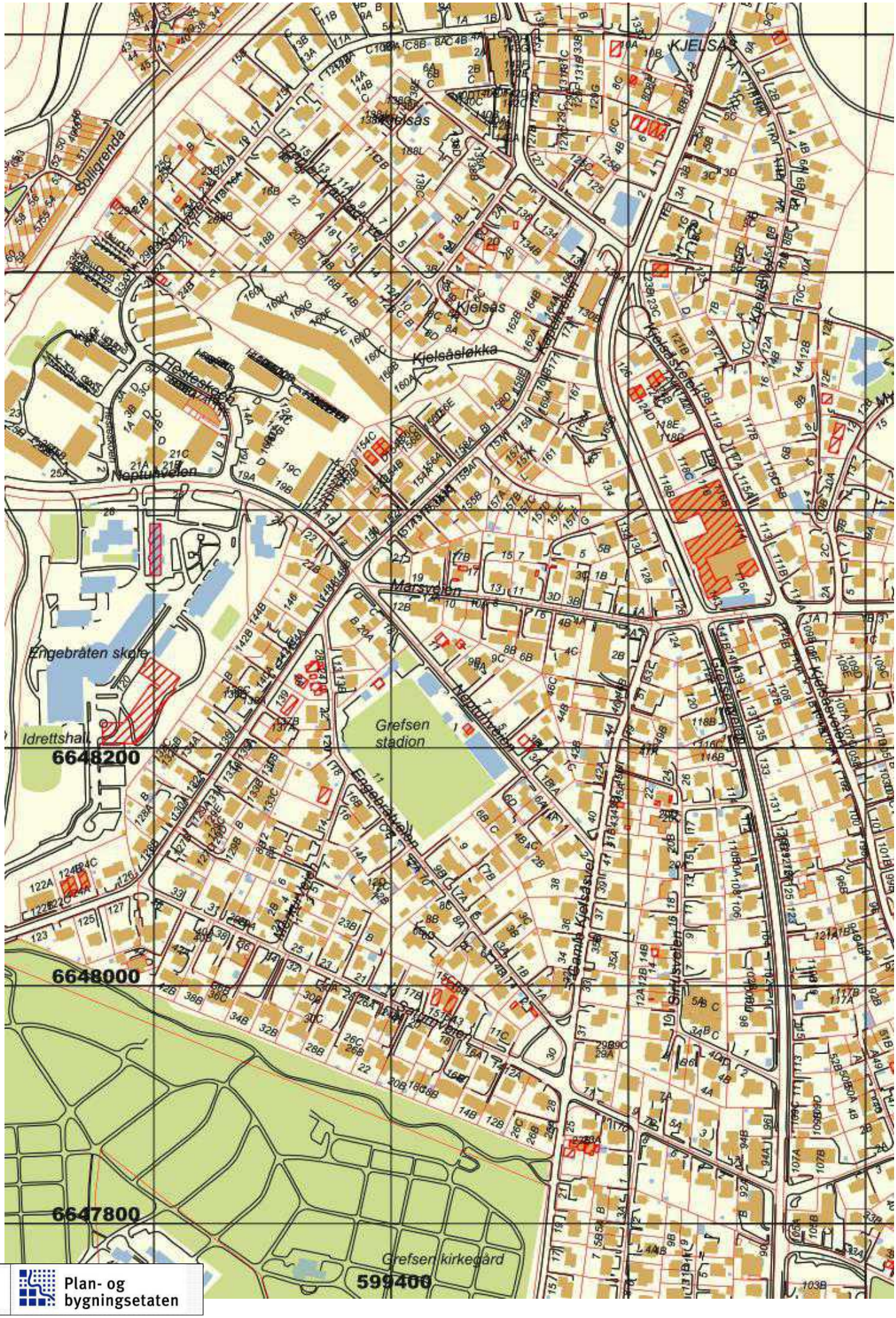
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og bygningsetaten



Plan- og bygningsetaten

tilhørende Thorleif Hansen.

Den tekniske direktør har meddelt :

"Byggetilladelse kan for adkomstveiens vedkommende meddeles".

Reguleringschefen har meddelt at bygningen kan legges som angitt med rødt på situasjonsplanen - bilag 3.

I henhold hertil approberes anmeldelsen med nye tegninger av 24. juli 1931, bilag 9 og 10, på følgende betingelser :

Samtlige kjellermure må fundamenteres på såle av tilstrekkelig størrelse. Bryggerhusets vegger må utføres av ildfast materiale og himlingen må pusses. Tak og vegger i bad må pusses. Bad og W.C. må ventileres gjennem særskilt kanal ført op over bygningens tak.

W.C.dører må gjøres selvlukkende.

Pipevange mot entre må ha 1 stens tykkelse.

Der må innsendes skjemategning av trapp til 2nen etasje utvisende stigningsforholdene. Skjemategning av gavlpartiet A må innsendes.

Høiden til underkant vindu i 2nen etasje må ikke overstige 5 m.

Forøvrig efter bygningslov av 22. februar 1924 med forskrifter og vedtekter. Kloakkenlegget må særskilt anmeldes til Akers vann- og kloakkvesen.

Byggetilladelseskort kan ikke utstedes forinnen erklæring fra godkjent ansvarshavende er innsendt.

Bygningschefen i Aker den 6 august 1931.

Hr. Alf Thorstensen,

Nygård, Vestre Aker.

Akers Bygningsvesen.

G.nr. 73,	B.nr. 181
Kartblad	
Attest nr. 353-1931	

Gjenpart.

Ferdig-Attest.

Herved bevidnes at det for hr. Thorleif Hansen,

anmeldte bygningsarbeide på gårds nr. 73, *bruks nr.* 181,

Neptunveien nr. 11, Grefsen, Vestre Aker,

nemlig: 1 våningshus *av* tre *i* 2 *etager med* 1

utbygg i 1 *etage og ildfast tekning* samt garasje i 1 etasje.

------

er i ferdig stand og lovmedholdig utført.

Akers bygningsvesen, 21de september 1934.

Bygningschef.

Gebyr for tilsynet Kr. 80,00 er betalt 18. desember 1931.

G. Gysand Pedersen (sign.)

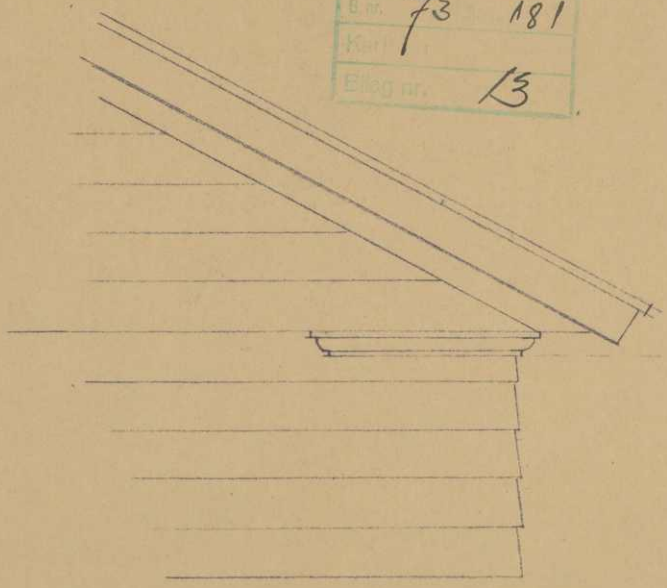
Th. Jacobsen (sign.)

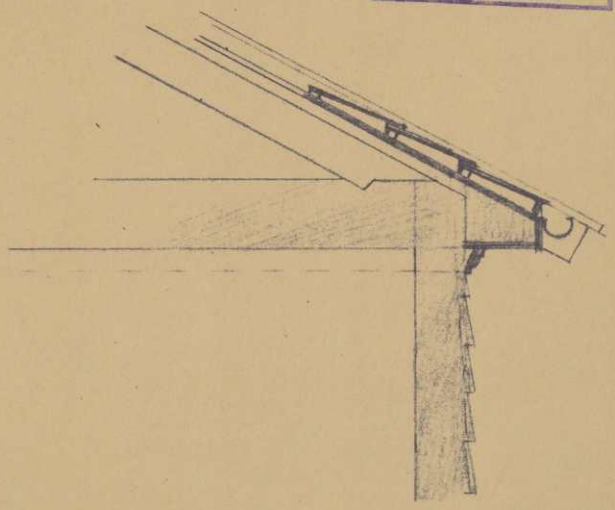
DOBBELTHUS - FOR - HRR - T - HANSEN

SKEMA - AV - GESIMS.

