PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

NEPTUNVEIEN 3 A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Alternativ plantegning underetasje

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Vedtekter

Utomhusplan

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest og tegninger

Igangsettingstillatelser

Søknad om bruksendring av kjeller til bolig og fasadeendringer

Grunnboksutskift

Tinglyste servitutter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Likningsverdi

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

NEPTUNVEIEN 3A, 0493 OSLO

Gnr: 73 Bnr: 180 0301 Oslo kommune.
Enebolig

Dato befaring:	26/02/2026
Utskriftsdato:	08/03/2026
Oppdragsnummer:	99004
Referansenr:	

STIAN HEDELS
929 32 766
sh@tyder.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600), og ikke er i konflikt med overordnet definisjon av tilstandsgrader i tryggere bolighandel.
Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

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

Standard

Boligen fremstår med tydelig alderspreg og bruksslitasje. Det må påregnes kostnader knyttet til vedlikehold, utskifting og oppgradering av flere bygningsdeler for å opprettholde tilfredsstillende teknisk standard og funksjon.

Boligen fremstår med alderspreg og normal slitasje i tråd med byggeår og tidligere vedlikehold. Flere bygningsdeler har løsninger og standard fra byggeåret, og det må påregnes løpende vedlikehold, utskiftinger og oppgraderinger for å opprettholde funksjon og sikkerhet. Kjøper bør også være forberedt på kostnader knyttet til nødvendige tiltak og modernisering over tid.

Oppgraderinger

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:
2025 (desember): Kjeller er gravd ned med 30 cm for å bedre takhøyden, lagt ned isolasjon, radonduk og varmekabel i nytt gulv, dokumentasjon er ikke fremvist.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1947, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Fast inventar, generelt (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
- Fast inventar (Bad / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje)
- Yttervegger
- Taktekking og membraner
- Utvendig beslag
- Ytterdører
- Balkonger, terrasser, ol.
- Gulv på grunn
- Rom under terreng
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ildsteder
- Ventilasjon
- Etasjeskiller
- Trapper
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv
- Overflater på innvendige vegger
- Overflater på innvendig himling
- Utvendig solavskjerming

Tilstandsgrad 3:

- Våtromsgulv (Bad / 1. etasje) – *utbedring estimert til kr. 100 000 – 200 000,-*
- Våtromsvegger (Bad / 1. etasje) – *utbedring estimert til kr. 100 000 – 200 000,-*
- Våtromsgulv (Bad / 2. etasje) – *utbedring estimert til kr. 100 000 – 200 000,-*
- Våtromsvegger (Bad / 2. etasje) – *utbedring estimert til kr. 100 000 – 200 000,-*
- Drenering – *utbedring estimert til kr. 50 000 – 150 000,-*
- Utvendig kledning – *utbedring estimert til kr. 200 000 – 400 000,-*
- Takkonstruksjon – *utbedring estimert til kr. 100 000 – 200 000,-*
- Ytterdører – *utbedring estimert til kr. 50 000 – 150 000,-*
- Vinduer – *utbedring estimert til kr. 500 000 – 800 000,-*
- Innvendige dører – *utbedring estimert til kr. 10 000 – 40 000,-*
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – *utbedring estimert til kr. 20 000 – 50 000,-*
- Varmtvann – *utbedring estimert til kr. 20 000 – 40 000,-*
- Ventilasjon – *utbedring estimert til kr. 10 000 – 20 000,-*

- Trapper – *utbedring estimert til kr. 50 000 – 150 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 1 410 000 – 2 800 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Eier Thorsnes Bygg A/S ved Georg Thorsnes
Takstmenn:	Stian Hedels
Befaring/tilstede:	Eiers representant: Tom Erling Thorsnes ,Takstmann: Stian Hedels

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Enebolig
Tilknytning vann:	Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp:	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 73 Bnr: 180
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1397.5 m^2
Hjemmelshaver:	Glenn Nytveit, Mona Frogner og Vera Tvinde
Adresse:	Neptunveien 3A, 0493 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	26/02/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	25/02/2026	Signert egenerklæringsskjema datert 23.02.2026 er fremvist.	Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	25/02/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger	26/02/2026		Godkjente byggetegninger er ikke fremvist.		

Bygninger på eiendommen

Bolig

Bygningsdata

Byggeår	1947

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	73	0	0	0
1. etasje	77	0	0	2
2. etasje	73	0	0	5
Sum bolig:	223	0	0	7
Sum BRA:	223			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller	Fire boder		
1. etasje	Bad, Vindfang, To ganger, Trapperom, Kjøkken, Stue, To soverom		
2. etasje	Bad, Gang, Kjøkken, Stue, To soverom, Trapperom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Lovlighet

Beskrivelse:	Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse:	Dokumentasjon er ikke fremvist for arbeider med dokumentasjonskrav de siste fem årene, som tidligere er nevnt under oppsummering i konklusjonen.

Grunnforhold og fundamenter

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

Fundamenter

Beskrivelse:	Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.	
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.	TG: IU

Radonmåling

Radonmåling er ikke en del av forskrift til avhendingslova, men er likevel beskrevet da det er en del av NS 3600, som er ansett som relevant for denne boligen.
I alle utleieboliger er det krav om radonmåling, men i boliger som kun benyttes av eier, er det ingen krav om radonmåling.
Dersom det ikke er utført radonmåling, anbefales det å undersøke radonkart på nettsidene til Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet.
Forhøyde radonforekomster som ikke er oppdaget utgjør en helserisiko og på generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling.

Radon

Beskrivelse:	Hentet fra egenerklæringsskjemaet: Boligen ble drenert des. 25. Kjeller er gravd ned med 30 cm for å bedre takhøyden, lagt ned isolasjon, radonduk og varmekabel i nytt gulv.
Tilstandsvurdering:	Det opplyses at boligen ble drenert i desember 2025, og at kjellergulvet i den forbindelse ble senket ca. 30 cm. Det er lagt isolasjon, radonduk og varmekabler i nytt gulv. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er gjennomført radonmålinger etter utførte arbeider. På generelt grunnlag anbefales det å foreta radonmåling for å avklare om radonnivået ligger innenfor anbefalte grenseverdier, og om det eventuelt er behov for ytterligere tiltak.

Utvendig drenering og terrengforhold

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

Drenering

Beskrivelse: Utvendig drenering og fuktsikring er lagt nytt i 2025 (desember). Det er synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det forutsettes at drenering er utført etter gjeldene forskrifter. Terrengforhold rundt boligen var dekket med snø på befaringstidspunktet, og gir begrenset mulighet for inspeksjon.

Tilstandsvurdering: Det opplyses at utvendig drenering ble skiftet i desember 2025. Ved befaring var arbeidet ikke ferdigstilt, og det ble registrert manglende topplist samt uavsluttede arbeider knyttet til tilbakefylling og terrengavslutning. Uferdig utførelse kan medføre redusert funksjon av dreneringen og økt risiko for vanninntrengning mot grunnmur.

Forholdet vurderes som alvorlig avvik (TG3), da tiltaket ikke er komplett og funksjon ikke kan anses dokumentert. Det må påregnes kostnader til ferdigstillelse og eventuell kontroll av utført arbeid for å sikre tilfredsstillende drenerende effekt.

Eiers representant opplyser om at "Tilbakefylling" er en del av arbeidene til Brevik AS og vil bli tatt når utomhus ferdigstilles til nytt hus.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 50 000-150 000,-

Yttervegger og utvendige fasader

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

Yttervegger

Beskrivelse: Grunnmur i betong.
Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk. Eier opplyser om at tilbygget (ved trapp) ikke er isolert. Manglende isolasjon i veggkonstruksjonen ved trapper mellom etasjene medfører økt varmetap og forhøyet risiko for kondens i konstruksjonen. Det anbefales derfor etterisolering av aktuell vegg for å redusere energitap og begrense faren for fuktrelaterte skader.
Veggkonstruksjonen har ikke tilstrekkelig lufting, som medfører økt risiko for fuktproblematikk i konstruksjonen.
Det er observert riss i murpussen på enkelte overflater. Rissene omhandler selve pussen. Det er også enkelte felt med "bom" i murpussen. Det betyr at murpussen ikke har tilstrekkelig feste til underlaget.
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.
TG2 er gitt på grunn av nevnte forhold tilknyttet manglende lufting av veggkonstruksjon og riss/sprekkdannelser i murpuss.

TG: 2

Utvendig kledning

Beskrivelse:	Yttervegger er kledd med liggende malt panel. Stående malte spiler mellom enkelte vinduer.
Tilstandsvurdering:	Det er i dette tilfellet ikke observert museperre oppunder trepanelet. Det var et krav/normal byggeskikk om at musesperre skal monteres oppunder kledningen, slik at mus forhindres adkomst til bygningen. Konsekvensen av manglende musesperre er at mus kan ha enkel adkomst til bygningen. Dette kan igjen føre til skader på diverse bygningsdeler innvendig i boligen. Det er i dette tilfellet ikke luftespalte bak trepanelet. I henhold til referansenivået for denne vurderingen, skal det være gjennomgående lufting bak kledningen. Utvendig panel fremstår med tydelig vedlikeholdsetterslep. Det er registrert omfattende malingsavflassing flere steder, noe som gir økt eksponering for fuktpåvirkning. Det er også påvist råteskader ved utsatte områder, herunder hjørnekasser, nedre del av kledningen samt rundt vindus- og døromramminger. Forholdene indikerer behov for vedlikeholds- og utbedringstiltak for å hindre videre skadeutvikling. TG 3 er gitt på grunn av råteskader av kledning ved utsatte punkter og større sprekkdannelser i kledning. Prisestimatet er basert på utskifting av kledningsbord med påviste råteskader i utsatte områder, samt erstatning av øvrige bord med betydelig slitasje. Estimatet forutsetter lokal utbedring og delvis utskifting, og ikke full omkledning av fasaden. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 200 000-400 000,-

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

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

Takkonstruksjon

Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjon. Loft med adkomst fra loftsluke. Gangbart gulv på loftet.
Tilstandsvurdering:	Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon. Det er ikke luftespalter i gesimser, som medfører at konstruksjonen ikke har tilstrekkelig lufting. Manglende lufting av takkonstruksjonen medfører risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjonen. Det er observert soppdannelser på krypeloftet. Årsak kan være kondens og begrenset lufting. Prøvetaking bør utføres for å utelukke muggsopp o.l. som kan utgjøre risiko for inneklima og konstruksjonen. Det er registrert manglende eller utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen, soppdannelse på krypeloft samt stedvise råteskader i nedre del av takkonstruksjonen. Forholdene indikerer fuktbelastning over tid og medfører risiko for videre nedbrytning av bærende konstruksjoner. På bakgrunn av omfang og skadegrad er det gitt TG3. Estimert kostnad er basert på utbedring og utskifting av skadet trekonstruksjon samt etablering av tilfredsstillende lufting av taket. Det presiseres at beløpet er et sjablongmessig anslag. For mer nøyaktig kostnadsoverslag anbefales det å innhente tilbud fra kvalifisert håndverker eller entreprenør. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 100 000-200 000,-

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med takstein. Undertak i tre. Yttertaket er i følge eiers representant tekket om i 1998.
Tilstandsvurdering:	Våre HMS retningslinjer, tillater ikke å gå på skrå yttertak som er våte av regn eller dekket med snø/is, og yttertaket er derfor kun besiktiget fra bakkenivå, da det var dekket med snø under befaringen. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom. TG: 2

Utvendig beslag

Beskrivelse:	Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten Pipe over yttertak har fotbeslag. Snøfangere er montert ved veranda og inngangsparti.
Tilstandsvurdering:	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. Takrenner og nedløpsrør fremstår med aldersrelatert slitasje. Det anbefales jevnlig rens av takrenner for å sikre tilfredsstillende avrenning, samt kontroll og tetting av skjøter ved behov for å hindre lekkasjer og følgeskader. Beslag rundt pipe bør jevnlig kontrolleres for å sikre at tetting mot taktekking og gjennomføringer er intakt. Skader, utettheter eller løsninger i beslag kan medføre vanninntrengning og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen. Det anbefales periodisk ettersyn og vedlikehold ved behov for å opprettholde tilfredsstillende funksjon. Det er registrert malingsavflassing på flere nedløpsrør, noe som indikerer behov for overflatebehandling for å forebygge videre korrosjon og forringelse. Det må påregnes kostnader til vedlikehold og utbedring av forholdene. TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og slitasje

TG: 2

Vinduer og dører

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

Ytterdører

Beskrivelse:	1. etasje: To eldre entrèdører i tre. 2. etasje: Entrédør i B30, produsert i 1984.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert mangler ved den ytre tettingen, noe som kan medføre økt risiko for fuktpåkjenninger. I tillegg tar enkelte dørblader mot karmen, og døren vil ha behov for justering for å fungere tilfredsstillende. Døren 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.

TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse:	Kjeller: Manglende dør i åpning til tidligere garasjeport i kjeller. 1.etasje: Verandadør med tolags isolerglass, produsert i 1984. 2. etasje: Verandadør med tolags isolerglass, produsert i 1984.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert omfattende råteskader på verandadører. Glassfelt tilknyttet verandadør i 2. etasje fremstår som løst og bør sikres eller utbedres for å ivareta tilfredsstillende funksjon og sikkerhet. I tidligere garasjeportåpning i kjeller er det ikke montert dør. Åpningen må lukkes med egnet og forskriftsmessig dør for å sikre byggets klimaskall, sikkerhet og tilfredsstillende bruk. TG3 er gitt på grunn av nevnte forhold, og det må påregnes kostnader til nødvendige utbedringstiltak.
Utbedringskostnad:	kr. 50 000-150 000,-

TG: 3

Vinduer

Beskrivelse:	Kjeller: Eldre vinduer i tre med enkle glass i koblet utførelse. 1. etasje: Vinduer med tolags- og trelags isolerglass, produsert i 1984 og enkelte uten datostempling (fremstår som eldre enn 1984) 2. etasje: Vinduer med tolags- og trelags isolerglass, produsert i 1984 og enkelte uten datostempling (fremstår som eldre enn 1984)
Tilstandsvurdering:	Vindu i bad er plassert innenfor rommets våtsone (<1 m fra dusj). Det skal ikke benyttes treverk (organisk materiale) i våtsoner, da dette kan medføre fukt- og råteskader i vinduet. Enkelte vinduer er noe harde å åpne og lukke, og vil ha behov for justering for å fungere tilfredsstillende. Det er også registrert mangler ved ytre tetting på enkelte vinduer, noe som kan øke risikoen for fuktpåkjenninger. Flere glassruter har sprekkdannelser eller er ødelagte. På bakgrunn av funksjonssvikt i glass er det vurdert at det må påregnes utbedring av vinduene i boligen. Estimert kostnad er basert på utskifting av vinduene i boligen. Det presiseres at beløpet er et sjablongmessig anslag, og for korrekt pris bør det innhentes tilbud fra kvalifisert håndverker eller entreprenør. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 500 000-800 000,-

Innvendige dører

Beskrivelse:	1. etasje: Skyvedør mot kjøkkenet. Eldre profilerte og glatte innvendige dører for øvrig. 2. etasje: Foldedør mot kjøkkenet. Eldre profilerte og glatte innvendige dører for øvrig.
Tilstandsvurdering:	Flere innvendige dører er fjernet eller skadet, og det må monteres nye dører i eksisterende åpninger for å sikre rommenes funksjon og avgrensning. TG3 er gitt på grunn av manglende dører mot enkelte rom. Innvendige dører som ikke mangler bærer preg av alder og bruksslitasje. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje på disse. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 10 000-40 000,-

Balkonger, terrasser og lignende

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

Balkonger, terrasser, ol.

Beskrivelse:	Inngangsparti i betong med flisbelagt repo/trapp, ca. 1,50 m². Rekkverk i metall. Veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra stue (2.etasje), ca. 5 m². Terrassebord montert på bjelkelag i tre. Rekkverk i trekonstruksjon med stående malt panel i felt.
Tilstandsvurdering:	Verandaen var dekket med snø under befaringen, som gir store begrensninger i forbindelse med inspeksjon. Det kan derfor være skader, som ikke blir oppdaget under befaringen. Noen fliser ved inngangspartiet har løsnet fra underlaget og bør utbedres for å sikre stabilitet og sikkerhet. Det er også påvist tegn til råte i enkelte terrassebord og rekkverk. Veranda og inngangsparti viser generelt preg av manglende vedlikehold, og det må påregnes kostnader knyttet til vedlikehold og eventuelle utbedringstiltak. TG 2 er gitt på grunn av alder og bruksslitasje. TG: 2

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse: Rekkverkshøyden er målt til 0,87 m tilknyttet veranda i trekonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv. 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.

Gulv på grunn/plate på mark

Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Gulv på grunn

Beskrivelse: Støpt betonggulv på grunn.
Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: Boder

Tilstandsvurdering: Gulvet er en grovstøp fra 2025 og har derfor ujevnheter. Det bør påregnes å flytesparkle/slipe gulvet dersom det skal legges overflater på betonggulvet. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til bod ca. 14 mm i bod (tidligere garasjerom). Tilstandsgrad 2 er gitt da konsekvensen er at gulvet kan oppleves noe skjevt.

TG: 2

Rom under terreng

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

Rom under terreng

Beskrivelse: Rom i kjelleren har pusset og malte overflater på innside av yttervegger mot terreng. Det er derfor ikke aktuelt med hullborring, eller vurdering av organisk mot grunnmuren. Det forutsettes at overflater på innside av grunnmuren er behandlet med diffusjonsåpne produkter, slik at eventuell fuktighet i muren "luftes" ut i rommene.

Tilstandsvurdering: Det er i dette tilfellet avvik på drenering og/eller utvendig fuktsikring av grunnmuren. Dette medfører økt risiko for fukt- og råteskader i utforede vegger og oppforede gulv, og det er derfor gitt TG 2.

TG: 2

Pipe

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.
Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt teglsteinspipe.
Feieluke i kjeller og på loft.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt da pipen og feieluken er tildekket med organiske og brennbare materialer. I henhold til gjeldende forskrifter skal pipeløp ha minimum 10 cm avstand fra brennbare materialer og alle 4 sider skal være synlige for inspeksjon. Det bør på generelt grunnlag påregnes rehabilitering av eldre teglsteinspiper med nye innvendige pipeløp.

TG: 2

Ildsteder

Beskrivelse:	1.etasje: Murt peis med glassdør i stuen. 2.etasje: Eldre vedkamin i stuen. Ildfastplate montert i forkant.
Tilstandsvurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

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

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Ledningsnett for vanntilførsel i eldre kobberør. Pexrør i kjøkken 1.etasje (utbedret etter lekkasje fra ledningsnett i 2024). Avløpsrør i plast og støpejern (åpent og skjult i konstruksjonen) Stoppekran er lokalisert i (kjeller)
Tilstandsvurdering:	Hentet fra selgers egenerklæringsskjema: Skifte av avløpsledning fra vei og inn i huset, lagt ny bunnledning i kjeller, utført av Brevik AS. I forbindelse med arbeidene for utskiftning av avløpsledning og bunnledninger er vann- og avløpsrørene per i dag ikke tilkoblet boligens eksisterende anlegg. Sanitæranlegget er dermed ikke funksjonelt, og det må utføres nødvendige arbeider før anlegget kan tas i bruk. Det er gitt TG3 på bakgrunn av disse forholdene. Estimert kostnad er basert på tilkobling av eksisterende anlegg i boligen i kjeller. Det presiseres at beløpet er et sjablongmessig anslag, og for korrekt pris bør det innhentes tilbud fra kvalifisert håndverker eller entreprenør. Øvrige vann- og avløpsinstallasjoner i boligen er av eldre dato og er vurdert til TG2 på grunn av alder og normal slitasje. 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. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer. 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. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2. 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. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 20 000-50 000,-

Varmtvann

Beskrivelse:	Det er ikke montert varmtvannsbereder i boligen.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke montert varmtvannsbereder i boligen på befaringsdagen. Uten installert bereder foreligger det ikke tilgang til varmtvann. TG3 er gitt på grunn av manglende varmtvannsbereder. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. Prisestimatet er basert på montering av varmtvannsbereder med tilhørende røropplegg, forutsatt plassert i kjeller. Estimatet omfatter levering og fagmessig installasjon av bereder samt nødvendig tilkobling til eksisterende vann- og avløpssystem. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 20 000-40 000,-

Ventilasjon

Beskrivelse:	Oppdriftsventilasjon med ventil i bad. Luftespalte under dør mot våtrom. Friskluftsventiler og spalteventiler i enkelte oppholdsrom. Avtrekk via ventilator i kjøkken (1.etasje) Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, vurdert som ikke tilfredsstillende/tilstrekkelig.
Tilstandsvurdering:	I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene i alle oppholdsrom. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Det er ikke montert avtrekk over komfyr i 2.etasje.
Tilstandsvurdering:	Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet. TG3 er gitt på grunn av defekt/manglende mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet i 2.etasje. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. Prisestimatet er basert på montering av avtrekksvifte på eksisterende opplegg i kjøkkenet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 10 000-20 000,-

Etasjeskiller

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.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	1.etasje: Etasjeskiller i betong og trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: stue og ett soverom 2,etasje: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: stue og ett soverom
Tilstandsvurdering:	1.etasje: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 12 mm i stue og ca. 11 mm i soverom. 2.etasje: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 11 mm i stue og ca. 19 mm i ett soverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Trapper

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

Trapper

Beskrivelse:	Innvendig: Trapp med trinn, vanger og rekkverk i tre mellom 1.etasje og 2.etasje. Utvendig: Utvendig trapp i betong ved inngangsparti. Flisbelagte trinn og repo. Rekkverk i metallkonstruksjon.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert knirk i trappene ved normal gange. Trappene bærer preg av bruksslitasje og alder. TG 2 er gitt på grunn ovennevnte avvik i forbindelse med rekkverk, alder og bruksslitasje. TG: 2

Trapper

Beskrivelse:	Manglende trapp fra 1.etasje mot kjeller.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke etablert fast trapp mellom hovedetasje og kjeller. Forholdet medfører manglende sikker adkomst og innebærer vesentlig avvik fra normal funksjon og gjeldende krav. TG3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. Prisestimatet er basert på montering av trapp ned mot kjelleretasjen. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 50 000-150 000,-

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse:	Manglende håndløpere, åpning i rekkverk/opptrinn og avvik på rekkverk i trapper.
Tilstandsvurdering:	Innvendig: Det mangler håndløper på en av sidene i trappene. Dette bør etableres av sikkerhetsmessige årsaker. Utvendig: Det mangler håndløper på en av sidene i trappene. Dette bør etableres av sikkerhetsmessige årsaker. Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, samt utformes slik at klatring forhindres. Høyde på rekkverk skal være minimum 0,9 m. Håndlist skal være i høyde 0,9 m over gulv/trinn. 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. I dette tilfelle er det for store åpninger i rekkverk.

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	1.etasje: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Flis på vegg over benkeskap. Belysning under overskap. Flisbelagt benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkeninnredningen av eldre dato.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. Kjøkkeninnredningene bærer preg av alder og slitasje med riper/hakk og svelling av innredning. Enkelte dørhengsler har løsnet og anbefales å festes. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og slitasje. TG: 2

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Kjeller: Betong. 1. etasje: Laminat, parkett, gulvbelegg og eldre gulvbord. 2. etasje: Parkett, gulvbelegg og eldre gulvbord.
Tilstandsvurdering:	Innvendige gulvoverflater bærer preg av alder og slitasje med sprekkdannelser/riper/hakk. Det er registrert enkelte steder med knirk i gulvoverflater. TG2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med bruksslitasje med riper/hakk. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Kjeller: Betong/murpuss. 1. etasje: Malt strie, tapet, trepanel og malt mur/murpuss. 2. etasje: Malt strie, tapet, trepanel og malt mur/murpuss.
Tilstandsvurdering:	Malingavflassing av murpuss i kjeller. Generelt slitte overflater. Enkelte steder har tapet/strie løsnet fra underlaget. Det er utført hulltaking i enkelte veggoverflater, det må påregnes kostnader tilknyttet tetting av disse. TG2 er gitt på grunn av alder og generelt slitte overflater. TG: 2

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Kjeller: Betong, rabbitzpuss og trepanel/stubbloft. Himlingshøyde i gang og bod er målt til ca. 2,40-2,44 meter. 1. etasje: Takessplater, trepanel og sparklede/malte plater. Himlingshøyde i stue er målt til 2,31 meter. 2. etasje: Takessplater, trepanel og sparklede/malte plater. Himlingshøyde i stue er målt til 2,44 meter.
Tilstandsvurdering:	Enkelte takessplater har sklidd fra hverandre. Enkelte svimerker i takessplater. Generelt slitte overflater. TG2 er gitt på grunn av alder og generelt slitte overflater. TG: 2

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Utvendig solavskjerming

Beskrivelse: Elektrisk markise er montert over 3 stk vinduer.

Tilstandsvurdering: Det er registrert mosedannelse/slitasje av markiseduk, forholdet øker risikoen for rift og nedsatt funksjon av markiseduk.
Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.
Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 2

Elektrisk anlegg

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

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Sikringsskap med automatsikringer, montert i kjeller.
Det elektriske anlegget ligger både åpent og skjult i konstruksjonen.
Varmekabler er ifølge eiers representant montert i begge bad.
Varmefolier er ifølge eiers representant montert i kjøkken (1.etasje) og stue (1.etasje).

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

Tilstandsvurdering: Det er ikke fremlagt eller opphengt kursfortegnelse i sikringsskapet. Manglende kursoversikt vanskeliggjør identifisering av kurser og anses som et avvik fra gjeldende krav til merking og dokumentasjon. Forholdet bør utbedres ved etablering av oppdatert og korrekt kursfortegnelse.
Store deler av el.anlegget er fjernet/revet og det er registrert flere steder med løse ledninger/brytere/kontakter. Det anbefales at forholdet utbedres av fagperson.
Det må påregnes vesentlige kostnader knyttet til utbedring og oppgradering av det elektriske anlegget. Anlegget fremstår med behov for tiltak for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet og funksjon.
Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad

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

Generelle opplysninger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er ifølge eiers representant pusset opp i 1985.
På grunn av badets alder i forhold til forventet levetid må oppussing med nytt vanntett sjikt (membran) påregnes innen nær fremtid.
Dokumentasjon er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i støpejern.

Tilstandsvurdering: Det er påvist at fliser har løsnet fra underlaget badet. Årsaken kan være at det er stor bruksbelastning eller at underlaget har sluppet på grunn av feil utførelse eller bevegelse i underlaget.
Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen.

Badet er fra 1985 og har nådd forventet levetid. Våtrommet tilfredsstiller ikke dagens krav, og må oppgraderes for å tåle normal bruk.
Det må påregnes rehabilitering, som innebærer riving av eksisterende overflater og utstyr, og oppbygging etter dagens standard for våtrom. Dersom dagens overflater utsettes for vann, foreligger det risiko for vannskader.

Tilstandsgrad 3 er gitt på grunn av at badets levetid har oppnådd. Forholdet øker faren for fuktpåkjenning av underliggende konstruksjon.
Prisestimatet er estimert på å fjerne dagens gulvkonstruksjon, skifte sluk, røropplegg og nye varmekabler. Ny membran/fukttett sjikt på gulv. Flislegge overflater.
Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 100 000-200 000,-

Våtromsvegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er registrert vindu i deler av våtsonen. Vinduet er av organisk materiale og har derfor høyere risiko for fuktskader.

Badet er fra 1985 og badets levetid har oppnådd, våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Det bør påregnes at badet bør rehabiliteres ved å rive ut dagens overflater og utstyr, for så å bygge det opp på nytt i forhold til dagens standard. Det er risiko for vannskader, dersom overflatene eksponeres for vann.

Tilstandsgrad 3 er gitt på grunn av at badets levetid har oppnådd. Forholdet øker faren for fuktpåkjenning av underliggende konstruksjon.
Prisestimat: 100 000 - 200 000,- kr
Prisestimatet er basert på demontering av dagens veggkonstruksjon, etterfulgt av oppbygging med nytt fuktsikkert membransjikt og flislegging av overflater. Estimatet inkluderer alle nødvendige materialer og arbeid for å sikre en komplett og forskriftsmessig løsning.
Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 100 000-200 000,-

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Benkeskap- og veggskap med profilerte fronter.
Speil montert over servant.

Tilstandsvurdering: Innredningen har fuktskader/svelling.
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusjkabinett, servant og gulvstående klosett.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Hulltaking bad – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra soverom Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Våtrom - Bad

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

Generelle opplysninger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er ifølge eiers representant pusset opp i 1985.
På grunn av badets alder i forhold til forventet levetid må oppussing med nytt vanntett sjikt (membran) påregnes innen nær fremtid.
Dokumentasjon er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: Det er påvist at fliser har løsnet fra underlaget badet. Årsaken kan være at det er stor bruksbelastning eller at underlaget har sluppet på grunn av feil utførelse eller bevegelse i underlaget.
Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen.
I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone.

Badet er fra 1985 og har nådd forventet levetid. Våtrommet tilfredsstiller ikke dagens krav, og må oppgraderes for å tåle normal bruk.
Det må påregnes rehabilitering, som innebærer riving av eksisterende overflater og utstyr, og oppbygging etter dagens standard for våtrom. Dersom dagens overflater utsettes for vann, foreligger det risiko for vannskader.

Tilstandsgrad 3 er gitt på grunn av at badets levetid har oppnådd. Forholdet øker faren for fuktpåkjenning av underliggende konstruksjon.
Prisestimatet er estimert på å fjerne dagens gulvkonstruksjon, skifte sluk, røropplegg og nye varmekabler. Ny membran/fukttett sjikt på gulv. Flislegge overflater.
Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 100 000-200 000,-

Våtromsvegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert vindu i deler av våtsonen. Vinduet er av organisk materiale og har derfor høyere risiko for fuktskader. Badet er fra 1985 og badets levetid har oppnådd, våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det bør påregnes at badet bør rehabiliteres ved å rive ut dagens overflater og utstyr, for så å bygge det opp på nytt i forhold til dagens standard. Det er risiko for vannskader, dersom overflatene eksponeres for vann. Tilstandsgrad 3 er gitt på grunn av at badets levetid har oppnådd. Forholdet øker faren for fuktpåkjenning av underliggende konstruksjon. Prisestimat: 100 000 - 200 000,- kr Prisestimatet er basert på demontering av dagens veggkonstruksjon, etterfulgt av oppbygging med nytt fuktsikkert membransjikt og flislegging av overflater. Estimatet inkluderer alle nødvendige materialer og arbeid for å sikre en komplett og forskriftsmessig løsning. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 100 000-200 000,-

Fast inventar – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Benkeskap- og veggskap med profilerte fronter. Speil montert over servant.
Tilstandsvurdering:	Innredningen har fuktskader/svelling. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Dusjkabinett, servant og gulvstående klosett.
Tilstandsvurdering:	Det er observert krakkelering i servant. Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Hulltaking bad – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra soverom. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.
Tilstandsvurdering:	TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

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

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

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

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

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

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

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

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

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

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

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


Stue / Sov
Kjøkken
Teknisk
Bad
Kjøkken / Stue
Sov

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Renomme

Oppdragsnr.
40251181

Selger 1 navn
Ann Olaug Øen Thorsnes

Gateadresse
Neptunveien 3

Poststed	Postnr
Oslo	0493

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Ly Forsikring ASA

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Badene er av eldre årgang og i dårlig stand.

Document reference: 40251181

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Avløps og vannledning er skiftet fra veien og inn i huset, lagt ny bunnleddning i kjeller.
Arbeid utført av	Brevik AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Var noe fukt i kjeller før 2025. Kjeller er utgravd og drenert rundt huset i 2026, se videre beskrivelse.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, gulv er noe skjevt.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	El anlegget er foreløpig koblet fra. Strømmen inn til bygget er provisorisk.
Arbeid utført av	Helseth Elektro AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251181

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Beto Bygg AS har etterisolert fasaden med 15 cm isolasjon - 10 cm i eksisterende konstruksjon og 5 cm på utsiden. Skiftet ut vinduer og dører samt kledning. Anbefales fra selger at ved rehabilitering av bygningen bør det legges dampsperre på innervegg og installeres mekanisk balansert ventilasjonsanlegg.
Arbeid utført av	Beto Bygg AS og Thorsnes Bygg TB AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kjeller er gravd ned med 30 cm for å få en takhøyde på ca. 230 cm. Lagt inn radonduk, isolasjon og varmekabler i grovstøp. Foreligger vedtak om bruksendring av kjeller, se godkjente tegninger hos plan og bygningsmyndighetene (PBE).

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Bruksendring av kjeller til oppholdsrom er godkjent hos PBE, se godkjente tegninger hos PBE.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det bygges en enebolig på fremsiden av huset, se rammesøknad.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Se tilstandsrapport fra takstmann.

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251181

Tilleggskommentar

Boligen selges som ett rehabiliteringsprosjekt, men følgende arbeider er utført. Etterisolert huset med 15 cm (10 cm i konstruksjon og 5 cm på utsiden), skiftet vinduer, dører, kledning og nedløp. Kjeller er gravd ut for å oppnå en takhøyde på ca. 230 cm, lagt ned radonduk, isolasjon og varmekabler i grovstøp - foreligger vedtak om bruksendring av kjeller. Lagt ned ny drenering rundt huset, hvorav det er lagt ned Isodren opp til marknivå, grunnmur over marknivå er isolert med 7 cm XPS som er pusset utvendig. Utomhusarbeider er utført med rullegress, hekk i type bøk og platting i trykkimpregnert trevirke. Støpt ny utvendig trapp og utvidet gang med ny ytterdør. Selger setter opp garasje iht. tegninger hos PBE.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 40251181

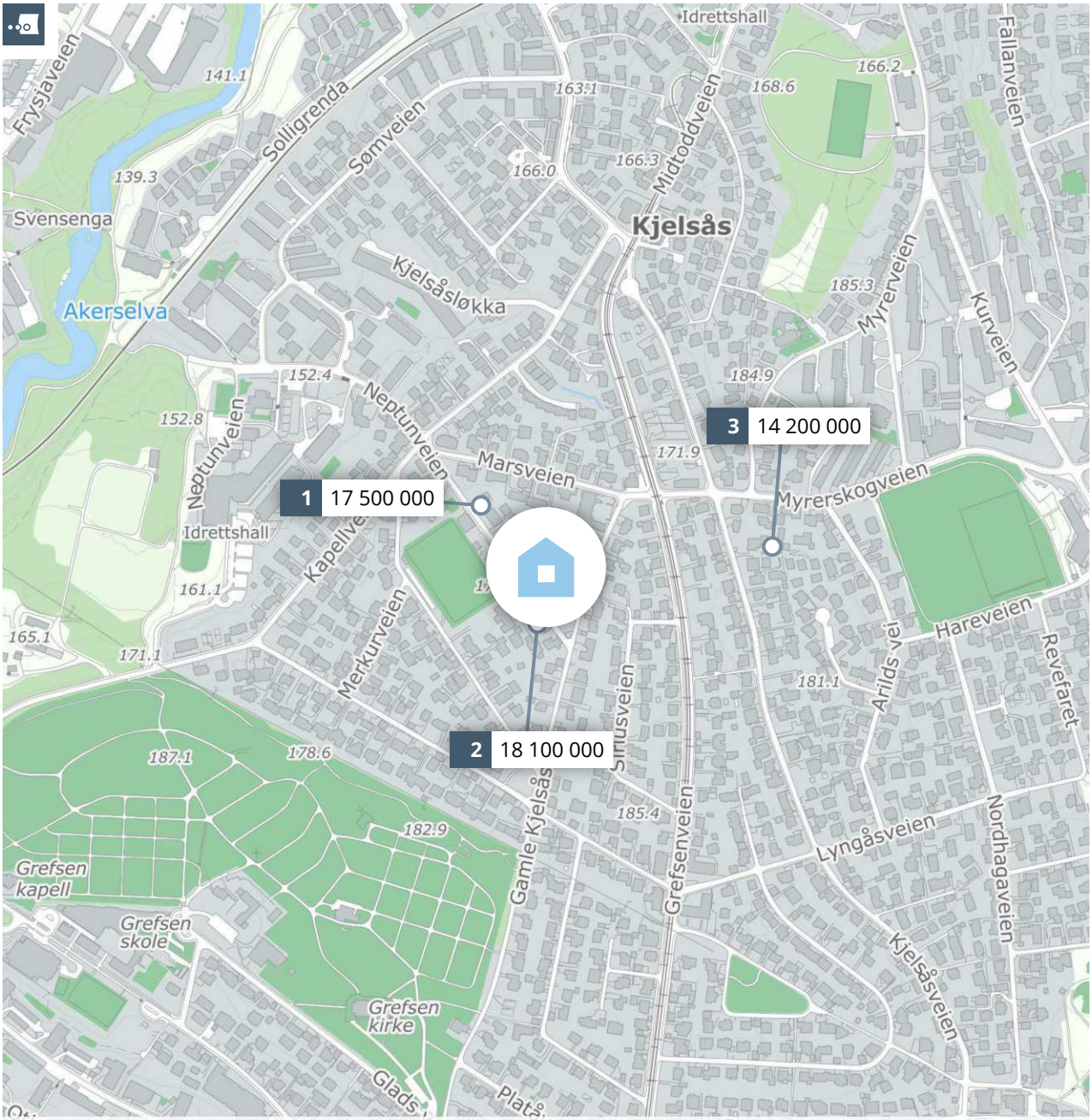
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ann Olaug Thorsnes	d495e1878c0cde1c24b6-c607a550634e9494df7a	11.11.2026 16:23:21 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 40251181