Akers Bygningsvesen
Gnr. 73 181
Kart
Bilag nr. 13

Akers Bygningsvesen
Jnr. 5117 - 1937
Dat. 18/9
Antal Bilag: 3





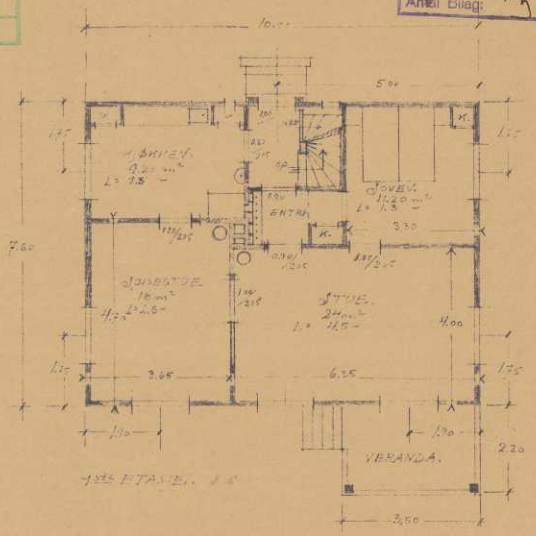
Fredrik Wolff

TOMTETS BELIG. VED JARLSBERGVEIEN
GR. VO. VS. BR. VI. V. ATKOMSTVEIEN

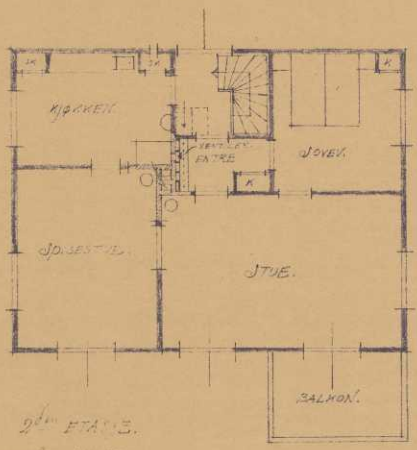
BL. Nº 1.

Akers Bygningsvæsen
Jnr. 4727 - 1931
Dat.
Antal Bilag: 3

Akers Bygningsvæsen
73 | Bnr 181
Tillæg
Bilag nr. 9

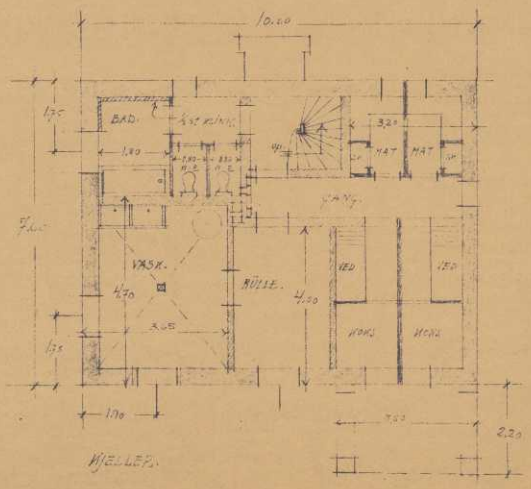


1ste ETASJE. 1:100

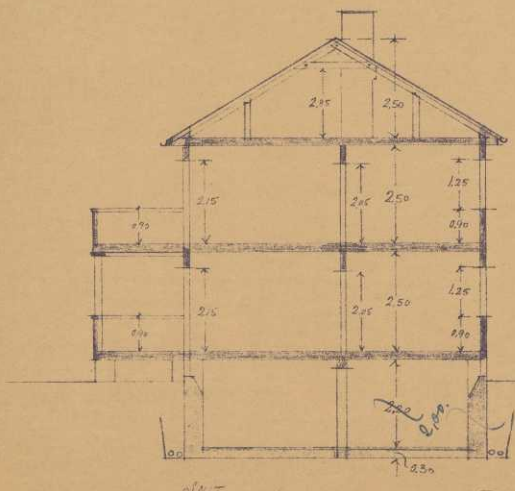


2den ETASJE.

ALLE MÅL I METER.



KJELLER.



SNIT.

VINDUER: 1,40 - BREDE
" = 1,25 - "

rettet eller anvist av ansvl. Akers Bygn.

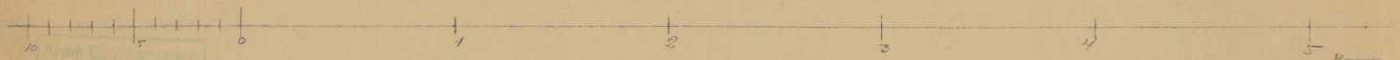
Trondheim
Oslo 20/VII. 1931.

0 5 10 15
MÅL: 1:200

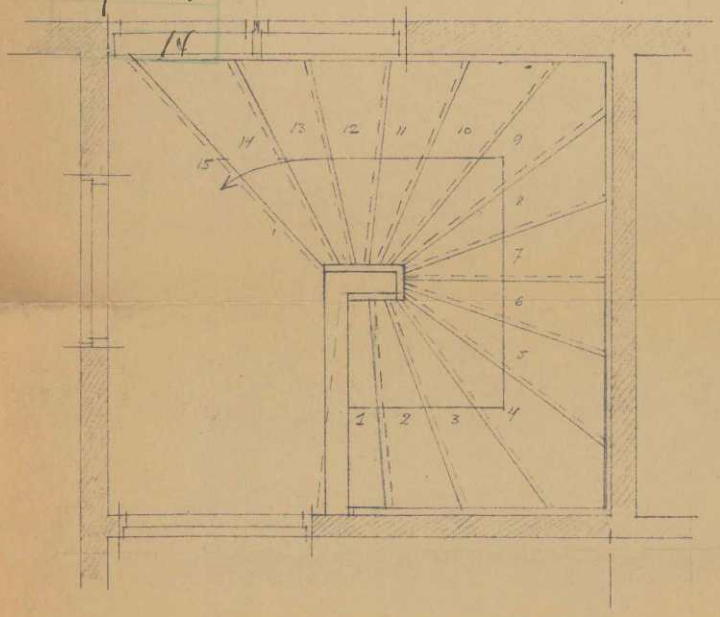
20 / VII.

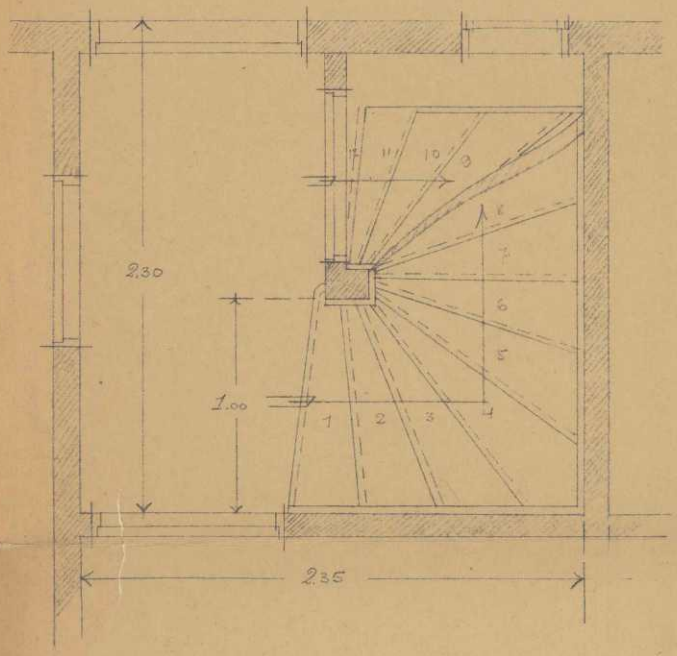
DOBBELTHUS - FOR - HRR. - I. HANSEN.

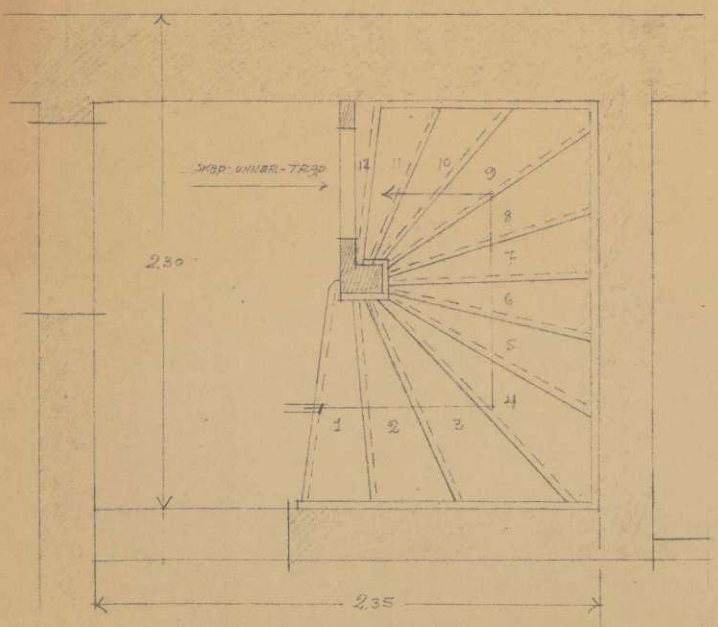
SKEMA - AV - TRAP - M/L = 1:20

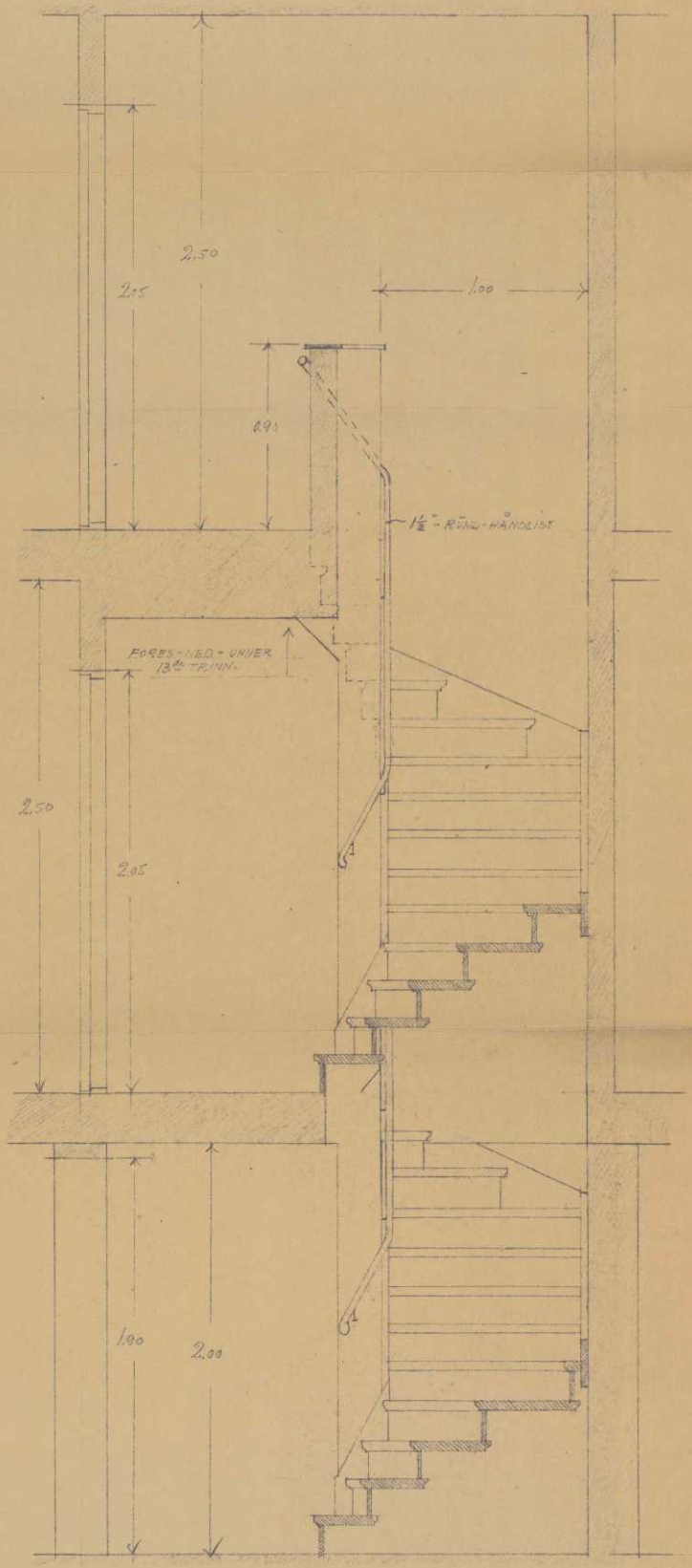


Akers Bygninc...
Jnr. 5119-1931
Dat.
Antal Bilag: 3









Fund av Politi.
Oslo 1931.

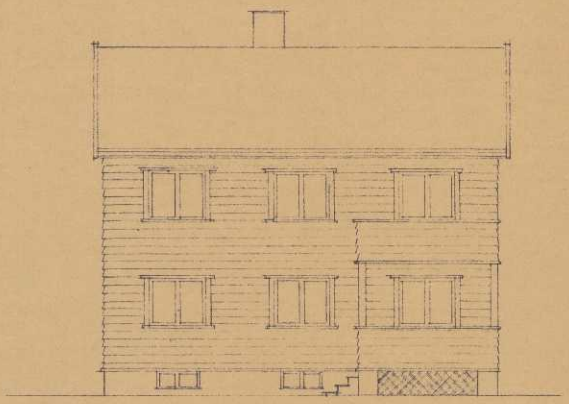
TOMANNSBOLIG. FOR. HRR. T. HARTVIG.

GR. NO. 73. BR. NO. 181. NEPTUNVEIEN. VESTRE. GRETTUEN.

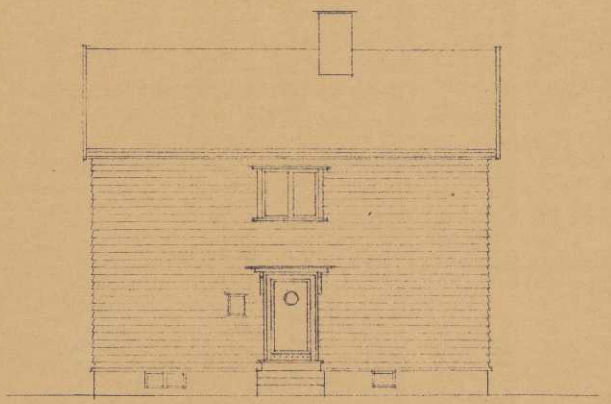
Bl. - Nº 2.

Akers Bygnings-væsen
Jnr. 41892 - 1931
Dat.
Antal Bilag: 3

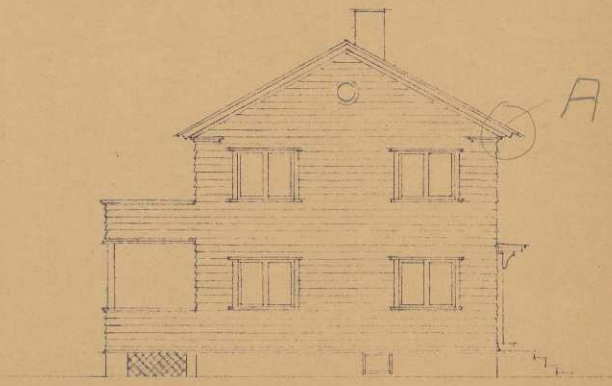
73 181
10



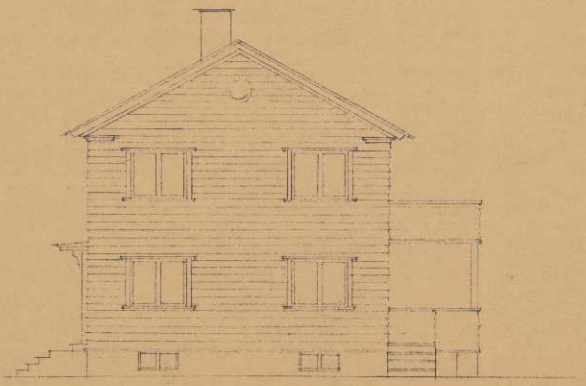
MOT - SYDVEST.



MOT - NORDØST



MOT - SYDØST.



MOT - NORDVEST.

MÅL = 1:100

Fritz Hvam
Oslo - Dagfinn Mjøl.

nabokart

G.nr. 73	B.nr. 181
Kartblad	
Bilag nr. 19	

AKERS KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr. 2800-1933
Dat. 7/8
Antall bilag 3

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående Flytning samt forandring av kjøkken til gymsal.

Eier: Thorleif Nilsen, Nepetunveien, Grefsen.
adr.

Anmelder: Alf Thorstensen, N. Nygaard, V. Aker.
adr.