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



Meglers verdivurdering

NEPTUNVEIEN 3 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 09.03.2026

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: Håkon Bjerke Thronæs.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Neptunveien 3 A, 0493 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1947

GNR 73 BNR 180 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS GREFSENPLATÅET

Verdivurdert til

15 000 000

-	15 000 000	67 265
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	223 m²	- m²	- m²	32 m²	- m²	- m²
Tomt					1 398 m²	
Byggeår					1947	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Neptunveien 11				11.02.2026	15 900 000	**17 500 000**	0	17 500 000	**76 087**
	230 m²	1931	1 130 m²	3 sov						
2	Neptunveien 4 A				12.09.2025	18 500 000	**18 100 000**	0	18 100 000	**86 190**
	210 m²	1938	633 m²	7 sov						
3	Kjelsåsveien 109 C				26.04.2022	13 800 000	**14 200 000**	0	14 200 000	**87 654**
	162 m²	1899	576 m²	3 sov						

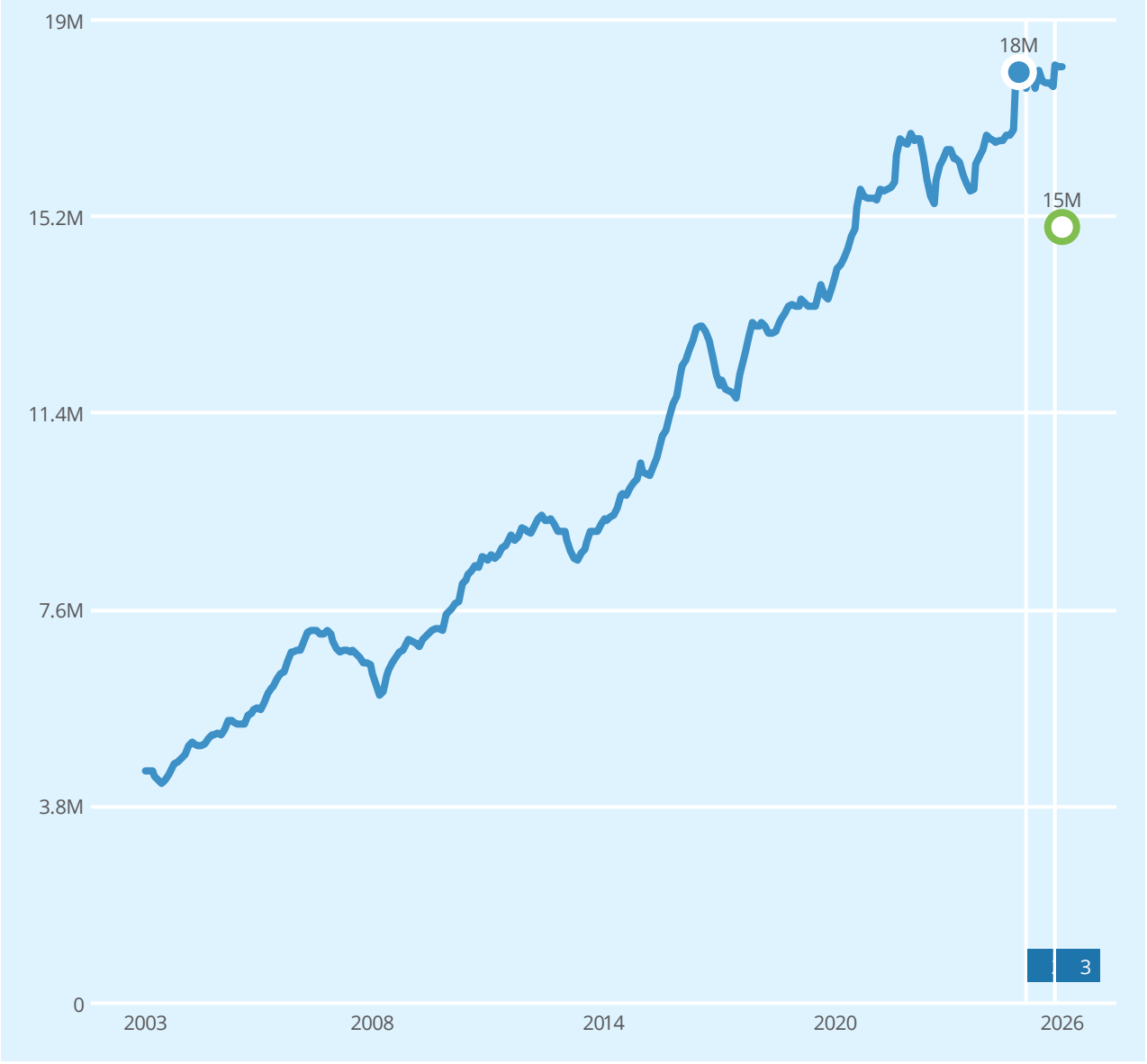
Boligen fremstår med tydelig alderspreg og bruksslitasje. Det må påregnes kostnader knyttet til vedlikehold, utskifting og oppgradering av flere bygningsdeler for å opprettholde tilfredsstillende teknisk standard og funksjon. Boligen fremstår med alderspreg og normal slitasje i tråd med byggeår og tidligere vedlikehold. Flere bygningsdeler har løsninger og standard fra byggeåret, og det må påregnes løpende vedlikehold, utskiftinger og oppgraderinger for å opprettholde funksjon og sikkerhet.

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 Enebolig
2 Enebolig
3 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
03.01.2025	18.02.2025		20 000 000	18 000 000	0	18 000 000	4

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Eiendommen er oppdelt siden overtagelse

Eneboliger til salgs i Nordre Aker bydel nå

11
eneboliger til salgs

25.8M
25.1M
24 054 000 Prisantydning i snitt
23.0M
22.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
93
dager

Eneboliger solgt i Nordre Aker bydel siste 3 mnd

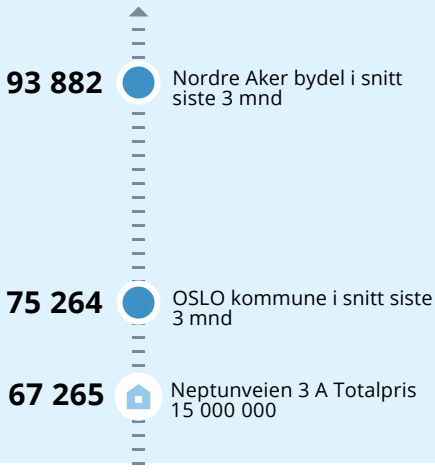
16
eneboliger solgt

18.2M
17.5M
17 080 000 Salgspris i snitt
16 471 000 Prisantydning i snitt
15.4M
14.7M

Solgt i snitt i løpet av
22
dager

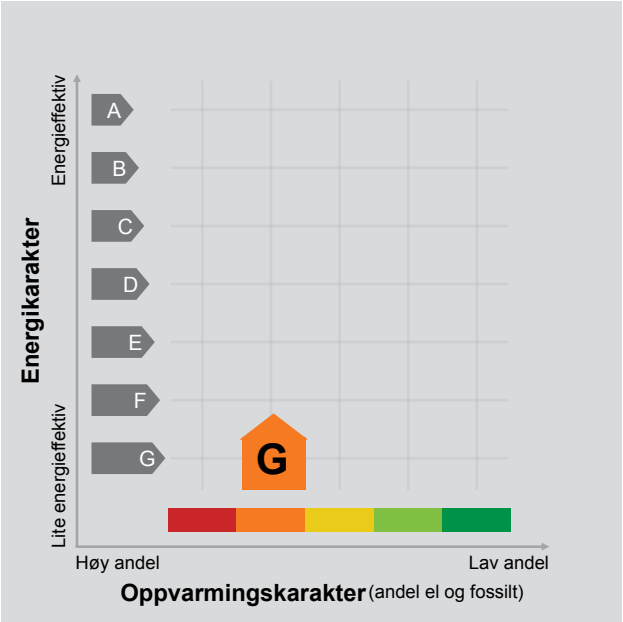
for 4.2% over prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Neptunveien 3
Postnummer	0493
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	73
Bruksnummer	180
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80171951
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-60562
Dato	16.12.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Følg med på energibruken i boligen
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1947
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	222
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/standarden/).

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 12: 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 utendørs

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 17: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: 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 21: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: 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 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: 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.

VEDTEKTER FOR SAMEIET
Neptunveien 3 A, B, gnr. 73, bnr. 180 i
Oslo kommune

Sameiet består av 2 seksjoner på eiendommen gnr. 73, bnr. 180 i Oslo kommune. Disse vedtekter er vedtatt ved stiftelse av sameiet i forbindelse med første gangs seksjonering.

§1

FORMÅL

Sameiet Neptunveien 3 A-B har som formål å ivareta sameiernes felles interesser og drift av eiendommen.

§2

SAMEIER - FYSISK RÅDERETT

Enhver sameier kan nytte sin seksjon/bruksenhet etter eget behov og ønske, dog slik at bruken ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene. Sameier og denne husstand har rett til å benytte seg av fellesanleggene, dog ikke slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Med alminnelig flertall fastsetter sameiet vanlige ordensregler for eiendommen.

§3

SAMEIER - RETTSLIG RÅDERETT

En sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Sameier kan fritt overdra, pantsette og leie bort hele eller deler av sin seksjon. Ingen kan imidlertid eie mer enn to seksjoner i Sameiet, jfr. Eierseksjonslovens § 23. Ved fremleie må styrets samtykke innhentes. Styret kan kun nekte dersom det foreligger saklig grunn. Den enkelte seksjon må kun benyttes i henhold til sitt formål, dvs. boligseksjon må benyttes som bolig og næringsseksjon som næring.

Hver sameier har eksklusiv rett til å bruke felles uteareal og p-plasser etter vedlagte utomhusplan, jfr Eierseksjonsloven§ 25.

§4

SAMEIER - PLIKTER

Sameiet er bundet av sameiets vedtekter og vedtak fattet av sameiets organer. Sameierne hefter kun etter sin eierbrøk overfor tredjemann for fellesutgiftene. Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameierne etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorene gjør krav gjeldende mot enkelte sameier for sameiernes felles forpliktelser. Utgiftene ved drift av eiendommen skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøken. Fellesutgiftene betales forskuddsvis den 1. hver måned. Årsmøtet fastsetter størrelse på å kontobeløpet som antas nødvendig for dekning av fellesutgiftene. Det skal betales et gebyr ved eierskifte og bortleie som skal dekke kostnader forbundet med endring av navneskilt og utstedelse av vedtekter/husordensregler m.m.. Gebyr som nevnt fastsettes av årsmøtet.

§5

INNVENDIG VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av den enkelte seksjon påhviler den enkelte sameier. Unnlater den enkelte sameier å foreta vedlikehold som er nødvendig for å bevare bygningsmessig standard, kan styret sørge for vedlikehold for vedkommende regning. I den forbindelse kan styret gi fullmakt til en eller flere personer som skal ha adgang til den enkelte seksjon for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig.

§6

MISLIGHOLD

Dersom en sameier, på tross av skriftlige advarsler, vesentlig misligholder sine forpliktelser over de øvrige sameiere i henhold til lov, vedtekter eller husordensregler, kan vedkommende med minst seks måneders skriftlig varsel pålegges av styret å flytte og selge sin seksjon.

§7

SAMEIERMØTE

Sameiermøte er boligsameiets øverste organ. Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig med varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

1) Konstituering.
2) Årsberetning fra styret.
3) Årsregnskap og budsjett.
4) Valg av styremedlemmer, varamedlemmer og revisor.
5) Andre saker som er nevnt i innkalling.

I sameiermøte har sameierne stemmerett med en -1- stemme for hver seksjon de eier. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til åta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller som sitt eget eller nærstående ansvar.

Sameiermøte ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere. Med de unntak som følger av loven (Lov om Eierseksjoner) eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

§8

STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av 3 medlemmer hvorav en skal være styrets leder. Disse velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene på sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmer tjenestegjør i to år med mindre annet bestemmes.

§9

STYRETS KOMPETANSE

Styret forestår forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet på sameiermøte. Deriblant å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for disse, fastsette deres lønn (honorar) og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Styret skal ta skritt for at forsvarlig vedlikehold utføres på bygningen og fellesanlegg.

§10

STYRETS BESLUTNINGER

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak fattes ved alminnelig flertall.

Styret kan ikke uten at sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:

1) Foreta nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller etter utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
2) I noe tilfelle gjennomføre tiltak når tiltaket fører med seg et økonomisk ansvar eller utlegg for boligsameiet på med enn 10 % av årlige fellesutgifter.

§ **11**

FORRETNINGSFØRER

Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner§ 61.

§ **12**

MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§13

ENDRING I VEDTEKTER

Endring i vedtektene kan bare besluttes av sameiermøte med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

§14

OPPLØSNING - SALG ELLER BORTFESTE

Sameiermøte kan med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer vedta salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen, når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier. Vedtak om oppløsning av sameiet, og om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, krever enstemmighet blant sameierne.

§15

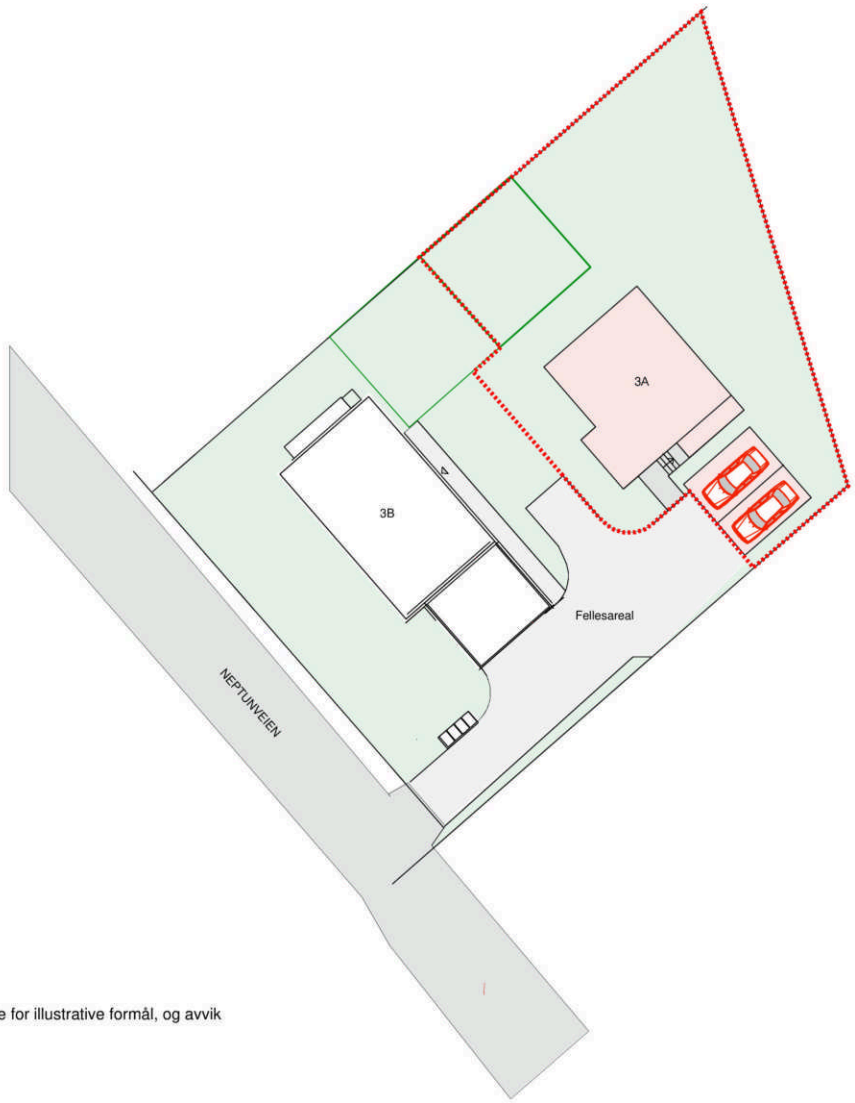
REVISOR

Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøte.