Sted: N. Grefsen.
Parsell nr.
av
Tomt nr.:
til Nepetunveien.

Forespørsel angående ferdig attest sendt:
Tekn. dir. (ang. vei)
Brandchef:
Kloakkvesenet:

Ansvarshavende: Tømmerm. Alf Thorstensen Nygård, V. Aker.
7/8-1933
Adr.
Veierklæring innkommet:
Naboerklæring –
Gebyr: 1/8.33.
Ferdigattest: septbr. 1934.

73-181. A.
Bilag 21,22,23.

Hr. tømmerm. A l f T h o r s t e n s e n ,

Nygård, V. Aker.

Ad. garasje på gnr. 73, bnr. 181, Grefsen,
tilhørende Thorleif Hansen.

Angående beliggenheten henvises til situasjonskartet, bilag 21.

I henhold hertil approberes anmeldelsen på betingelse av at vedlagte approbasjonsbetingelser befølges samt at arbeidet forøvrig utføres efter bygningslov av 22. februar 1924 med forskrifter og vedtekter.

Naboerne må varsles i overensstemmelse med bygningslovens § 132,3.

Byggetilladelse kan ikke meddeles forinnen erklæring fra godkjendt ansvarshavende er innsendt.

Bygningschefen i Aker den 7. juni 1933.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III *20 72 10

Approbasjon.

Arbeidssted: 73/181 Neptunveien 11.	Journalnr.: 68/944	Tegn. nr.: 1-2
Arbeidets art: Innbygging av veranda i 1. etg.	Innlevert: 19/4-68	
Bygningens art:		
Byggherre: Borghild Granli, Neptunvn. 11, Oslo 4.		
Byggemelder: Ark. Carl Finngård, Torggt. 23, Oslo 1.		

Dato 21. mai 1968. KLH/SH

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til Byplankontorets påtegning av 16/5-68 på situasjonsrisset.

Isopor-isolasjonen i gulvet tillates kun hvis den blir innstöpt eller innpusset.

Himlingen må isoleres forskriftsmessig og yttertaket gjennemluftes.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene .....

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— .....

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne appbrobasjon.

A. Gjerstad
bem.

K.L. Hansen

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Skj. B 16 B. ANDVORD.

Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på omstående side.)

I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plasert.

II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.

III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.

IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.

V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.

VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.

Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise aktsomhet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før graving i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m.
5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
6. Trapperekkverks høyde skal være minst 0.9 m fra trinnforkant, og sprossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekkverk m.m.
7. Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1.2 m.
8. Fyrrom skal ha vindu til det fri.
9. Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.
10. Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.
11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
12. Røykpipe må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer.
13. Feiedører må plaseres slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plaseres i beboelsesrom, kott, garasjer o.l.
14. I badstubad må dører slå ut.
15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisoleres. K.verdi maks. 0.8.
17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
18. Loftbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.
19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne.
20. Hvor rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
21 Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
22. Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann.
23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.

For øvrig vises bl.a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»

«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.rom i Oslo.»

«Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»

«Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innbygging av veranda i 1.etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Neptunveien 11.	gnr. 73, bnr. 181.	68/944.

Byggherre

Fru Borghild Granli
Neptunveien 11

OSLO-4.

Ansvarshavende

Tömmermester Sven Erik Sandberg
Jonsokveien 11

SIMENSBRÅTEN.

GA/BH.

Dato
9. september 1968.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Bygningsinspektør
G. Amundsen

C-15. ANDVORD. £000. 29364/68. I

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2026/03111-6	Simen Ellingsen Madsen	27.05.2026

Adresse: Neptunveien 11
Eiendom: 73/181
Ansvarlig søker: FET ARKITEKTUR OG DESIGN AS
Tiltakshaver: NORD WEST EIENDOM AS

Rammetillatelse - Neptunveien 11

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om tilbygg med egen boenhet og oppføring av garasje, som vi mottok 16.03.2026.

Vi gir dispensasjon fra reguleringsplanens byggegrense mot vei, jf. avstandsbestemmelsene i vegloven § 29.

Det er merknader til søknaden.

Rammetillatelsen er gitt med vilkår som må oppfylles før dere kan få igangsettingstillatelse. Vilkårene finner dere under avsnittet «Vilkår».

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Eiendommen er lokalisert i Bydel Nordre Aker og bebygget med en enebolig og garasje. Søknaden omfatter riving av garasje og oppføring av tilbygg til eneboligen med egen boenhet, slik at boligen blir en tomannsbolig. Videre omfatter søknaden oppføring av dobbeltgarasje med innvendig bilheis, som totalt rommer fire parkeringsplasser.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tomtens areal	962,1 m²
Tiltakets bruksareal (BRA)	196,2 m²
Bebygde areal (BYA)	209,97 m² totalt på eiendommen

Grad av utnytting	21,82 %
Tiltakets høyde	Møne: 8,999 meter Gesims: 6,499 meter
Antall boenheter	1 boenhet omsøkt / 2 boenheter totalt
Antall parkeringsplasser	4 parkeringsplasser totalt
Uteoppholdsareal	400 m² totalt

Plangrunnlaget for eiendommen

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

Eiendommen er regulert til underformål byggeområde for boliger gjennom reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen), S-4220, vedtatt 15.03.2006, revidert 12.06.2013 og 17.03.2015.

Eiendommen er omfattet av midlertidig forbud mot tiltak innenfor småhusplanen. Søknaden er likevel ikke omfattet av forbudet, ettersom tiltaket faller inn under de vedtatte unntakene fra forbudet.

Tidligere saksbehandling

Den opprinnelige søknaden var omfattet av midlertidig forbud mot tiltak, fordi tiltaket omfattet oppføring av en ny kjedet enebolig. Tomtestørrelsen er ikke stor nok for to eneboliger. Dette er senere endret slik at resultatet blir en tomannsbolig.

Uttalelser og merknader til søknaden

Merknader fra naboer og gjenboere

Det har kommet inn merknader til søknaden fra Pål Knut Fredriksen i Neptunveien 18. Merknadene kan leses i sin helhet i søknaden. Nedenfor har vi oppsummert dem etter tema:

- Nabovarselet er mangelfullt.
- Nytt tilbygg må tilpasse seg eksisterende bebyggelse.
- Bevaring av stort tre.

Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

Ansvarlig søker har svart på merknadene. Svaret er kort oppsummert her.

- Det er kun to grader forskjell på taket på nytt og eksisterende bygg, og det vil bli en god arkitektonisk helhet.
- Trær på eiendommen vil bli ivaretatt i henhold til krav i småhusplanen.

Vi viser til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Vurdering av plankrav i kommuneplanen

Tiltaket utløser ikke plankravet

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), eller vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5. Tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Tiltakets påvirkning på naturverdier

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

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

Tiltakets kvaliteter

Tiltakets utforming

Omsøkte tiltak er plassert i et nærområde med variert bebyggelsesstruktur og utforming, og tilpasser seg denne. Tilbygget utformes med saltak, trekledning, høyde og fotavtrykk som en finner igjen i nærområdet. Vindusutformingen har dog et mer moderne preg, som skiller seg fra eksisterende bebyggelse. Vi vurderer at tilbygget i tilstrekkelig grad tilpasser seg eksisterende bebyggelse og tilfredsstiller krav til visuelle kvaliteter i plan- og bygningsloven § 29-2, samt småhusplanen § 7.

Trær

Dere opplyser at det er ett stort tre på eiendommen og at dette vil ivaretas i henhold til krav i småhusplanen. Treet er plassert øst på eiendommen. Vi godkjenner plasseringen av tiltaket basert på at treet bevares og ivaretas under byggeperioden.

Dere opplyser at deler av tomten gruses opp for å etablere kjørbar atkomst. På avkjørsels- og utomhusplanen er det vist at delene av tomten som gruslegges er utenfor sikringssonen for det store treet. Dette er imidlertid ikke vist på situasjonsplanen. Her er det vist at en liten del av området innenfor sikringssonen til treet gruslegges.

Vi legger til grunn at arealet innenfor sikringssonen til treet holdes fri for endringer og gruslegging, basert på redegjørelse deres og det som er vist på avkjørsels- og utomhusplanen.

Vi godkjenner derfor ikke situasjonsplanen, og dere må sende inn en oppdatert plan før vi kan gi igangsettingstillatelse til tiltaket.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Tilgjengelig boenhet

Ettersom tiltaket ikke er prosjektert med alle hovedfunksjoner, herunder stue, kjøkken, bad og soverom, på inngangsplan, trenger tiltaket ikke oppfylle alle kravene til tilgjengelig boenhet jf. byggteknisk forskrift (TEK17) § 12-2.

Vår vurdering av nabomerknader

Når en eiendom er regulert til byggeområde for bolig, skal Plan- og bygningsetaten gi tiltakshaver muligheten til å realisere eiendommens utbyggingspotensiale hvis alle krav i lov, forskrift og reguleringsplan følges. Det er forståelig at naboer reagerer når en eiendom som tidligere hadde lav utnyttelse i et småhusområde utbygges. Ubebygde eller ikke fullt utnyttede eiendommer kan være en ressurs for naboer når det gjelder å oppnå gode luft- og utsiktsforhold. Når en tomt ikke er fullt utnyttet, men har utbyggingspotensiale, slik som i dette tilfellet, må naboer forvente at denne kan bygges ut. Tiltakshavere har både rett og krav på å bygge ut tomter, så lenge utbyggingen holdes innenfor reguleringsplanens bestemmelser. I dette tilfellet gis det riktignok dispensasjon, men denne gjelder avstand til vei.

Plan- og bygningsetaten har vurdert nabomerknader opp mot plan- og bygningsloven med forskrifter, gjeldende reguleringsplan, og uttalelser fra ansvarlig søker og andre myndigheter. Nabomerknader som ikke er nevnt i dette avsnittet, er vurdert under andre avsnitt i vår vurdering.

Privatrettslige forhold

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

Dispensasjon

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

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

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

Vi viser til søkers dispensasjonssøknad.

Plan- og bygningsetaten gir dispensasjon fra kravet om avstand fra vei

Tiltaket er i strid med avstandskravet mot vei i veglova § 29, som er en integrert del av reguleringsplanen, og er avhengig av dispensasjon for å få tillatelse.

Gjeldende plan er vedtatt 2006 og etter dagjeldende veilov var avstandskravet mot vei 15 meter målt fra veiens regulerte midtlinje. Avstand til vei for omsøkte tiltak er 13,8 meter, og tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra planens avstandskrav mot vei.

Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt
Hensynet bak veglovas avstandsbestemmelser er å ivareta trafikksikkerheten og vedlikeholdet av veien og veisystemet, samt å ivareta miljø og samfunnshensyn på eiendommer langs vei. For å sikre gode boforhold er det viktig å opprettholde en viss avstand til trafikk, støy og forurensning.

Avviket fra hovedregelen i § 29 anses i denne saken som akseptabel for å sikre en hensiktsmessig plassering av tiltaket. Det avgjørende for om søknaden kan innvilges er likevel at avstanden ikke tilsidesetter de hensyn bestemmelsen skal ivareta. Dette beror på en konkret helhetsvurdering av tiltaket opp mot hensynet bak avstandskravet. I denne saken vurderes hensynet til miljø, boforhold og trafikksikkerhet som ivaretatt ved plasseringen det er søkt om. Videre vil vedlikehold og driften av veien kunne opprettholdes. Etaten kan på bakgrunn av dette ikke se at hensynene bak avstandskravet blir vesentlig tilsidesett ved at dispensasjon innvilges i denne saken.

Fordelene er klart større enn ulempene
Avstanden vurderes som tilfredsstillende med hensyn til både trafikksikkerhet og vedlikehold. Dispensasjonen i aktuelle sak vil medføre en hensiktsmessig plassering for bebyggelsen og følgelig medføre en fornuftig utnyttelse av tomten. Tiltakets plassering medfører ingen nevneverdige ulemper.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon. Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Plan- og bygningsetaten gir derfor dispensasjon fra avstandskravet i veglova § 29, som anses som en integrert del av reguleringsplanen. Tiltaket kan plasseres 13,8 meter fra midten av Neptunveien.

Godkjente tegninger og kart

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

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Avkjørsel

Plan- og bygningsetaten godkjenner avkjørselsplanen

Vi godkjenner avkjørselsplanen, jf. veglova §§ 40–43. Avkjørselen må følge disse retningslinjene:

- Avkjørselen skal være opparbeidet i samsvar med godkjent plan før vi kan gi brukstillatelse.

- Avkjørselen skal tilpasses den eksisterende og den fremtidige veien.
- Brukeren av avkjørselen er forpliktet til å vedlikeholde avkjørselen for å opprettholde fri sikt.
- Overflatevann skal ikke ledes ut på offentlig vei.
- Dersom avkjørselen legges over en grøft, skal det ansvarlig utførende foretaket sikre tilfredsstillende drenering. Vannet skal ledes gjennom et rør under avkjørselen, eller ledes på en annen måte som sikrer vanngjennomstrømningen.
- Dersom dere skal legge nedsenket kantstein og/eller rør, skal arbeidet utføres etter Bymiljøetatens normer.

Ansvar

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

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.

Den videre prosessen

Tillatelsen er gitt med vilkår. Se eget avsnitt med vilkår lenger ned i vedtaket.

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

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

Rammetillatelsen gjelder i tre år

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

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

Vilkår

Dere må sende inn en forhåndsuttalelse med godkjent ledningskart fra Vann- og avløpsetaten før vi kan vurdere å gi dere en igangsettingstillatelse

Tiltaket medfører tilknytning av stikkledninger for vann og avløp. Dere må søke Vann- og avløpsetaten om en forhåndsuttalelse og sende inn denne til oss.

Oppfølgingspunkter

Dere må sende inn erklæring om ansvarsrett for prosjektering av utvendige vann- og/eller avløpsledninger
Erklæring om ansvarsrett skal sendes inn før arbeidet igangsettes.

Dere må sende inn en erklæring om ansvarsrett for utførelse av naturbasert (åpen) håndtering av overvann minst tiltaksklasse 1
Fagområdet landskapsutforming omfatter opparbeidelse og planering av grøntanlegg, idrettsanlegg, mindre veier og plasser, legging av dekker med belegningsstein, utførelse av forstøtninger og skråningsbeskyttelse samt natursteinsarbeider m.v. Eksempler på utførelse av landskapsutforming i tiltaksklasse 1 kan være: Opparbeidelse og planering inkludert åpen overvannshåndtering av mindre grøntanlegg og idrettsanlegg, som for eksempel små parker og lekeplasser, i områder hvor håndtering av overvann er ansett å være av mindre betydning for konsekvenser for helse, miljø og sikkerhet. Støttemurer av for eksempel naturstein og betongstein med høyde inntil 2 meter, Opparbeidelse og planering av mindre veier som for eksempel gang- og sykkelveg, innkjørsler, interne veier o.l., Legging av dekker med belegningsstein, grusdekker, betong og asfaltdekker for gang- og sykkelveg, innkjørsler, interne veier o.l., Planering, utførelse av forstøtninger og skråningsbeskyttelse tilsvarende «vanlige forhold» i følge Vegvesenets normal N200.

Dere må sende inn erklæring om ansvarsrett for utførelse av utvendige vann- og/eller avløpsledninger
Erklæring om ansvarsrett skal sendes inn før arbeidet igangsettes. Fagområde vannforsynings- og avløpsanlegg.

Dere må sende oss en bekreftelse/kvittering på Vann- og avløpsetaten har mottatt sluttdokumentasjon
Sluttdokumentasjon skal sendes inn til Vann- og avløpsetaten så snart tiltaket er utført. Skjema for «Innsending av sluttdokumentasjon» ligger på Vann- og avløpsetaten sin nettside.

Driftstillatelse for løfteinnretninger
Før tiltaket tas i bruk, skal det foreligge driftstillatelse for løfteinnretningene.

Oppdatert situasjonsplan
Innholdet i situasjonsplanen er mangelfullt. Dere må sende inn en ny situasjonsplan hvor det er tydelig at det ikke gjøres noe innenfor sikringssonen til treet.

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Simen Ellingsen Madsen
saksbehandler
enhet byggesaker ytre by nord

Kristoffer Smith-Meyer
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan
Avkjørselsplan
Utomhusplan
Snitt
Fasader
Plan garasje
Fasader garasje
Fasade nordøst
Fasade sørvest
Snitt garasje
Plan 1
Plan 2
Plan 3

Mottakere:
FET ARKITEKTUR OG DESIGN AS, Nils Henningstad

Kopi til:
NORD WEST EIENDOM AS, Espen Musæus
Pål Knut Fredriksen

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2026/03111-9	Simen Ellingsen Madsen	25.06.2026

Adresse: Neptunveien 11
Eiendom: 73/181
Ansvarlig søker: FET ARKITEKTUR OG DESIGN AS
Tiltakshaver: NORD WEST EIENDOM AS

Igangsettingstillatelse - Neptunveien 11

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om igangsettingstillatelse for tilbygg med egen boenhet og oppføring av garasje, mottatt 12.06.2026.