§16
GENERELLE PLIKTER

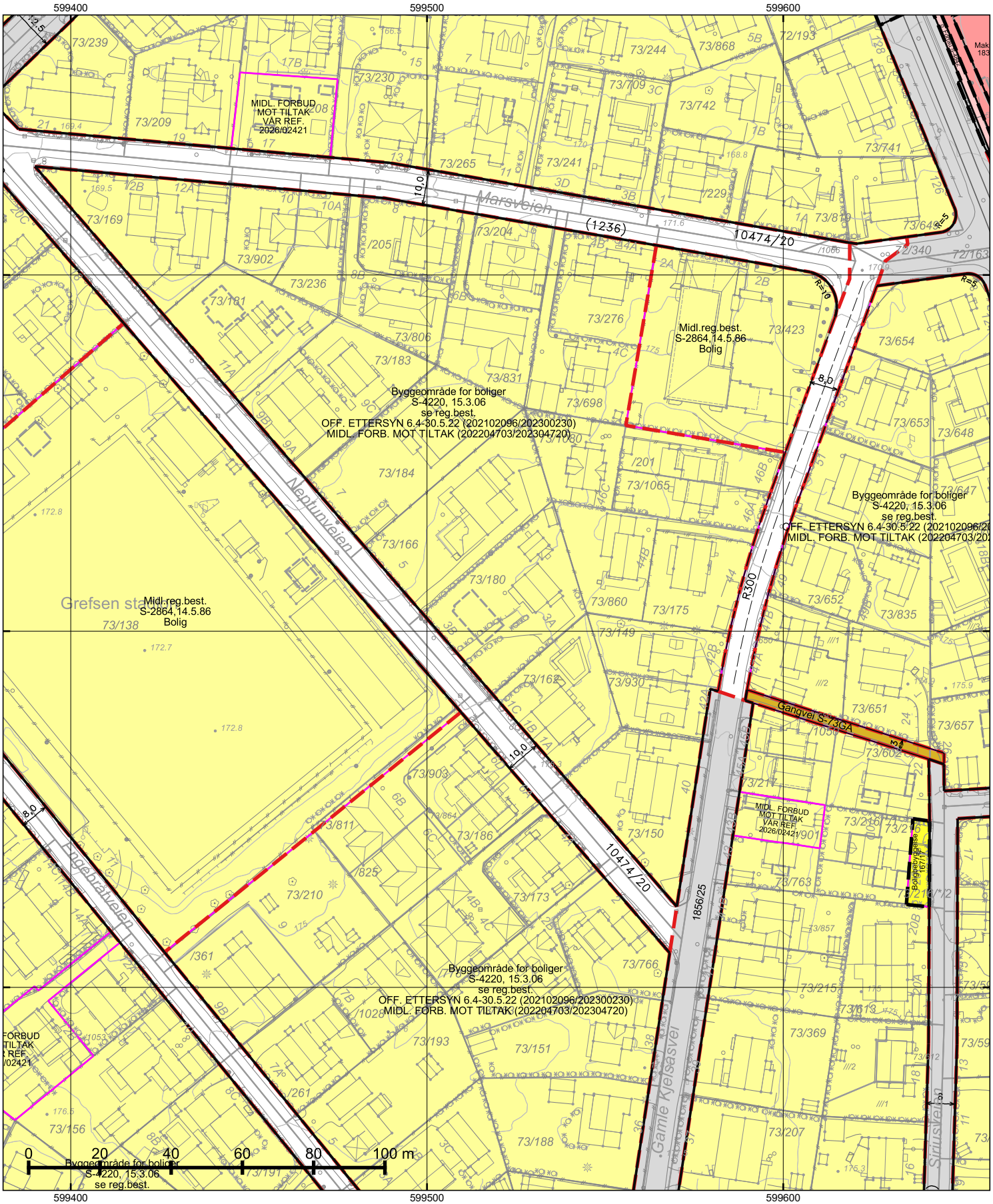
Hvor intet annet er bestemt, kommer "Lov om Eierseksjoner av 10. april 2019" til anvendelse. Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner av 10. april 2019, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Oslo den /



Illustrasjonen er utelukkende for illustrative formål, og avvik kan forekomme.

UTOMHUSPLAN
NEPTUNVEIEN 3A, 3B



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.11.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

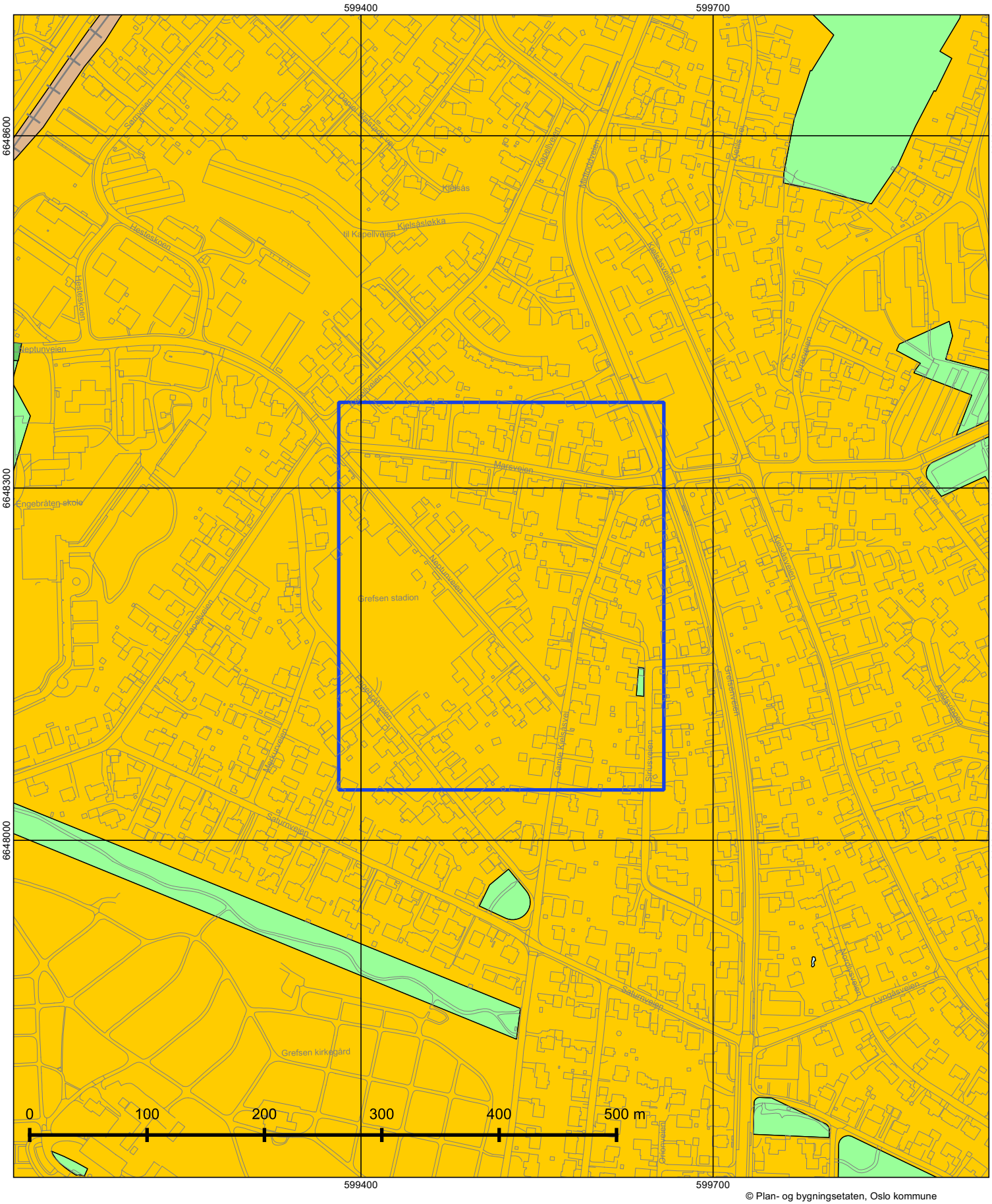
PlottID/Best.nr: 164721/ 86542291
Deres ref.:
Adresse:
Kommentar:
Gnr/Bnr: 73/180

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: 02.11.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164721/86542291
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.

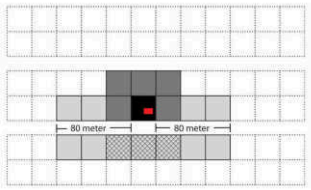
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

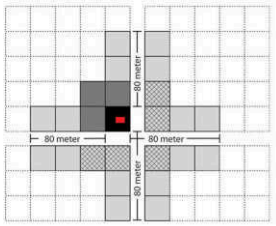
6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

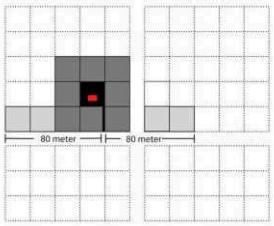
a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses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



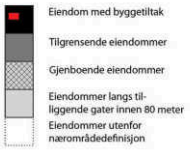
Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate



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.

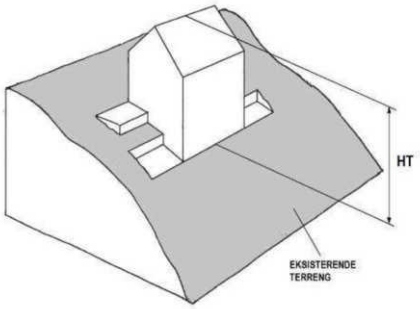
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

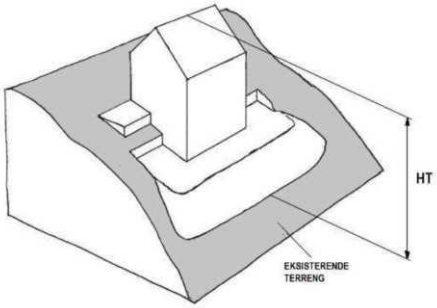
Følgende høyder tillates:

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

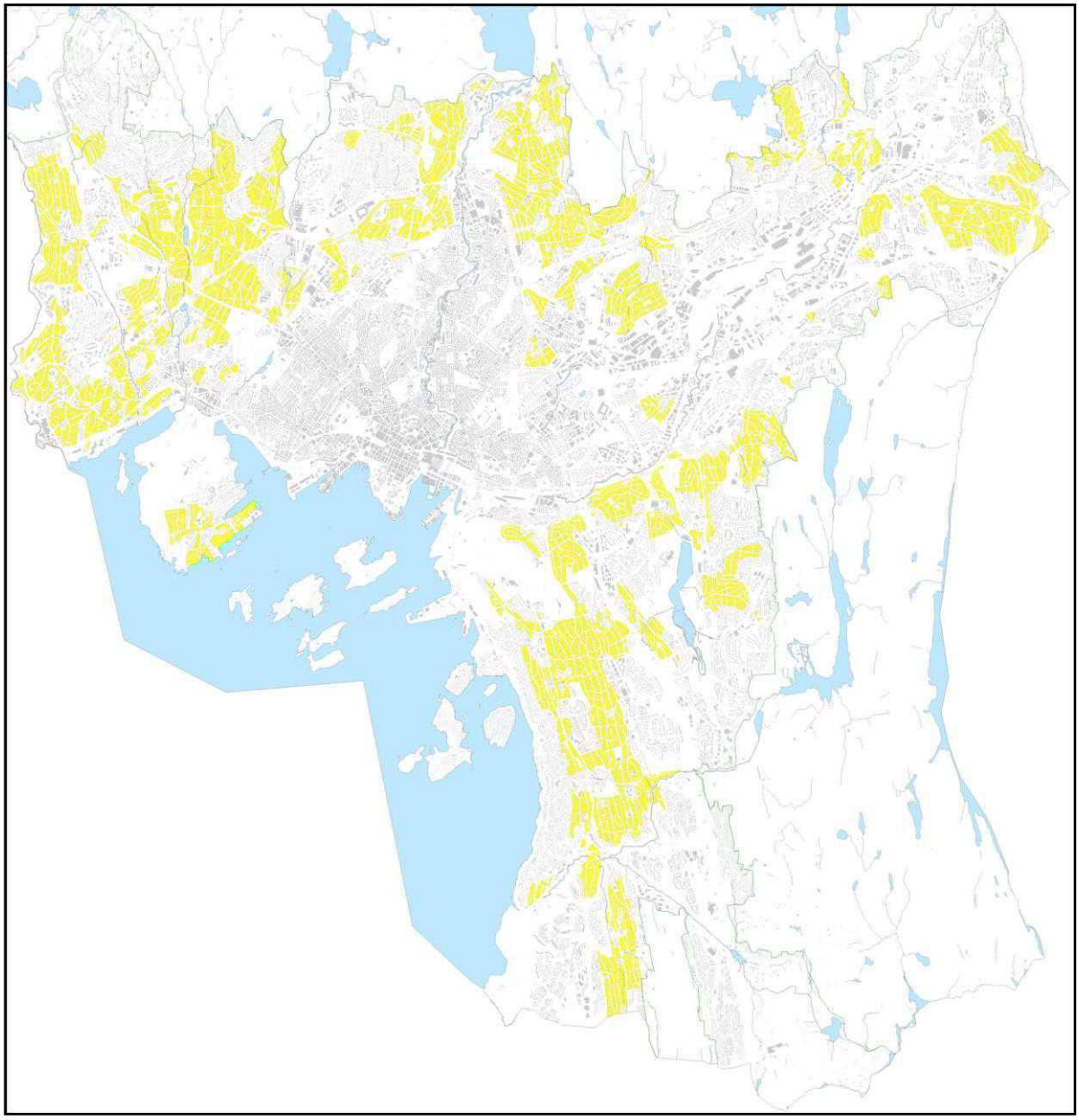
Trær, vegetasjon og småhusområdenes karakter og åpenhet er verdier det er særlig viktig å ta vare på for fremtiden og som det i de fleste tilfeller er irreversibelt om vi mister. Det pågående arbeidet med å revidere småhusplanen er iverksatt på bakgrunn av et politisk ønske om å ta bedre vare på disse 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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 73, Bruksnr 180, Seksjonsnr 2	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	8	Nordre Aker
Adresse:				
Veiadresse:	Neptunveien 3 B, gatenr 15022	**Grunnkrets:**	4403	Grefsenplatået
(fra bruksenhet)	0493 Oslo	**Valgkrets:**	807	Engebråten skole
Oppdatert:	22.01.2026	**Kirkesogn:**	1050901	Grefsen
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	14.07.2026	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1/2
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	1 397,5 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning:	18.06.2026	Etablert/Endret	0301/73/180	0,0
	Matrikkelført:	18.06.2026	Etablert/Endret	0301/73/180/0/1	0,0
			Etablert/Endret	0301/73/180/0/2	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Neptunveien 3 B	Bolig	307,0	Kjøkken	8	3	5

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	23.10.2025
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	307,0	Igangset.till.:	30.01.2026
Energikilde:		BRA annet:	33,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	340,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	301549124			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		91,0	33,0	124,0				
H02			130,0		130,0				
H03			86,0		86,0				

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Thorsnes Bygg A/S	946568163

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



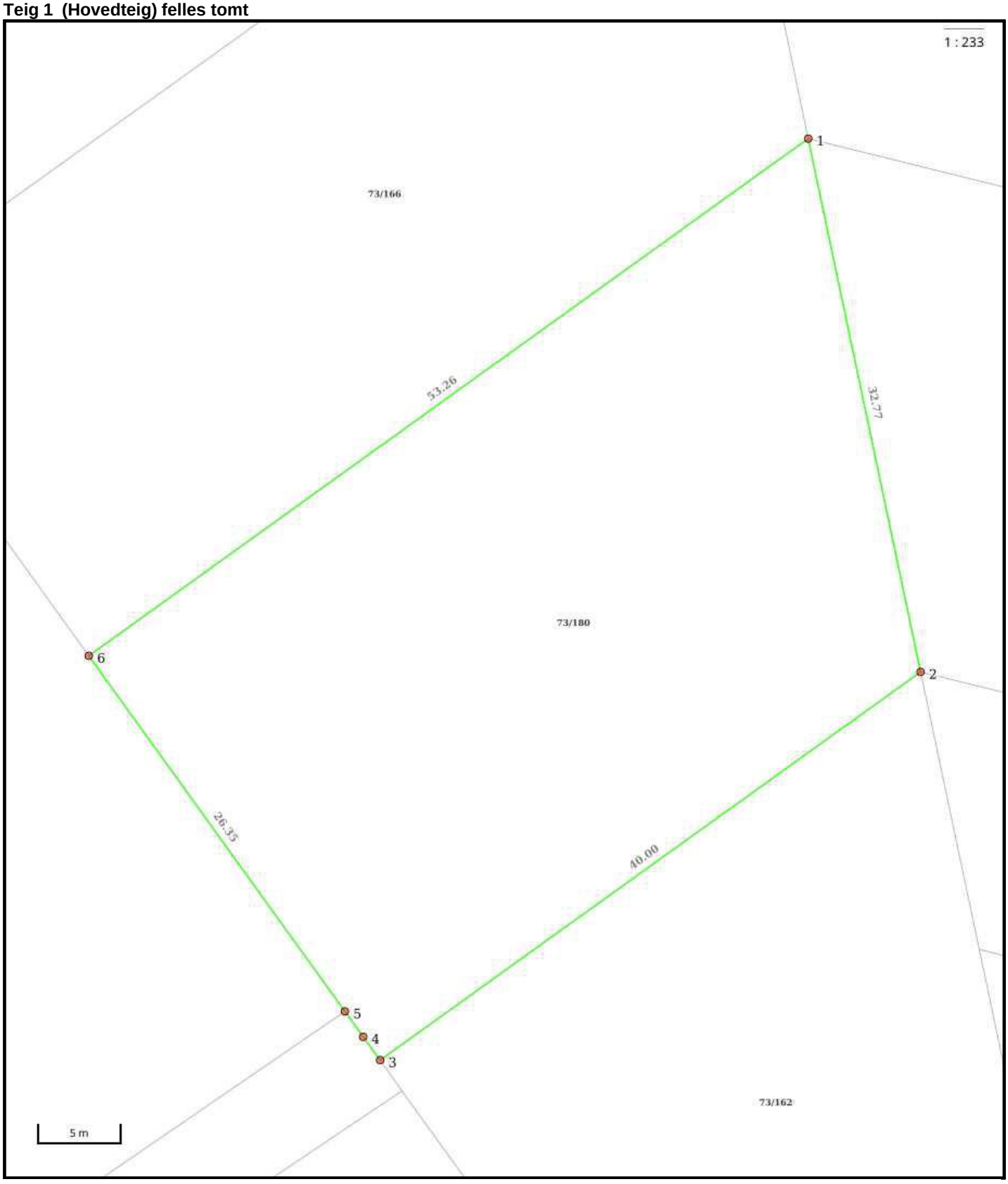
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 397,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 648 236,58	599 535,18	32,77m	Fastsatt punkt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 648 205,26	599 544,81	40,00m	Fastsatt punkt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 648 179,07	599 514,57	1,74m	Fastsatt punkt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 648 180,38	599 513,43	1,88m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 648 181,80	599 512,20	26,35m	Fastsatt punkt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 648 201,70	599 494,93	53,26m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

G.nr. 73	B.nr. 180
Tomt nr. Parsell nr.	
Bilag nr. 1	

AKER KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr. 7454
Dat. 15/11-45
Antall bilag

EKSPEDISJONS - DOKUMENT

Fornyelse av l.nr. 4320.