Igangsettingstillatelsen omfatter hele tiltaket slik det er beskrevet i rammetillatelsen av 27.05.2026.

Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen.

Tiltaket

Eiendommen er lokalisert i Bydel Nordre Aker og bebygget med en enebolig og garasje. Søknaden omfatter riving av garasje og oppføring av tilbygg til eneboligen med egen boenhet, slik at boligen blir en tomannsbolig. Videre omfatter søknaden oppføring av dobbeltgarasje med innvendig bilheis, som totalt rommer fire parkeringsplasser.

Ansvar

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

Løfteinnretninger/heis

Vi gjør oppmerksom på at vi ikke gir driftstillatelse for løfteinnretninger før dere har sendt inn heisteknisk dokumentasjon som er beskrevet i vedlagt *Veiledning for tiltakshaver/søker – Løfteinnretning*.

Den videre prosessen

Tillatelsen er gitt med vilkår. Se vilkår lenger ned i vedtaket.

Dere må ha sendt inn erklæringer om ansvarsretter for utførelse før arbeidene starter. I tillegg må dere oppdatere og sende inn gjennomføringsplanen hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og når dere søker midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

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

Oppfølgingspunkter

Dere må sende inn en erklæring om ansvarsrett for utførelse av naturbasert (åpen) håndtering av overvann minst tiltaksklasse 1

Fagområdet landskapsutforming omfatter opparbeidelse og planering av grøntanlegg, idrettsanlegg, mindre veier og plasser, legging av dekker med belegningsstein, utførelse av forstøtninger og skråningsbeskyttelse samt natursteinsarbeider m.v. Eksempler på utførelse av landskapsutforming i tiltaksklasse 1 kan være: Opparbeidelse og planering inkludert åpen overvannshåndtering av mindre grøntanlegg og idrettsanlegg, som for eksempel små parker og lekeplasser, i områder hvor håndtering av overvann er ansett å være av mindre betydning for konsekvenser for helse, miljø og sikkerhet. Støttemurer av for eksempel naturstein og betongstein med høyde inntil 2 meter, Opparbeidelse og planering av mindre veier som for eksempel gang- og sykkelveg, innkjørsler, interne veier o.l., Legging av dekker med belegningsstein, grusdekker, betong og asfaltdekker for gang- og sykkelveg, innkjørsler, interne veier o.l., Planering, utførelse av forstøtninger og skråningsbeskyttelse tilsvarende «vanlige forhold» i følge Vegvesenets normal N200.

Dere må sende inn erklæring om ansvarsrett for utførelse av utvendige vann- og/eller avløpsledninger

Erklæring om ansvarsrett skal sendes inn før arbeidet igangsettes. Fagområde vannforsynings- og avløpsanlegg.

Dere må sende oss en bekreftelse/kvittering på Vann- og avløpsetaten har mottatt sluttdokumentasjon

Sluttdokumentasjon skal sendes inn til Vann- og avløpsetaten så snart tiltaket er utført. Skjema for «Innsending av sluttdokumentasjon» ligger på Vann- og avløpsetaten sin nettside.

Driftstillatelse for løfteinnretninger

Før tiltaket tas i bruk, skal det foreligge driftstillatelse for løfteinnretningene.

Saksinnsyn

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

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Simen Ellingsen Madsen
saksbehandler
enhet byggesaker ytre by nord

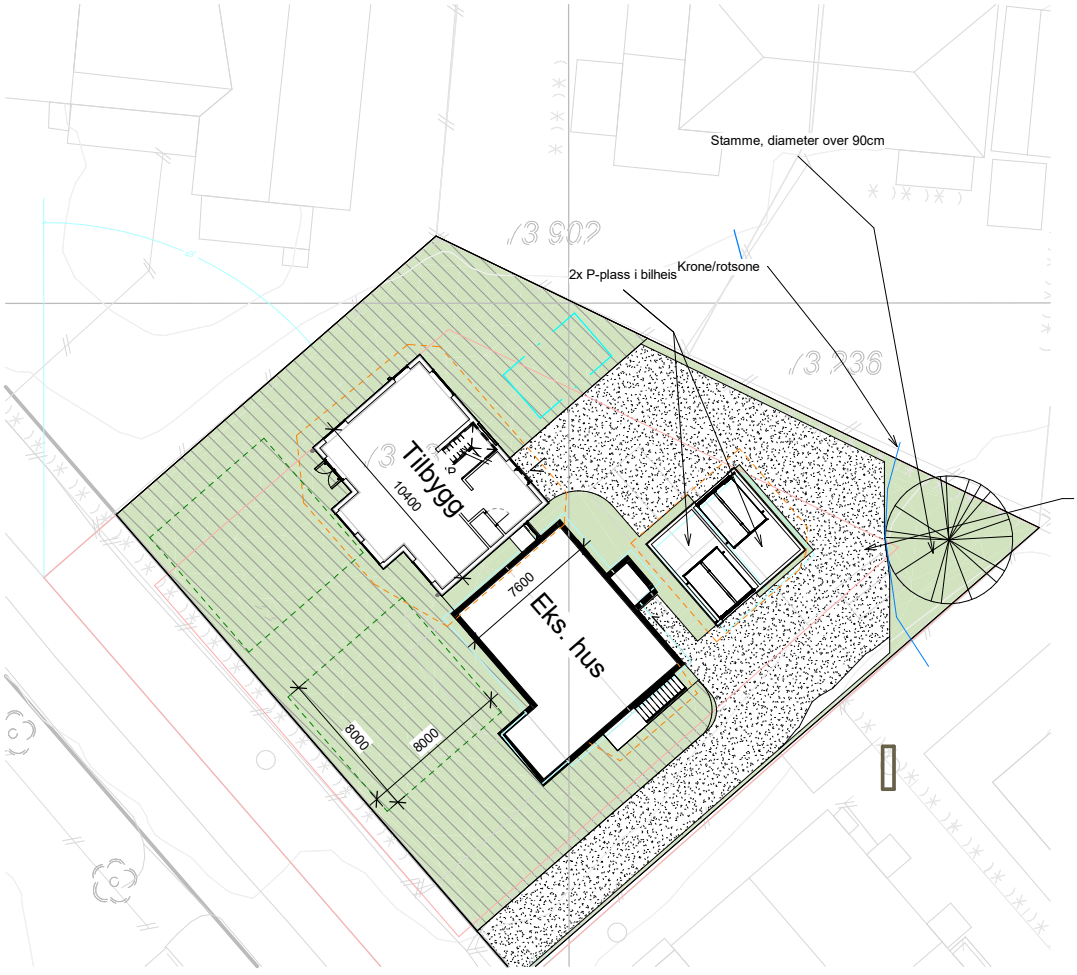
Kristoffer Smith-Meyer
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan
Veiledning for tiltakshavere og søkere - løfteinnretninger

Mottakere:
FET ARKITEKTUR OG DESIGN AS, Nils Henningstad

Kopi til:
NORD WEST EIENDOM AS, Espen Musæus



FET ARKITEKTUR OG DESIGN AS

Rev.	Endret	Dato

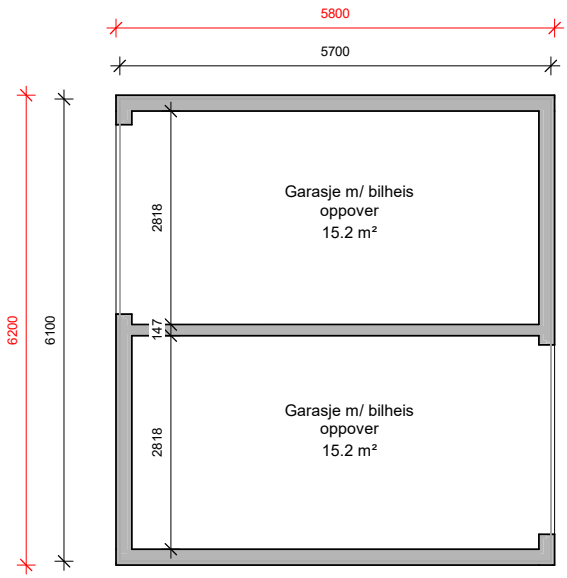
Utomhusplan

Neptunveien 11

X101

Dato	16.02.26
Tegner	NH
Prosjekt	2601
Skala	1 : 200

15/03/2026 23:21:47



NORD WEST eiendom as

Rev.	Endret	Dato

Situasjon

Neptunveien 11

Dobbeltgarasje

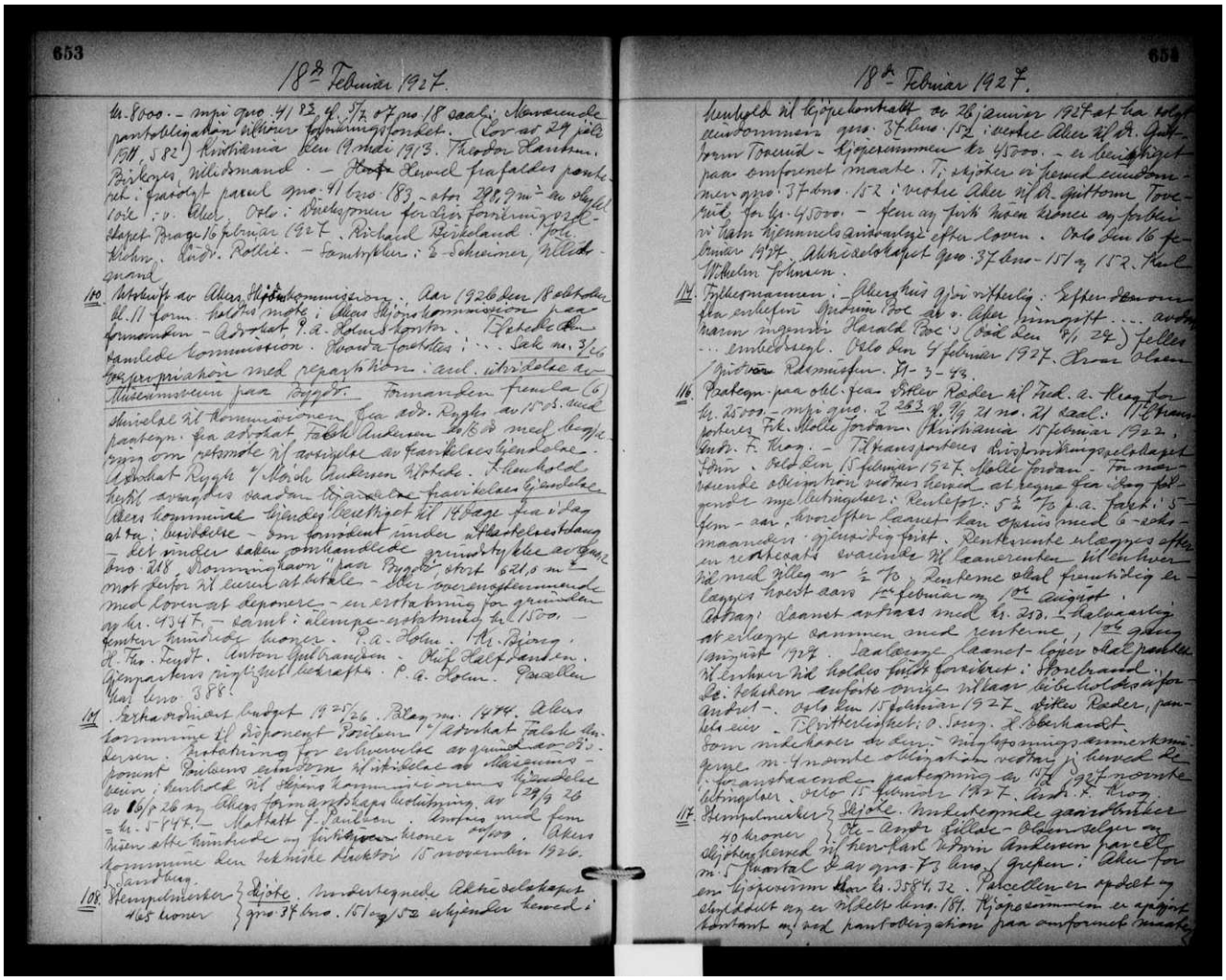
Gnr/Bnr	2601
Dato	29.06.26
Tegner	NH

A109

Skala 1 : 50

29.06.2026 20:28:20

ui.page_selector



653

18de Februar 1927.

kr. 8000.- mpl gno. 41 bno. 57 of no. 18 saal; Nævnende pantobligation tilhører forsikringsfondet. (Cer. av 29/12 1911 s. 82) Kristiania den 9. mai 1913. Theodor Lauritzen. Birkeges. Mildsmand. - Hjørdis Lovise Irafalden pantebr. i parsellen paael gno. 41 bno. 183 - ator 298,9 m² - av skyldt sole: v. Ellef. Oslo: Dokumenter for den forsikringsfondet Prag 16 februar 1927. Richard Birkeland. Tore Wilhelm. Rudolf Rollie. - Samtykker: 2 - Scheimer, Mildsmand

180. Utskrift av Akers Skjønnskommisjon: Aar 1926 den 18 oktober kl. 11 form. holdtes møte i Akers Skjønnskommission paa formanden - advokat P. A. Holms kontor. Tilstede var samtlede kommissionen. Vedrørende forhandlet: ... Sak nr. 3/26 ekspropriation med reparation: ang. utvidelse av Ullevaalsveien paa Bygdø. Formanden fremla (6) skrivelse til kommissionen fra adv. Rygh av 15/10 s. med paategn. fra advokat Fredr. Andersen av 18/10 med begjæring om petsmøte til avholdelse av Fankelæes hjemmelsdag. Advokat Rygh / Niels Andersen tilstede. Limited hedt. avsagdes saadan kjendelse: Fankelæes Gjendelse Akers kommune bjendes berettiget til 14 dage fra i dag at tre i besiddelse - den fondsent under afhændelsesstraf - det under saken omhandlede grundstykke av gnr. 41 bno. 218, Rommerhavn "paa Bygdø" stort 621,0 m² - mot derfor til enhver at betale - idet opererstemmende med loven at deponere - en erstatning for grundet av kr. 4347.- samt i dempe-erstatning til 1500.- kr. fjorten hundrede kroner. P. A. Holm. Kr. Bjørg. A. Fr. Teigt. Anton Gulbrandsen - Rolf Halfdansen. Gjenparters utgiftsgebyrfrie. P. A. Holm. Parsellen Gnr. bno. 388.

181. Særskilt ordinær budget 1925/26. Beløp kr. 1474. Akers kommune til disponent Poulsen. 1/5 advokat Fredr. Andersen. Erstatning for ekspropriation av grundareal 0,5 m² tilhørende Andreas eiendom til utvidelse av Ullevaalsveien i henhold til Skjønnskommissionens kjendelse av 16/9 26 av Akers formandskaps beslutning av 29/9 26 = kr. 5 - 147.- Mottatt i penger. Endres med fem kroner atte hundrede og førtisyv kroner 47/00. Akers kommune den tekniske direktør 15 november 1926. Landbrug.

108. Stempelmerker { Skjøte. Undertegnede Aktieselskapet 165 kroner { gno. 37 bno. 151 og 152 erhverver herved i

18de Februar 1927.

henhold til kjøpekontrakt av 26 januar 1927 at ha solgt eiendommen gno. 37 bno. 152 i vestre Aker til Gulbrand Torsrud - kjøpesummen kr. 45000.- er betalt paa omforenet maate. Til skjøtet er herved eiendommen gno. 37 bno. 152 i vestre Aker til Gulbrand Torsrud for kr. 45000.- - fem og forti tusen kroner og forbeholder vi Dem hjemmelsovergangen efter loven. Oslo den 16 februar 1927. Aktieselskapet gno. 37 bno. 151 og 152. Karl Wilhelm Johnsen.

182. Fullmagtsmanden i Akershus gjør vitterlig: Efter dennes fra enkefru Sophium Roe født v. Leger bemyndiget ... avdøde hennes mandr Harald Roe i Oslo den 4/1 24) fælles ... embedsregl. Oslo den 4 februar 1927. Ivar Olsen Gjøtsen Rekvisitum. 71-3-43.