I angående Våningshus m/garasje samt flytning av uthus

Eier:
Harald A. Larsen

adr. Rathkesgt. 2.
Oslo.

Anmelder:
arkt. Mary Wærsberg

adr. Fredensborgvn. 39.

Sted:
Grefsen

Parsell nr.

av

Tomt nr. 3

til Neptunvn.

Forespørsel angående ferdigattest sendt:

Veisjef (ang. vei) 28/1.45.

Brannsjef: "

Kloakkvesenet: "

Ansvarshavende:
Byggm. Joh.Andreassen-Kjeldstad,
Årvollveien 53, Ø.Aker.

J. f. Løken 16/8 46 kvitt - samt

adr.

Veierklæring innkommet: 31-46.

Naboerklæring — —

Gebyr: 3/12.45

Ferdigattest:
Gravn. 7/12.45.

Veisj. 16/11-45.

Rett. Arbeidet Grefsen 21/11 45 K

20/11 45 K

4-45 P. as.

Kotene skal forøyes i byen. 10/2 24

73/18o. K/AaH
Bilag 3-4-5-6.

Arkitekt fröken Mary Wensberg,
Fredensborgvn. 39, Oslo.

Våningshus med garasje samt flytning av uthus på gnr. 73, bnr. 18o, Grefsen tilhörende Harald A. Larsen.

Anmeldelsen approberes på samme måte som oppstillet i approbasjon av 26/7.39.

Materialtillatelse må innhentes.

Bygningssjefen i Aker, 3. desember 1945.

Sverre Hurum

---

p.m.
Axel Kollerud
H.J.

Regning for gebyr er d.d. oversendt eieren og skal man gjøre opmerksom på at beløpet må være innbetalt til herredskassereren innen byggetillatelse kan meddeles.

73, 18o. Sal/AaH 1. desember 1945.

Akershus Fylkesforsyningsnemnd,
Karl Johansgt. 14, Oslo.

Materialsöknad for boligbygg på gnr. 73, bnr. 18o, Grefsen tilhörende Harald Larsen, adresse Neptunvn. 3, Grefsen.

Våningshus (2-mannsbolig) med garasje er anmeldt hertil og approbert 1939. Söknad om fornyelse av approbasjonen er innkommet den 15. november d. å. Approbasjon vil bli meddelt.

Huset, som er av tre, på grunnmur av betong, er på 2 etasjer, 86 m² i 1. og 76 m² i 2. etasje.

Det inneholder 3 værelser, kjökken, bad og w.c. i hver etasje. Det opplyses at i alt 8 personer kan skaffes plass.

For videre opplysninger henvises til vedlagte bilag.

Lil
~~V. Riis~~

Sigurd Saliseth.

Bilag:

Materialsöknadsskjema 585a.
Skjema med opplysninger inhenhold til kunngjöring.
1 sett approberte tegninger.

73. 18o. Stg/AaH
11 23. mai 1946.

Herr byggmester Andreassen,
Årvoldvn. 53, Lofthus.

Våningshus med garasje samt flytning av uthus på gnr. 73, bnr. 1[illegible]
Grefsen tilhørende Harald A. Larsen.

Den innsen te tegning med beregning, bilag 11, godkjenn[illegible]
som vist med rödt.

Sverre Hurum

H. Stangeland

73, 18o YR/AaH
Oslo, 29. juli 1946.

Herr Harald A. Larsen,
Rathkesgt. 2, Oslo.

Våningshus med garasje samt flytning av uthus på gnr. 73, bnr. 18o,
Grefsen tilhörende Harald A. Larsen.

Herved tillater man seg å meddele at ansvarshavende tömmerm.
Joh. Andreassen skriftlig har fraskrevet seg ansvarsretten for Deres bygg
og innlevert byggetillatelseskortet hertil.

I henhold hertil tillates intet byggearbeide fortsatt för
erklæring fra ny godkjent ansvarshavende foreligger.

Y. Riis

73, 18o Stg/AaH
17-18-19

11. september 1946.

Herr Harald A. Larsen,
Neptunvn. 3, Grefsen.

Våningshus med garasje på gnr. 73, bnr. 18o, Grefsen tilhørende Harald A. Larsen.

Til tegning med beregning, bilag 17 og 18, bemerkes:
Terrasse må beregnes for en nyttelast på minst 300 kg/m2.
Platetykkelsen økes til 9 cm med bibehold av armeringen.
Forøvrig kan konstruksjonen godkjennes.

Sverre Hurum

H. Stangel/ma

RV.

Herr Harald Larsen,
Neptunvn. 3, Grefsen.

Våningshus med garasje, samt flytning av uthus på gnr. 73 bnr. 18o, Grefsen, tilhørende Harald Larsen.

Vedlagt tillater en seg å oversende gjenpart av skriv av 21/1-1946 fra entreprenør J.C. Löken.

Aker bygningskontroll,,den 17. januar 1947.

Sverre Hurum.

Bl. nr. 525.

RICH. ANDVORD

Byggeanmeldelse

Til Akers bygningssjef!

Herved anmeldes, at der på gårds-nr. 73 bruks-nr. 180

parsel av 9 i Kv. D ved Grefsen.

skal utføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte tegninger.

AKER BYGNINGSKONTROLL
07454 * 15. NOV. 1945
73 bnr. 180
2

Vedlagte tegninger Planer og fasader.

Bygningens flateinnhold
2. etasje 76.0 m².
Kjeller.1. " 86.3 "
Hovedbygning m²
Uthus 24 m²
tilsammen 110.3 m².

Bygningens bestemmelse Våningshus.

Bygningens høyde 8.4m. til möne.

Etasjenes antall og høyde 2 etasjer, höide 2.5 m.

Grunnens beskaffenhet Sandblandet grus.

Kloakk og drenering Anmeldes av rörlegger.

Fundamentering og kjellermure Stöpes 40 cm. kjellermur på såle.

Isolasjon Forskriftsmessig.

Bygningsmateriale Bindingsverk.

Innredning i kjelleren: Garasje samt vanlige kjellerrom.

Innredning på loft: Ingen.

Trappeantall: 1.

Taktekning: Takstein av tegl.

Antall pipe: 1.

Antall tilhørende ildsteder: 5.

Trukne røkrør: Ingen.

Særegne konstruksjoner: Jernbetongdekke på terrasse samt over garasje.

Lokum: 2 W.C.

Stall, fjøs, grisehus, hønsehus etc.: Ingen.

Følgende naboer er varslet: Eier av Neptunv. 5. L. Vilhelmsen.
" " -"- 1. Johan Langdahl.
" " Gamle Kjelsåsv. 44. Hans Solberg.

Gammelt hus på tomten istandsettes og benyttes som uthus samt flyttes til nordre hjørne som vist med blått på situasjonskartet.

Oslo
~~Aker~~ den 14. 11. 1945.

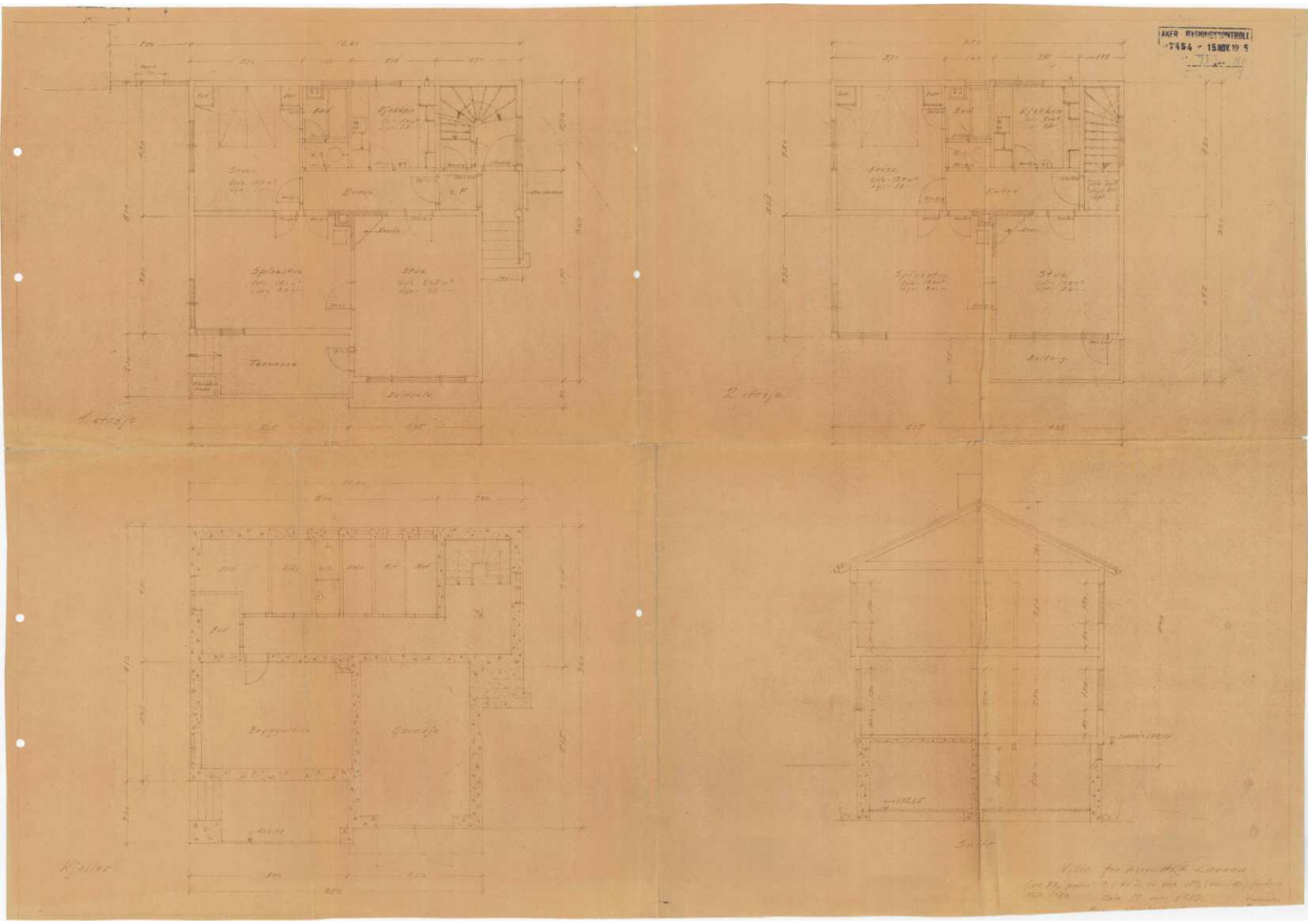
Harald Haasum
Eierens navn og adresse.
Raktesgt. 2. Oslo.
(Eieren må egenhendig undertegne anmeldelsen).

Mary Wennberg
Anmelderens navn og adresse.
Fredensborgv. 59. telf.15168.

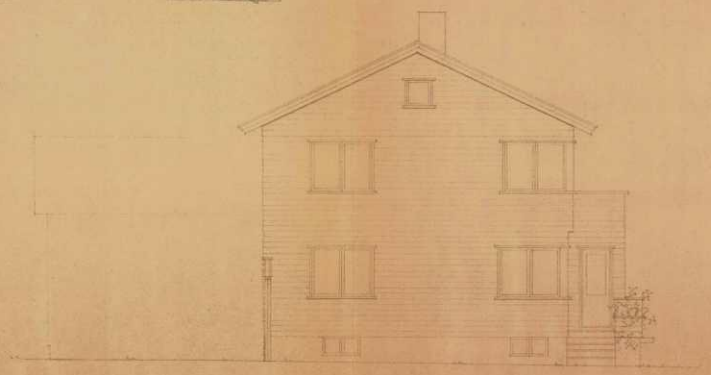
Ansvarshavende:

Opgis senere.

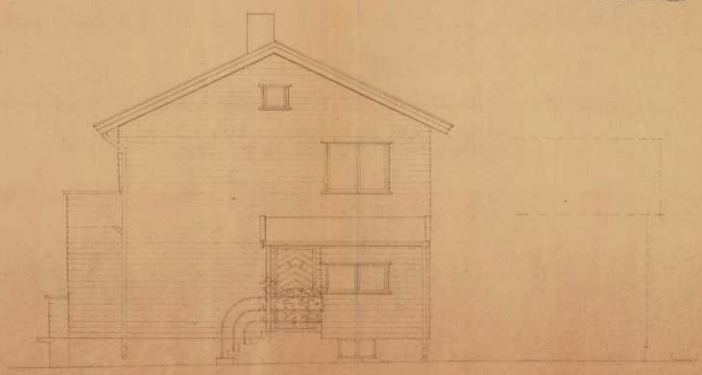
AKER BYGNINGSKONTROLL
7454 - 15 NOV. 19 5



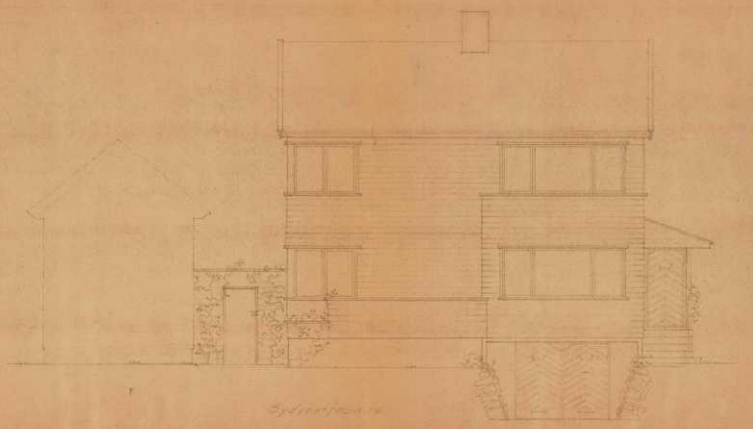
Dagmarkvarken
73 nr 10
AKER BYGNINGSKONTROLL
05001 A - 3 JUL 1939
AKER BYGNINGSKONTROLL
12464 - 15 NOV 19 5



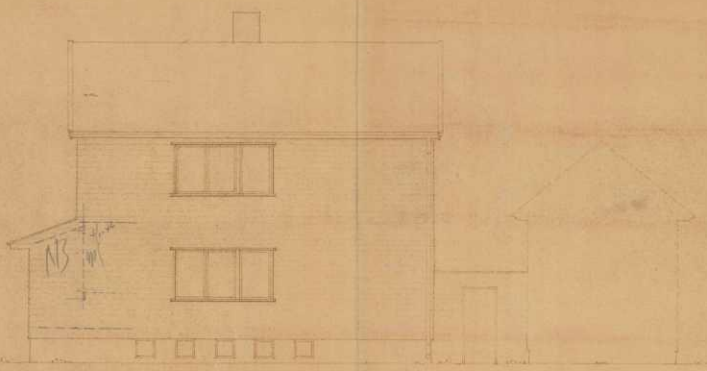
Nordøstfasade



Sydøstfasade

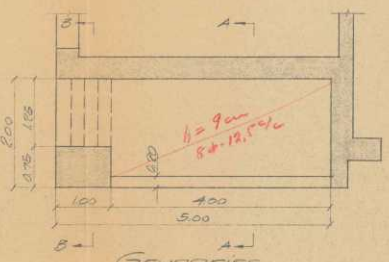


Sydvestfasade

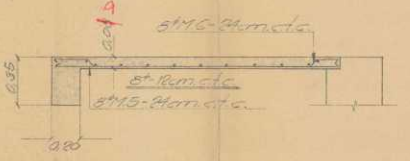


Nordvestfasade

AKER BYGNINGSKONTOR
-9 AUG. 1946
3 72 Løpenr. 180
18

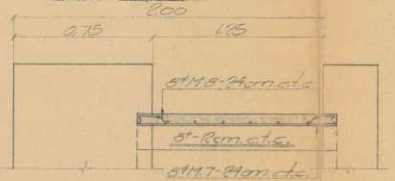


Grunnriss
M. 1:50

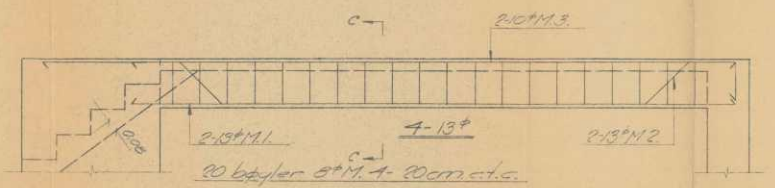


Fordelingsjern 8 ø - 20 cm c.t.c.

Snitt A-A.
M. 1:20

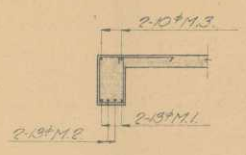


Snitt B-B.
M. 1:20



20 bøyler 8 ø M. 4 - 20 cm c.t.c.

Armering i dragere
M. 1:20.



Snitt C-C.
M. 1:20.

H. A. LARSEN.

Gnr. 73, parsell 9 i tv. D
av bnr. 139.
Terrassegulv og trapp.

Oslo 3-8-46
Ø. Myhrstuen — MNIF

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Utskifting vinduer samt ny balkong i 2. etg.

Arbeidets art

Adresse	Gnr.	Bnr.
Neptunveien 3	Gnr.73,bnr.180	84/605

Rolf Larsen
Neptunveien 3

04933 OSLO 4

Ansvarshavende
Tømmerm. Aage Nilsen
Nordhagaveien 27

0491 OSLO 4

KV/KL

Dato 10.oktober 1984

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

For bygningssjefen

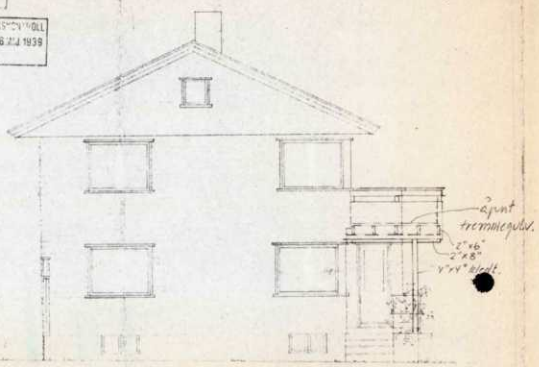
Bygningsinspektør
Knut Vollene

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

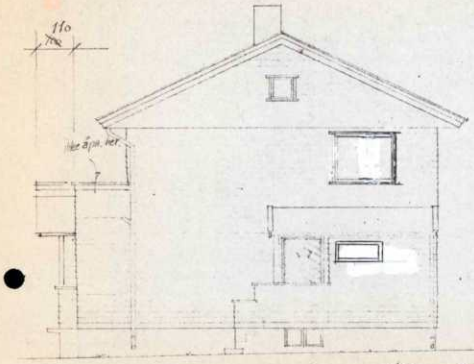
Skj. C-16. ANDVORD.

Aker Byningsvesen
nr. 73 for 1938
Bln. nr. d

AKERS BYGNINGS-CONTROLL
J 4324 - 18.7.1938



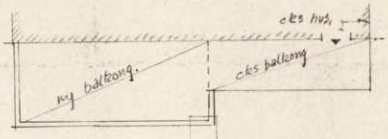
Vestfasade

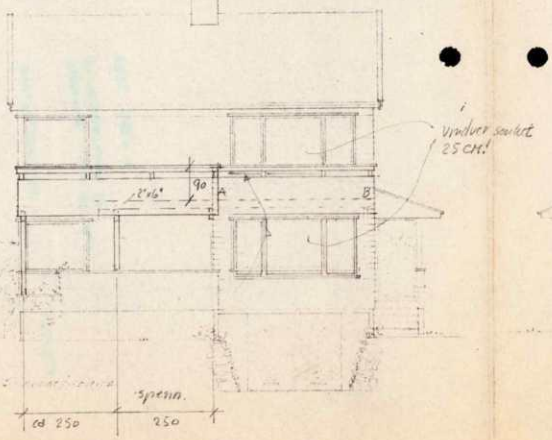


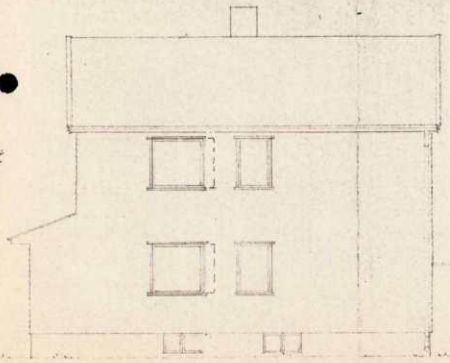
Sydøstfasade

Kov. 4/10 84 JHJ

PLAN.







Nordøstfasade

NYE VINDER:
M = 1:100 15/2-82 25/1-84.

Villa for herr H. A. Larsen
Gnr. 73 bnr. 9 - c12 - 132 Aker Nordre
Mål: ~~1:50~~ 1:100 Aker, 10 mai 1938.
Mats Wærsberg, Arkitekt

Plan- og bygningsetaten

Oslo

HAUGRUD NILS ARKITEKT
Welhavens gate 2B
0166 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 08.09.2025
	202552763 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Noemi Martinelli	

Adresse:	NEPTUNVEIEN 3	Eiendom:	73/180/0/0
Tiltakshaver:	THORSNES BYGG TB AS	Søker:	HAUGRUD NILS ARKITEKT
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Sammenføyning av bruksenheter

Ferdigattest - Neptunveien 3

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for sammenføyning av boenheter, mottatt 21.08.2025.

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

Vi gjør oppmerksom på at det ikke vil være mulig å installere et kjøkken i andre etasje, da dette vil gjøre etasjen til en egen boenhet.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202552763			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D.1	26.03.2025	1/12
Plan og snitt	E.1	25.03.2025	1/15
Fasader	E.2	25.03.2025	1/16

Ansvarsretter

Viser til oppdaterte ansvarsretter for tiltaket.

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202552763	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
970148469 HAUGRUD NILS ARKITEKT	PRO - Arkitekturprosjektering, tkl.1
997023277 KARLSEN VVS AS	PRO - Sanitærinstallasjoner Stenge av vann til kjøk., tkl.1
997023277 KARLSEN VVS AS	UTF - Sanitærinstallasjoner Stenge av vann til kjøk., tkl.1
926940791 THORSNES BYGG TB AS	UTF - Tømrerarbeider og montering av trekonstruksjoner, tkl.1
991603344 VARME & BAD AS	PRO - Sanitærinstallasjoner Stenge av vann til kjøk., tkl.1
991603344 VARME & BAD AS	UTF - Sanitærinstallasjoner Stenge av vann til kjøk., tkl.1
918415262 WIESE VANN & MILJØ AS	PRO - Geoteknikk - vurdering av rasfare, tkl.1

Klagefristen er tre uker

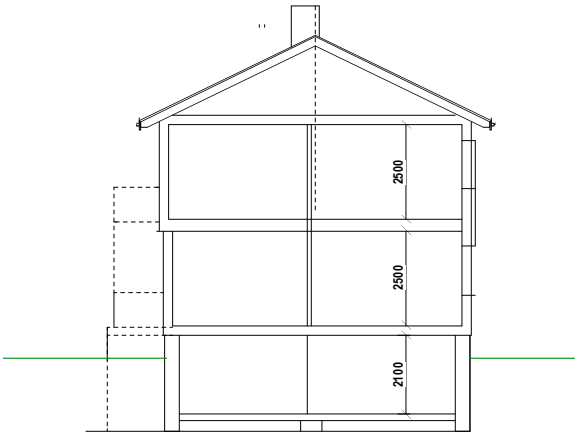
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

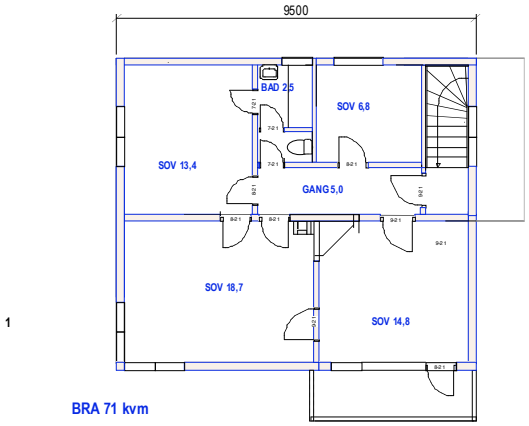
Noemi Martinelli - saksbehandler
Kristoffer Smith-Meyer - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
THORSNES BYGG TB AS, Sandakerveien 139, 0484 OSLO



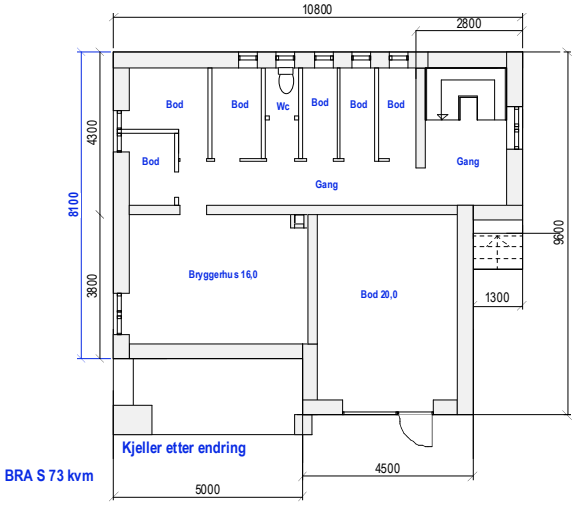
Snitt etter



1

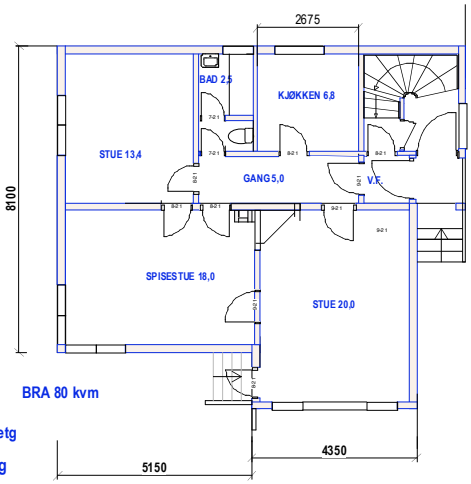
BRA 71 kvm

2.etg etter endring



Kjeller etter endring

BRA S 73 kvm



BRA 80 kvm

1.etg

Etter endring

E.1 Plan og snitt_Eks bolig

73/180 Neptunveien 3

MÅL 1:100

25-03-25

Siv.ark. Nils Haugrud
Welhavens gate 2
0166 Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/07822-4	Marianne Walczyk	23.10.2025

Adresse: Neptunveien 3
Eiendom: 73/180
Ansvarlig søker: HAUGRUD NILS ARKITEKT
Tiltakshaver: THORSNES BYGG AS

Rammetillatelse - Neptunveien 3

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om rivearbeider og oppføring av ny enebolig. Søknaden ble mottatt og komplettert hhv. 31.03.2025 og 08.09.2025.

Vi gir dispensasjon fra avstandsbestemmelsen i veglova § 29, som er en integrert del av reguleringsplanen.

Vi har ikke behandlet søknaden om dispensasjon fra krav om veiopparbeidelse, ettersom Neptunveien (offentlig adkomstvei) allerede er opparbeidet i større bredde enn hva loven pålegger.

Det er meldt om merknader til søknaden.

Rammetillatelsen er gitt med vilkår. Se egne avsnitt med vilkår for den videre prosessen.

Opplysninger om byggesaken

Det søkes om å oppføring av ny enebolig med tre etasjer, på overnevnt adresse. I den forbindelse søkes også et eksisterende uthus/anneks (bygningsnr.: 80171978) og en carport (bygningsnr.: 80171986) revet.

Eiendommen er del av et større boligområde i Nordre Aker bydel, med variert småhus- og blokkbebyggelse.

Ansvarlig søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Boligregulert del av eiendommen	1247,39 m²
Tiltakets bebygde areal (BYA)	146,3 m²
Grad av utnytting ved ferdigstilt prosjekt (inkl. beholdt bebyggelse og nødvendig areal avsatt til parkering)	21,82 % BYA
Tiltakets høyder	Møne: 9 m Gesims: 6,5 m
Antall boenheter	1 boenheter omsøkt. 2 boenheter totalt på eiendommen ved gjennomført tiltak.
Antall parkeringsplasser for bil	4 oppstillingsplasser totalt på eiendommen, ved gjennomført prosjekt.
Uteoppholdsareal	800 m²

Plangrunnlaget for eiendommen

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

Eiendommen er regulert til underformål *bolig med tilhørende anlegg* gjennom *Reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by* (*Småhusplanen)*, S-4220, vedtatt 15.03.2006, med endringer vedtatt 12.06.2013 og 17.03.2015.

Eiendommen er omfattet av et midlertidig forbud mot tiltak (MFT), som ble varslet og vedtatt hhv. 11.04.2023 og 06.06.2023 (vår dok.ref. 202304720-1 og -48). Forbudet får likevel ingen konsekvenser for søknaden, ettersom hver av de to eneboligene på eiendommen vil ha minst 600 m² tomteareal til rådighet, det eneste store treet på eiendommen skal bevares/vernes, og fremtidig utnyttelse for eiendommen skal ikke overstige 22 % BYA. Tiltaket faller dermed inn under vedtatte unntak fra tiltaksforbudet.

Hensynsoner

Sydvestre del av eiendommen (del av Neptunveien) ligger i gul støysone, men søkersiden har bekreftet at både fasader og arealer innom- og utomhus vi oppfylle dagens støykrav.

Tidligere saksbehandling

Parallelt med innsendt søknad om oppføring av enebolig, ble det søkt om sammenføying av boenheter, for eksisterende tomannsbolig på eiendommen. Det ble ikke søkt om unntak fra gjeldende MFT for utnyttelse utover 22 % BYA, derav ble inneværende sak stilt i bero frem til det forelå ferdigattest 08.09.2025 (vår dok.ref.: 202552763–7) i sak for sammenføying av boenheter.

Uttalelse fra annen fagetat

Byantikvaren har i samråd med Plan- og bygningsetaten 22.10.2025, bekreftet at rivemeldt carport og uthus/anneks ikke har erkjent verneverdi, og motsetter seg derfor ikke at byggverkene rives.

Merknader fra naboer

Det er kommet inn merknader til søknaden fra:

- Inger Beate Hovi og Sondre Aarrestad – naboer/hjemmelshavere i Neptunveien 5 (gnr./bnr. hhv. 73/166).
- Simen Gjert Søresen – nabo/hjemmelshaver i Gamle Kjelsåsvei 44 B (gnr./bnr. hhv. 73/860).

Oppsummert etter tema retter merknadene seg til:

- Ønske om dialog med utbygger, for å unngå konflikt.
- Innsynsproblematikk knyttet til nærbygging, og at omsøkt balkong ønskes flyttet til gatevendt fasade.
- Innspill til ønsket og uønsket fargesetting av boligen.
- Anmodning om ytterligere snitt/silhuett av ny bolig som bedre viser områdetilpasning (mht. eksisterende bebyggelse og terreng).
- Alternativ plassering ved tap av dagslys. Det etterlyses soldiagram som viser skyggevirkning.
- Motforestillinger til at det etableres sekundær avkjørsel til eiendommen (mht. tapt gateparkering).
- Anmodning om at det etableres snødeponi.
- Anmodning om å få tilsendt lesbare kart.

Merknadene er journalført i Saksinnsyn, hvor de kan leses i sin helhet.

Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

I sitt tilsvar til innkomne merknader, skriver ansvarlig søker: «(...) *Vi har utformet en søknad som vi mener at ivaretar gjeldende byggeregler. Vi mener derfor at tiltakshaver har rett til å oppføre den bebyggelsen som han ønsker*».

Vi viser til ansvarlig søkers tiltaksbeskrivelse, og suppleringer til den opprinnelige søknaden, som ligger samlet på Saksinnsyn.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Kommuneplanen får ikke konsekvenser for tiltaket

Etaten har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy, forurensning eller andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.). Vi kan heller ikke se at endringene vanskeliggjør pågående planprosesser eller kommende utbygging.

Tiltaket utløser derfor ikke krav om reguleringsplan, jf. kommuneplanen (KP) § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1 og 12-1. Krav om områderegulering gjør seg heller ikke gjeldende, jf. KP § 3.1, pkt. 3.

Hvorvidt tiltaket får uheldig innvirkning 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 visuelle kvaliteter

Jf. pbl. § 29-2 skal ethvert tiltak prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon, plassering samt dets bygde og naturlige omgivelser.

Ny enebolig er søkt med saltak, hvilket er den mest dominerende takformen i området, videre skal tiltaket forholde seg til regulerte høyder og grense for utnyttelse som er fastsatt i vedtak om MFT (sistnevnte har strengere utnyttelseskrav enn reguleringsplanen). Det skal ikke bygges kjeller, men støpes plate på mark på en nærmest flat tomt, slik at terrenginngrepene blir minimale.

Hva angår volumoppbygging og visuelle kvaliteter, gjenspeiler ny bolig omkringliggende bebyggelse mht. utforming, fasadeuttrykk og etasjetall, og ettersom mye av bebyggelsen i nabolaget ligger nært opptil veisystemet og har møneretning parallelt med gateløpet, bryter ikke omsøkt plassering med bebyggelsesstrukturen i området.

Etter dette har Plan- og bygningsetaten vurdert at tiltaket oppfyller plan- og bygningslovens krav til visuelle kvaliteter og områdetilpasning.

Vår vurdering av tiltakets plassering og innkomne merknader

Pbl. § 29-4 skal bl.a. sikre siktlinjer samt opplevelsen av lys og åpenhet mellom boligbebyggelsen, sørge for at både utbyggertomt og naboeiendommene får likestilte muligheter hva angå kvalitet, og vil kunne ivareta hensyn til brannsikkerhet (mtp. brannsmitte) samt begrense nedbygging av kantvegetasjon langs eiendomsgrensene.

Plan- og bygningsetaten har vurdert nabomerknadene opp mot plan- og bygningsloven med forskrifter, gjeldende reguleringsplan, samt uttalelser fra ansvarlig søker og rådgivende fagetater.

Merknadshaver på gårds- og bruksnummer 73/860 har ikke utdypet hva som menes med konflikter, men Plan- og bygningsetaten skal ikke ta stilling til forhold av en privatrettslig karakter, så sant det ikke er åpenbart for bygningsmyndigheten at tiltakshaver mangler de rettigheter tiltaket forutsetter (jf. pbl. § 21-6), hvilket vi ikke har mottatt informasjon om at er tilfellet i denne saken.

Mht. fargesetting er ikke dette regulert gjennom planbestemmelser, sikret gjennom formelt vern av eksisterende bebyggelse, eller forhåndsbestemt gjennom vedtekter for et større sameie. Fremtidig farge/valør på boligen er m.a.o. ikke et forhold som skal vurderes eller godkjennes av Plan- og bygningsetaten.

Hva angår utspring som ikke bygger mer enn 1 m ut fra fasadelivet, er det gjort unntak fra avstandskrav i pbl. § 29-4, forutsatt at reguleringsplanen ikke har fastsatt egne byggegrenser (se *Grad av utnytting* s. 52 for mer informasjon). Omsøkt utkraget balkong, kan derfor plasseres 3 m fra nabogrensen, uten at plasseringen krever særskilt samtykke fra nabo eller dispensasjon fra pbl. § 29-4.

Videre fremgår det av innsendt situasjonsplan at selve boligen vil få en minsteavstand på over 4 m til nabogrensene og ca. 16 m til nabobebyggelsen. I tilfeller der det søkes om nærbygging, eller i sterkt skrånende terreng, kan det ofte være hensiktsmessig å be om 3D modellering og/eller soldiagram, for å bedre kunne vurdere skyggevirkning og innsynsproblematikk. Ettersom avstanden mellom boligbebyggelsen blir 8 m eller mer, har vi ikke funnet dette nødvendig, og anser de hensyn pbl. 29-4 er ment å sikre, som ivaretatt.