183. Pantegn. paa obl. fra Peter Reder til Fredr. A. Rygh for kr. 25000.- mpl gno. 2 253 of 29 21 no. 21 Aadl. Tilhørende Fr. Wolle Jordan. Kristiania 15 februar 1922. Endr. F. Rygh. - Tilhørende Kristiania Kreditkasse. Dom. Oslo den 15 februar 1927. Wolle Jordan. Tomannsvenne oberstnævnes vedkommende at regne fra i dag følgende myndlingsbeløp: Renter pr. 5½ % p.a. forfalt: 5 - fem - aar. Hvorefter laanet kan opsiges med 6 - seks maaneders gjensidig varsel. Renterente ilægges efter en rentefot svarende til laanerenten til enhver tid med tillæg av ½ %. Renterne skal fremtidig erlægges hvert aars 1ste februar og 1ste august. Adbrag: laanet anmeldes med kr. 250.- halvaarlig at erlægge sammen med renterne, 1ste gang 1 august 1927. Saalænge laanet løper skal pantet til enhver tid holdes fuldt forsikret i Storebrand. Kr. tekniken enforte mige ikke laar beholdes uforandret. - Oslo den 15 februar 1927. Peter Reder, pantsætter - Rettferdighet: O. Seng. L. Eberhardt. Dom medhører de dem ved pantsætningsanmerkningen m. fremmede obligationen vedrørende fremtidig forandrende pantegning av 15/2 1927 nævnte utdrag. Oslo 15 februar 1927. Endr. F. Rygh.

184. Stempelmerker { Skjøte. Undertegnede gaardbruker 40 kroner { Ole - Ander Lillebø - Olsen selger og skjøtehjemler herved til herr Karl Edvin Andersen parcell nr. 5 - fjortal 2 av gno. 43 bno. 4 grafen i Aker for en kjøpesum kr. 3584,32. Parcellen er opdelt og skyldsat av en skjelle bno. 187. Kjøpesummen er oppgjort kontant og ved pantobligation paa omformet maate

V 94

Tinglest d..
14. AUG. 1931

Erklæring.

Undertegnede der andrar om midlertidig fritagelse for oparbeidelse av vei i 8 m. bredde, erkjenner herved å være underrettet om følgende beslutning av Aker formannskap, vedtatt i møte

«G.nr. 73, b.nr. 181,

tillates bebygget i henhold til bygningsloven av 22/2 1924 og de av Arbeidsdepartementet under 27/10 1928 stadfestede bygningsvedtekter for Aker, idet der bestemmes:

1. Neptunveien godkjennes inntil videre i sin nuværende bredde med 4 meter bred kjørebane, når den istandsettes efter veivesenets nærmere anvisning.
2. Dessuten må eiern forplikte sig til å underkaste sig de nuværende eller eventuelle nye bygningsvedtekters bestemmelser om yderligere veioparbeidelse i inntil 8 meters bredde, heri innbefattet fortaug.
2. ~~Eieren må ved tinglest erklæring forplikte sig til, når formannskapet måtte forlange det, å oparbeide veiene med kloakk langs tomten i inntil 8 m. bredde, heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm. diameter. Inntil veier med kloakk er således oparbeidet og veigrunnen tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.~~
3. Eventuell grunnerhvervelse må skje uten utgift for kommunen.
4. Gjerde opsettes efter reguleringsvesenets bestemmelser.

Denne beslutning gjelder kun den efter bygningsloven pliktige veioparbeidelse og ikke selve bebyggelsen, der må approberes av Akers bygningsvesen.

Foranstående betingelser vedtas på egne og senere eieres vegne som heftelse på omhandlende eiendom.

Tinglesningsgebyr kr. 5.— vedlegges.

.....den..... 19

.....sign. Thorleif Hansen

Som skjøteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen tinglesés på eiendommen.

.....den..... 19

65 .....sign. Thorleif Hansen

400. August 1930. R. A.

{}

14382
20 SEP. 1968

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 11. 9. nr 73 br. nr 181

Nepstuen Vei gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakkavgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e.l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o.l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 30/9 19 68

Borghild Grønli
Skjøteinnehaver

Borghild Grønli
Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt,..../.... 19....

.....

Avskriftens riktighet bekreftes:
K.E.

Oslo

Utskriftsdato: 21.01.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 21.01.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-73/181 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Neptunveien 11 0493 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 20 998,65
Fakturamottaker:	Kirk Britt Kerstin Neptunveien 11 0493 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 9 555,00
Eiernavn:	Kirk Britt Kerstin	Totalt	NOK 30 553,65

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Renovasjonsgebyr	5 719,73
Vann- og avløpsgebyr	15 042,92
Feie- og tilsynsgebyr	236,00
Eiendomsskatt	9 555,00
Totale avgifter	**30 553,65**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Skatteetaten

Dato
21.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

ANDREA MARIE BOCK
HVALROSSVEIEN 16 H0101
9602 HAMMERFEST

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 73 Bnr 181 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Neptunveien 11, 0493 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 4 445 191
Som sekundærbolig:	kr 12 778 844

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Neptunveien 11

Nabolaget Grefsenplatået - vurdert av 172 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Kjelsås skole (1-7 kl.) 743 elever, 37 klasser	10 min 0.8 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 734 elever, 37 klasser	14 min 1.2 km
Disen skole (1-7 kl.) 498 elever, 27 klasser	21 min 1.8 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 619 elever, 38 klasser	6 min 0.5 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	17 min 1.5 km
Nydalen videregående skole 960 elever	6 min 3.3 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	6 min 4.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Grefsen stadion Linje 11, 12	5 min 0.4 km
Grefsen stadion Linje 11N, 12N, 25	5 min 0.4 km
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	11 min 0.9 km
Nydalen Linje 4, 5	25 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 7.2 km

BARNEHAGER

Engebråten barnehage (1-5 år) 78 barn	4 min 0.4 km
Myrer Kanvas-barnehage (1-5 år) 53 barn	9 min 0.8 km
Haugensjordet barnehage (1-5 år) 70 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Marsveien	3 min
Coop Prix Kjelsås	6 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 2026

VARER/TJENESTER

Torgbygget	24 min
Vitusapotek Kjelsås	12 min
Torgbygget Vinmonopol	24 min

SPORT

Grefsen stadion	3 min
Engebråten skole - idrettshall	6 min
Stadion Fysio/Treningssenter	12 min
Avancia Xpress Kjelsås	14 min

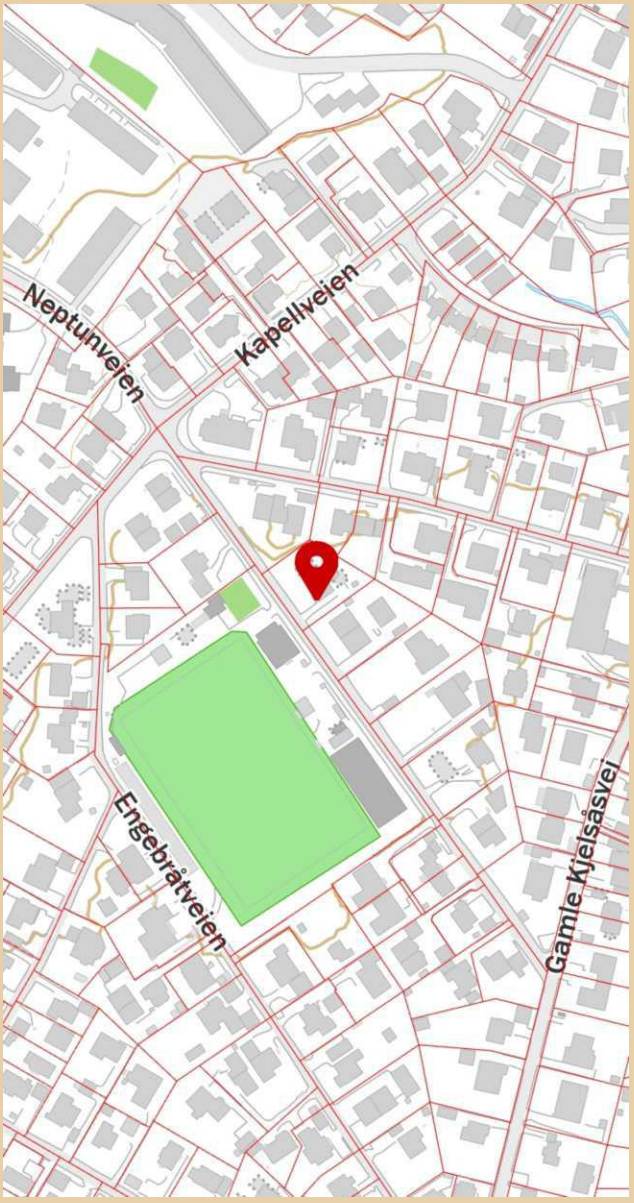
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Gateparkering
Lett 94/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk



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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Neptunveien 11, 0493 Oslo
Gnr. 73, Bnr. 181, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40260171

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Henrik Skårdal

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 477 82 557

E-post: henrik.skaardal@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.