Vi har forståelse for at både volumoppbygging og høydevirkning oppleves noe voldsomt for naboer når nye boliger føres opp på tilliggende eiendommer, men omsøkt tiltak svarer til forventningene om fortetting i dette området, og forholder seg til både lov- og planbestemmelser. Innkomne merknaden gir oss ikke grunnlag for å avslå søknaden eller be søkersiden omprosjektere, og tas derfor ikke til følge.

Rivearbeidet medfører ikke tap av antikvariske verdier

Plan- og bygningsetaten har lagt Byantikvarens vurdering til grunn, om at rivemeldt bebyggelse ikke har erkjent verneverdi, og derav kan tillates revet.

Dispensasjon

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

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

Dersom hensyn 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.

Dispensasjonssøknad med ansvarlig søkers begrunnelse

«(...) *Avstanden fra boligen til kant regulert vei er beregnet til 7,0 meter.*
Avstanden er 2 meter lengere enn det som er det normale avstandskravet i Oslo kommune for denne kategori vei. Fordelen med å gi en slik dispensasjon er at eiendommen kan utnyttes på en langt bedre måte. Den eneste ulempen er at det er søknadspliktig».

Plan- og bygningsetaten gir dispensasjon fra krav om avstand til vei

Gjeldende plan er vedtatt i 2006 og etter dagjeldende veilov var avstandskravet mot vei 15 m - målt fra veiens regulerte midtlinje. Avstand til senter vei for omsøkte tiltak er 11,52 m, og tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra planens avstandskrav mot vei.

Hensyn 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 er 3,48 m, og anses i denne saken som akseptabelt for å sikre en hensiktsmessig plassering av boligen. 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 hensyn bak avstandskravet. I denne saken vurderes hensyn 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 ved å gi dispensasjon 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, og gir derfor dispensasjon for plassering minimum 11,52 m fra senterlinje av Neptunveien.

Godkjente vedlegg

Tegninger og kart som er lagt til grunnlag for rammetillatelsen, ligger vedlagt.

Krav til plassering av tiltaket

Før dere kan sette i gang tiltaket, må et kvalifisert foretak beregne hvor tiltaket skal ligge i plan og høyde. Dette skal sikre at byggverket får riktig plassering på eiendommen slik det er vist på kart og tegningene som ligger til grunn for tillatelsen.

Oppmålingsteknisk prosjektering av tiltaket skal være basert på kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og reguleringslinjer.

Tiltaket skal plasseres minimum 4,42 m fra nabogrensen i nordvest og minimum 11,52 m fra midten av Neptunveien. Høydeplasseringen defineres som overkant gulv i 1. etasje og fastsettes til kote 174,5. Utover dette må tiltaket utformes og plasseres iht. godkjent situasjonsplan.

Avkjørsel

Plan- og bygningsetaten godkjenner innsendt avkjørselsplan/situasjonsplan, jf. veglova §§ 40-43, under forutsetning av at eksisterende avkjørsel blendes, og at ny avkjørsel (inkl. tilhørende adkomstvei) plasseres minimum 1 meter fra nabogrensen i sydøst.

Vi gjør oppmerksom på at Plan- og bygningsetaten er særs restriktiv når det kommer til å godkjenne mer enn én avkjørsel fra en eiendom, ettersom avkjørsler er potensielle ulykkespunkt, kan bidra til å forsinke utrykningskjøretøy og ofte vanskeliggjøre arbeidet for renovasjonsmannskaper (mht. avfallstømming og snøbrøyting).

Ny avkjørsel 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.

Oppdatert avkjørselsplan, der eksisterende avkjørsel vises blendet og manglende informasjon er påført, må ettersendes senest ved søknad om IG.

Ansvar og kontroll

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

Ansvarlig søker skriver at krav til brannsikkerhet vil bli utført iht. preaksepterte ytelser i TEK17, og vi legger til grunn at brannprosjektering for rammesøknaden inngår under ansvarsområdet arkitekturprosjektering, og vil bli ansvarsbelagt særskilt (detaljprosjektert) senest ved søknad om IG.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Med henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt, finner Plan- og bygningsetaten at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner rammesøknaden. Tillatelsen er hjemlet i pbl. § 21-4.

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.

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 søkt om og fått igangsettingstillatelse (IG), og også igangsatt 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 for tillatelsen og den videre prosessen

Oppdatert gjennomføringsplan

Senest ved søknad om IG må dere ha sendt inn oppdatert gjennomføringsplan der manglende tiltaksklasse for Planakustikk AS er påført, og der foretak med prosjekteringsansvar inngår med foretaksnavn og organisasjonsnummer. Videre må dere korrigere avkrysning for når det skal foreligge samsvarserklæring fra foretak med prosjekteringsansvar.

Manglende erklæringer om ansvarsrett fra foretak med prosjekteringsansvar

Manglende erklæringer om ansvarsrett fra foretak med prosjekteringsansvar, samt eventuell kontroll av prosjekteringsgrunnlaget, skal være innsendt senest ved søknad om IG.

Manglende erklæringer om ansvarsrett for utførelsen

Skal være innsendt senest før arbeidene igangsettes.

Oppdatert erklæring om ansvarsrett fra Wiese Vann & Miljø AS

Foretaket har erklært ansvar for både åpen og lukket overvannshåndtering.

Oppdatert situasjonsplan

Dere skriver i søknaden at avsatt areal til parkering utgjør 36 m2, men dette samsvarer ikke med de mål som er påført sist innsendte situasjonsplan og plantegninger. Videre er innsendt situasjonsplan av for dårlig oppløsning til at vi kan se kotelinjer og lese av kotehøyder.

Oppdatert situasjonsplan i bedre oppløsning, påført manglende målelinjer for minsteavstand mellom bebyggelsen, samt minsteavstand mellom utkraget 2. etasje til senter vei, må ettersendes.

Oppdaterte plantegninger

Merk at bebygd areal (BYA) måles fra utsiden av ytterveggen og at utkraget etasje skal medregnes i BYA (ettersom sistnevnte ikke regnes som mindre utkraget bygningsdel). Plantegninger skal målsettes med kledningsmål, og ikke konstruksjonsmål utover enkeltstående stender og mindre utkragede bygningsdeler.

1. og 3. etasje er ikke målsatt med kledningsmål. Avsatt areal til parkering (5,4 m x 6,55 m) utgjør ikke 36 m2.

Vindusmål må påføres.

Utfylt blankett 5176

Vi ber dere ettersende utfylt blankett 5176, med opplysninger som skal matrikkelføres. Alternativt kan samlet bruksareal for hver av etasjene påføres reviderte plantegninger.

Oppdaterte fasadetegninger

Nye tegninger må påføres takvinkel, snøfangere samt byggehøyder angitt med kotetall. Videre må vist rømningsløsning være iht. byggtekniske krav (TEK17). Fravikes preaksepterte ytelser til brannsikkerhet, må brannprosjektering og kontroll av samme ansvarsområde ansvarsbelegges i tiltaksklasse 3.

Vi gjør oppmerksom på at fastmontert stige fra loftet/3.etg. ikke oppfyller preaksepterte ytelser til brannsikkerhet, dersom rømningsstigen avsluttes 2 m over terreng.

Egen avkjørselsplan

Det må sendes inn en egen avkjørselsplan ifm. med søknad om IG med renovasjonsbeholdere, frisiktlinjer, avkjørselsbredde, avsatt areal til parkering, avstand til nabogrense, målsatt vendehammer, stigning samt sporingsdiagram for personbil inntegnet.

Se eventuelt kommunens hjemmesider, for mer informasjon om hva en avkjørselsplan skal inneholde.

Klagefristen er tre uker

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

Saksinnsyn

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

Vennlig hilsen

Marianne Walczyk
saksbehandler
enhet byggesaker ytre by nord

Kristoffer Smith-Meyer
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan (*foreløpig)
Planer
Attestert vannledningskart
Snitt
Utomhusplan med overvann

Situasjonsplan/avkjørselsplan
Langfasader
Gavlfasader
Foto uthus og carport (rivemeldt)

Mottakere:
HAUGRUD NILS ARKITEKT

Kopi til:
THORSNES BYGG AS
Inger Beate Hovi
Simen Gjert Sørensen

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/07822-10	Marianne Kaperdal	15.12.2025

Adresse: Neptunveien 3
Eiendom: 73/180
Ansvarlig søker: Byggesaksrådgivning AS
Tiltakshaver: THORSNES BYGG AS

Igangsettingstillatelse – Neptunveien 3

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om igangsettingstillatelse for rivearbeid og oppføring av enebolig, med dispensasjon fra avstandskrav til vei, mottatt 17.11.2025.

Igangsettingstillatelsen omfatter grunn- og terrengarbeid og riving av anneks.

Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen.

Tiltaket

Eiendommen er del av et større boligområde i Nordre Aker bydel, med variert småhus- og blokkbebyggelse. Tiltaket gjelder oppføring av ny enebolig på tre etasjer, og riving av uthus/anneks og carport, bygningsnummer 80171978 og 80171986.

Ansvar

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

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 om 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.

Vilkår for ferdigattest

- Tillatelsen gis på følgende vilkår: bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten

Saksinnsyn

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Marianne Kaperdal
saksbehandler
enhet byggesaker ytre by nord

Kristoffer Smith-Meyer
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan

Mottakere:
Byggesaksrådgivning AS, Liv W. Thorsnes

Kopi til:
THORSNES BYGG AS

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/07822-15	Marianne Kaperdal	30.01.2026

Adresse: Neptunveien 3
Eiendom: 73/180
Ansvarlig søker: Byggesaksrådgivning AS
Tiltakshaver: THORSNES BYGG TB AS

Igangsettingstillatelse 2 – Neptunveien 3

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om igangsettingstillatelse for rivearbeid og oppføring av enebolig m/dispensasjon fra avstandskrav til vei, mottatt 12.01.2026.

Igangsettingstillatelsen omfatter resten av tiltaket slik det er beskrevet i rammetillatelsen av 23.10.2025.

Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen.

Tiltaket

Eiendommen er del av et større boligområde i Nordre Aker bydel, med variert småhus- og blokkbebyggelse. Tiltaket gjelder oppføring av enebolig med tre etasjer. Eksisterende carport og uthus/anneks rives.

Ansvar

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

Vilkår for tillatelsen og i den videre prosessen

Tillatelsen er gitt med vilkår.

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 om 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.

Vilkår for midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest

I rammetillatelsen, dokument 2025/07822-4, er det satt vilkår for igangsettingstillatelse, som i tilstrekkelig grad er svart ut i første søknad om igangsettingstillatelse, datert 17.11.2025. Det som gjenstår, må dere supplere ved søknad om midlertid brukstillatelse/ søknad om ferdigattest.

Vilkår for ferdigattest

- bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig i saksinnsyn på våre nettsider. Dokumenter er normalt tilgjengelig to virkedager etter at de er journalført. I Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte i saken, og du kan abonnere for å få varsel per e-post om nye dokumenter.

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

Marianne Kaperdal
saksbehandler
enhet byggesaker ytre by nord

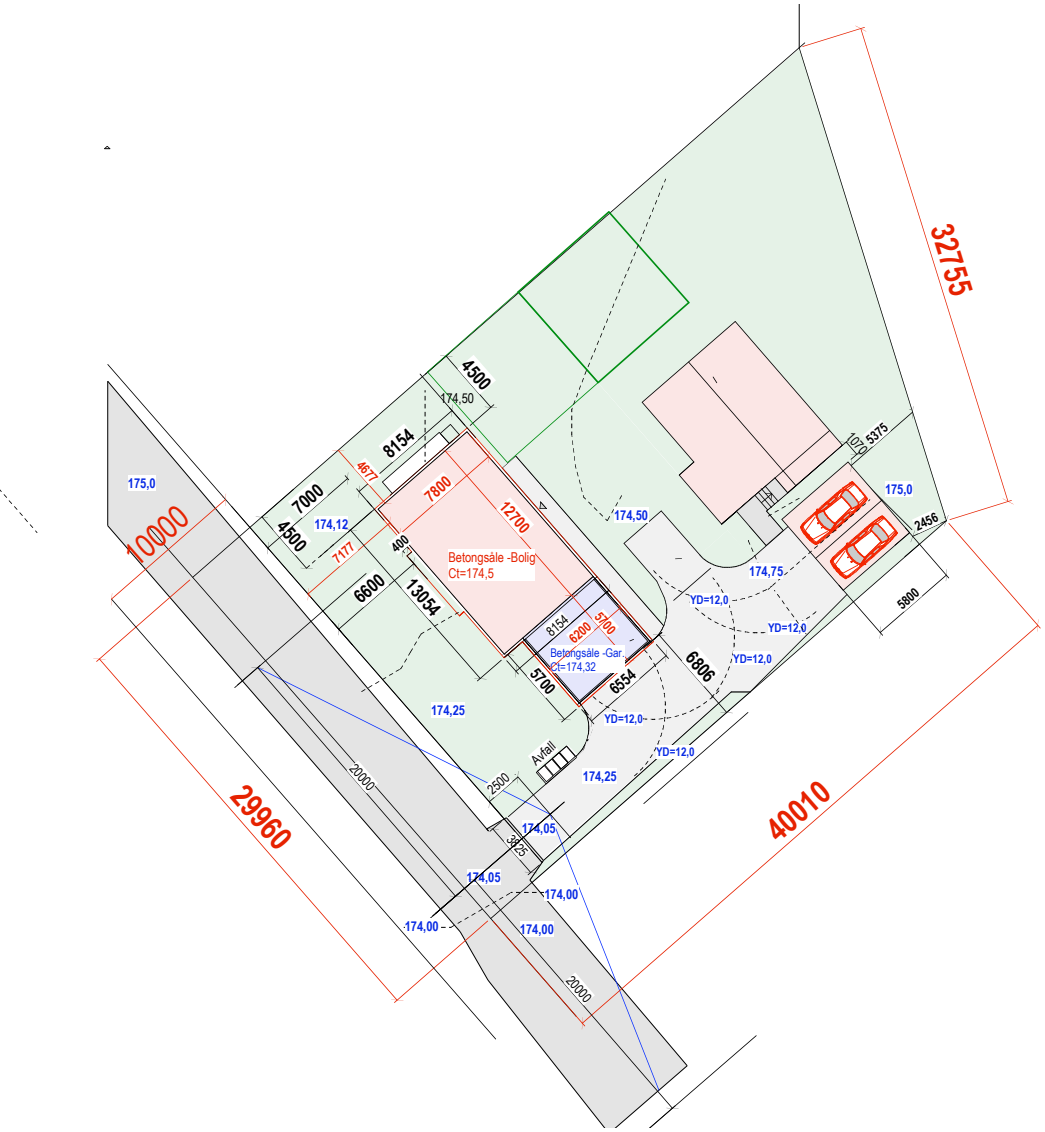
Kristoffer Smith-Meyer
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan

Mottakere:
Byggesaksrådgivning AS, Liv W. Thorsnes

Kopi til:
THORSNES BYGG TB AS, Tom Erling Thorsnes



Arealtall

Denne tegningen viser nøyaktige grenser iht, EUREF89 sone 32.
Tomteareal -Brutto bekteftet tomteateal =1397kvm
Regulert til vei: 29,96x 5=149,8.
Netto tomt= 1397-149,8= 1247,2

Eks bolig= 90 kvm
Ny bolig = 145,9 kvm Inkl. utbygg mot vei. Målt fra utvendig panel.
2 biler på terreng/ Garasje for to biler = 36.0 kvm

Sum bebyggetareal = 271,9 kvm
Bya = 271,9/1247,2= 21,80

Areal biltrafikk= 167 kvm
Bygninger= 90+145,9+36=271,9 kvm

Uteoppholdsareal=1247,2-(271,9+167)= **808 kvm.**

Tomteutnyttelsen beregnet her er Bya= 21, 8 %
I søknaden var utnyttelsen beregnet til Bya= 21,94 %

Dette skyldes at tomtearealet er litt større enn beregnet.

Denne planen skal benyttes sammen med tilsvarende plan utarbeidet for overvannsbehandling.
Det er ingen avvik mellom de to planene.
Det samme gjelder situasjonskartet.

I rammetillatelsen er vi blitt bedt om å tydeliggjøre alle mål knyttet til utvendig panel. De er vist med svarte tall.

Betongsålens mål.
Men vi har også påført betongens mål med **røde tall** her for unngå byggefeil.

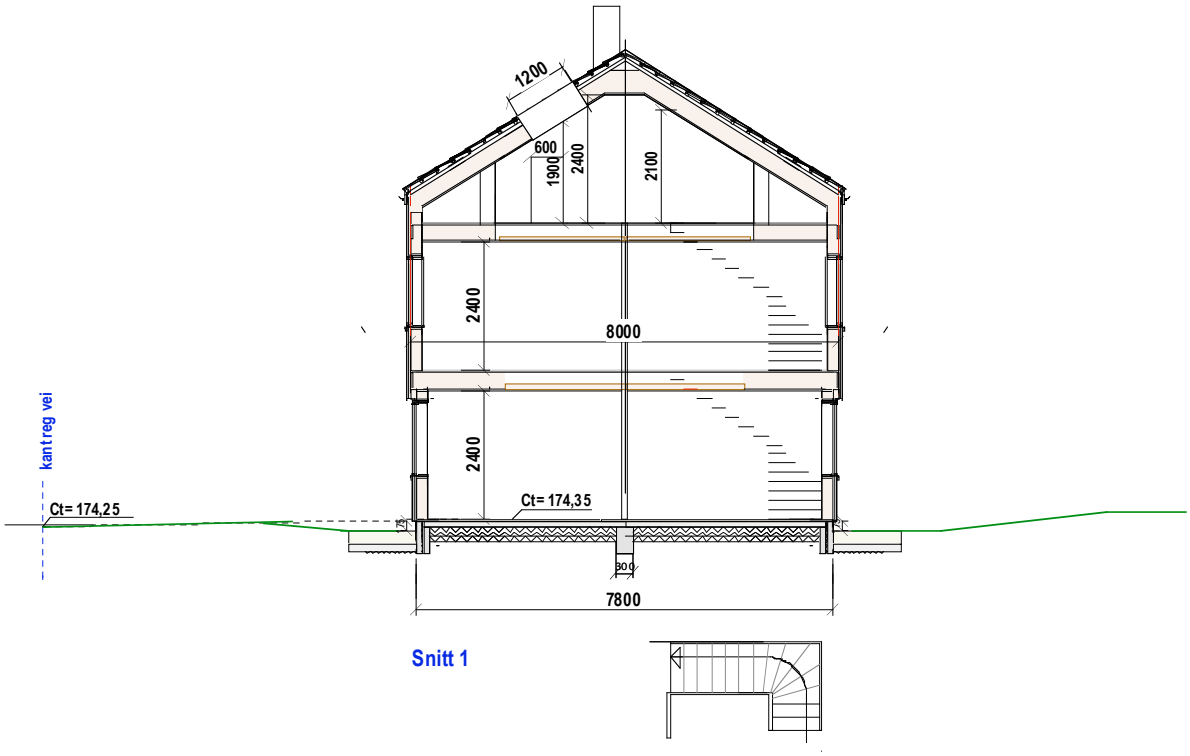
73/180 Neptunveien 3

MÅL 1:200

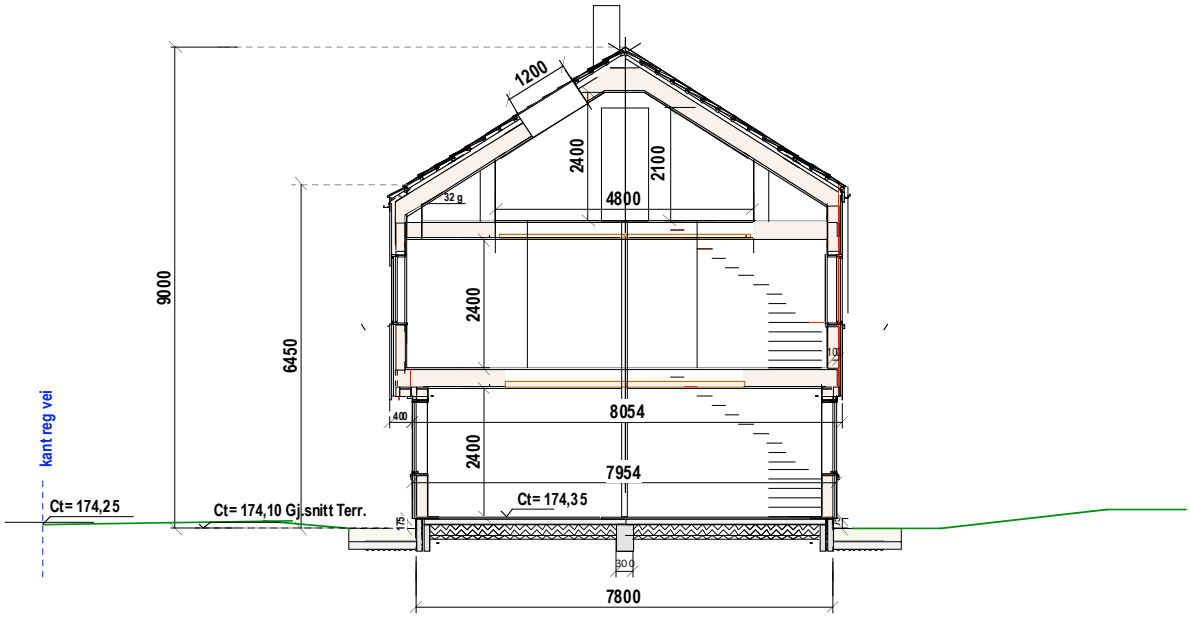
~~20.03.25~~ ~~10.11.25~~ 11-11-25

Målsatt utomhusplan

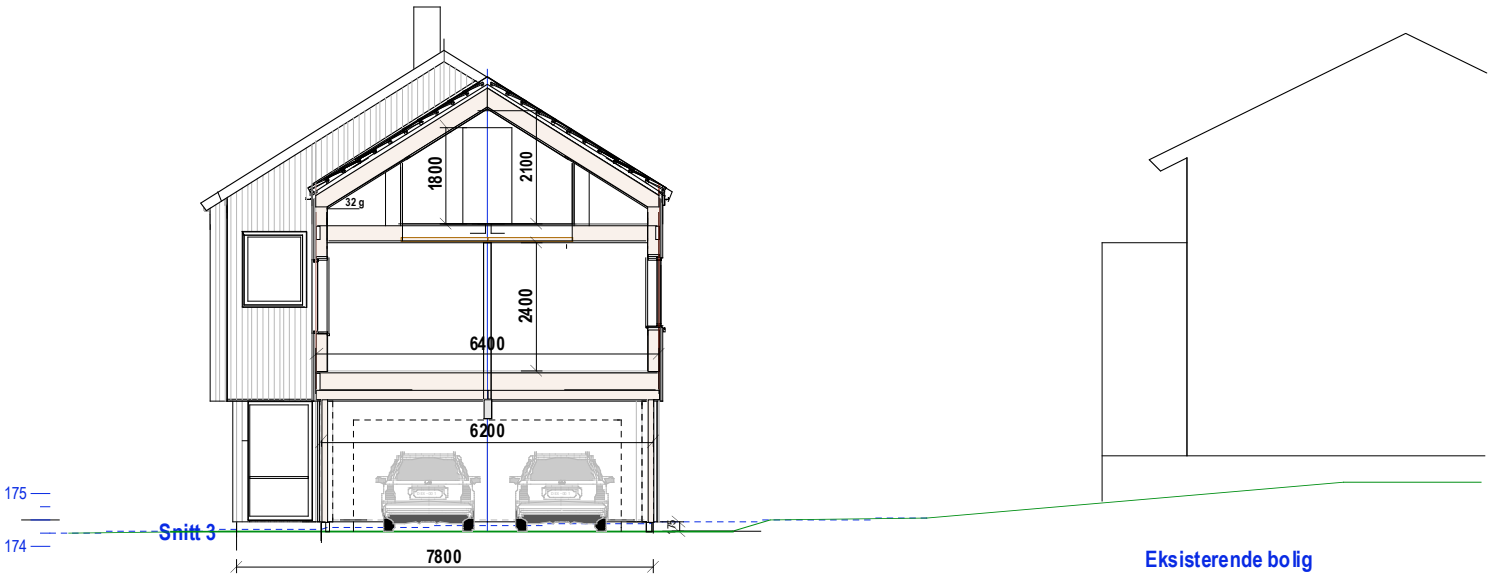
Siv.ark. Nils Haugrud
Welhavens gate 2
0166 Oslo



Snitt 1



Snitt 2



Snitt 3

Eksisterende bolig

E.1 Snitt

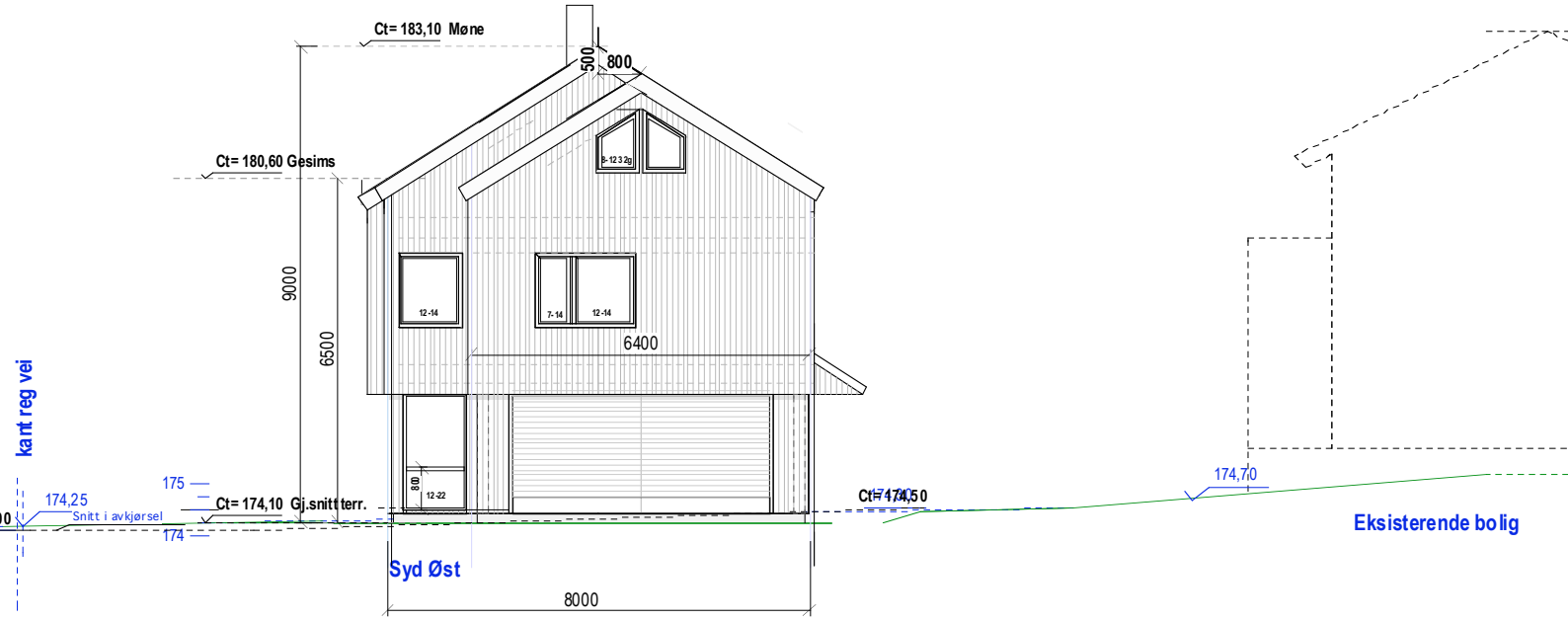
Snitt 3

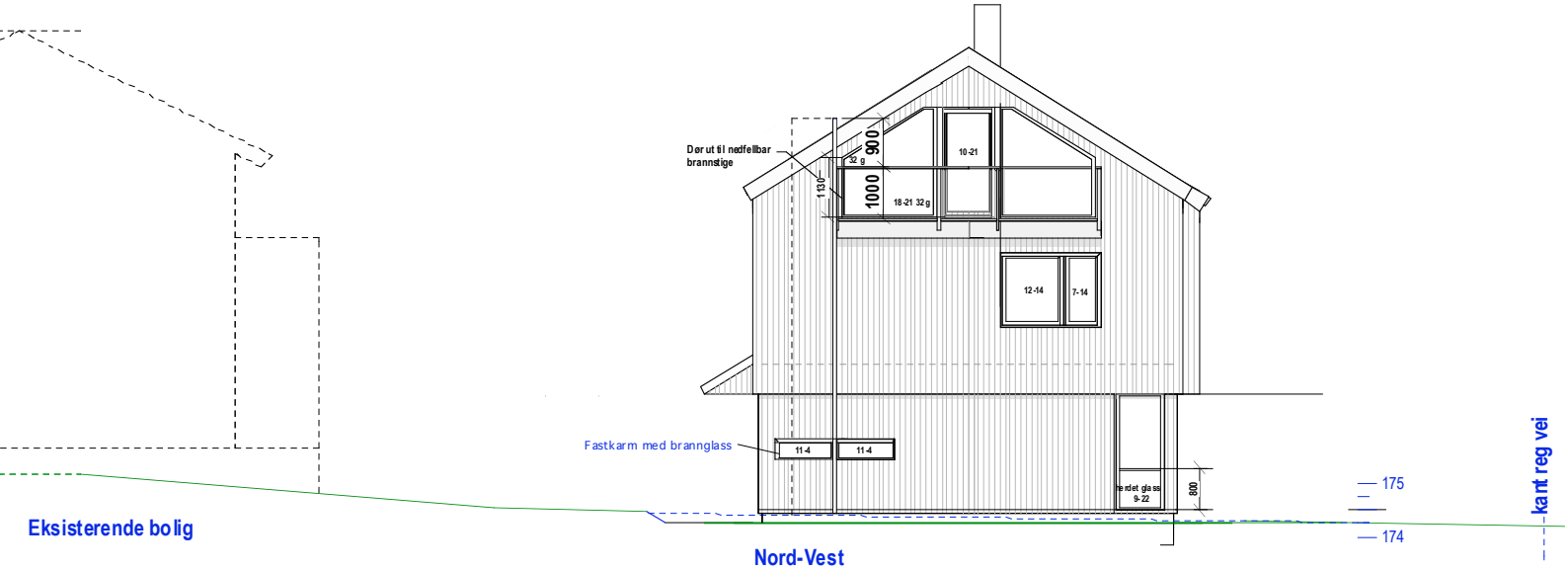
73/180 Neptunveien 3

MÅL 1:100

~~3003-25~~ ~~18-08-25~~ ~~07-11-25~~ ~~11-11-25~~ 09-01-26

Siv.ark. NilsHaugrud
Welhavens gate 2
0166 Oslo





E.2 Gavlfasader

73/180 Neptunveien 3

MÅL 1:100

~~30-03-25~~ ~~18-06-25~~ ~~07-11-25~~ ~~11-11-25~~ 09-01-26

Siv.ark. Nils-Haugrud
Welhavens gate 2
0166 Oslo





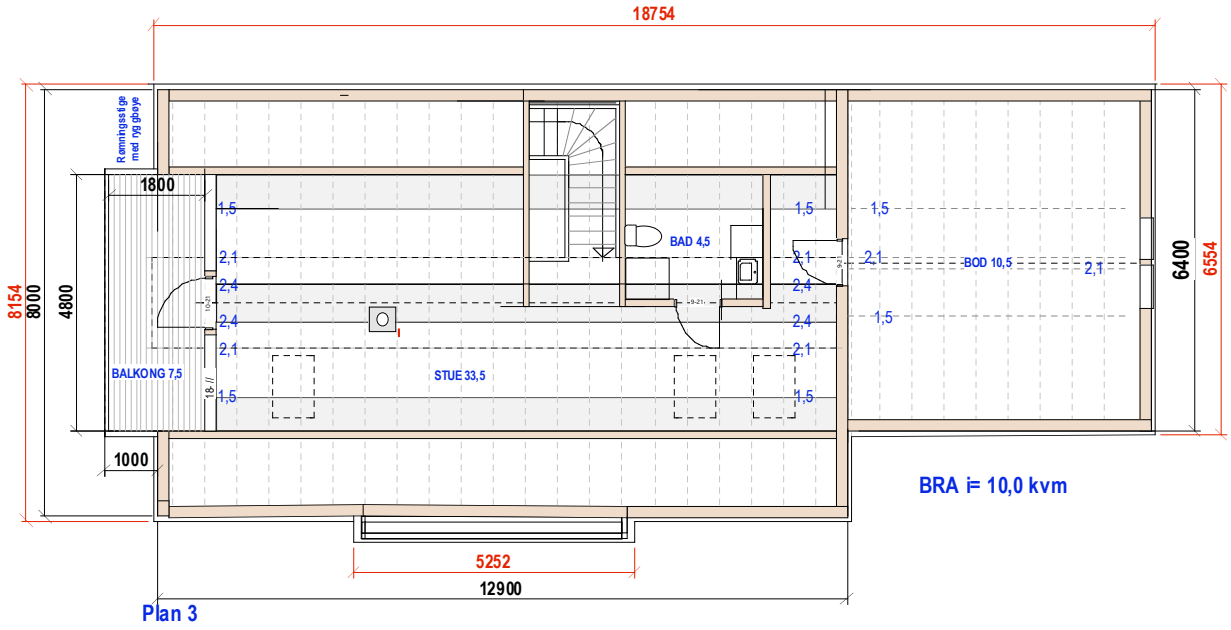
E.3 Langfasader

73/180 Neptunveien 3

MÅL 1:100

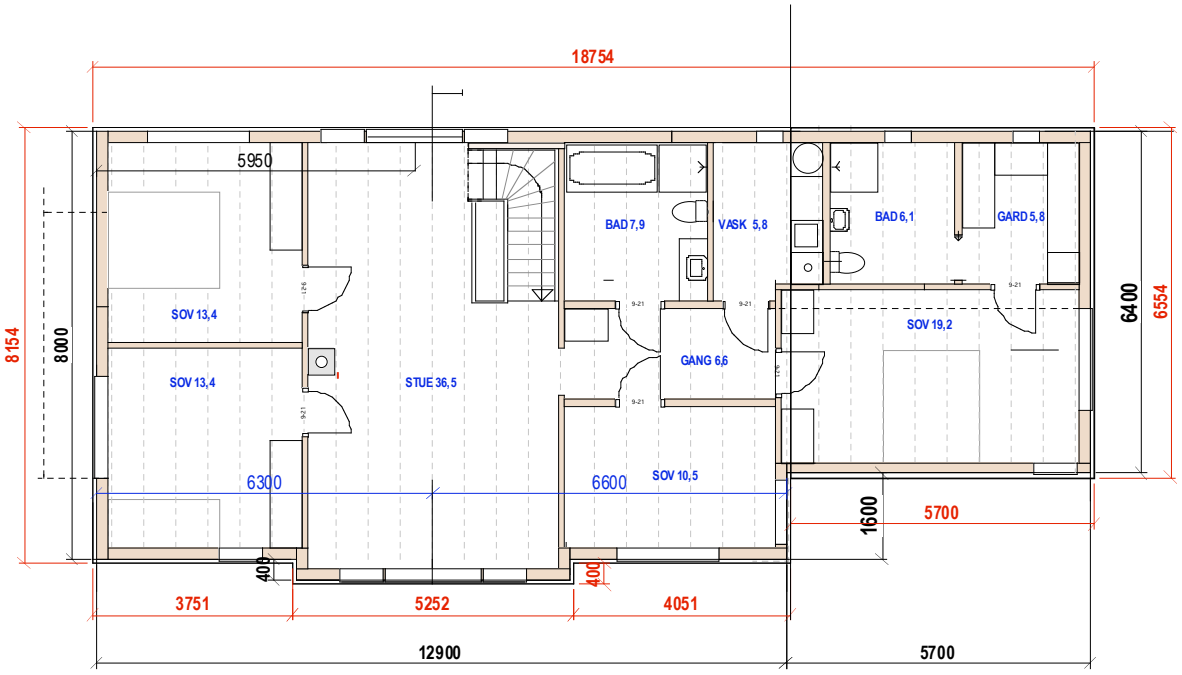
~~3003-25~~ ~~18-08-25~~ ~~07-11-25~~ ~~11-11-25~~ 09-01-26

Siv.ark. NilsHaugrud
Welhavens gate 2
0166 Oslo

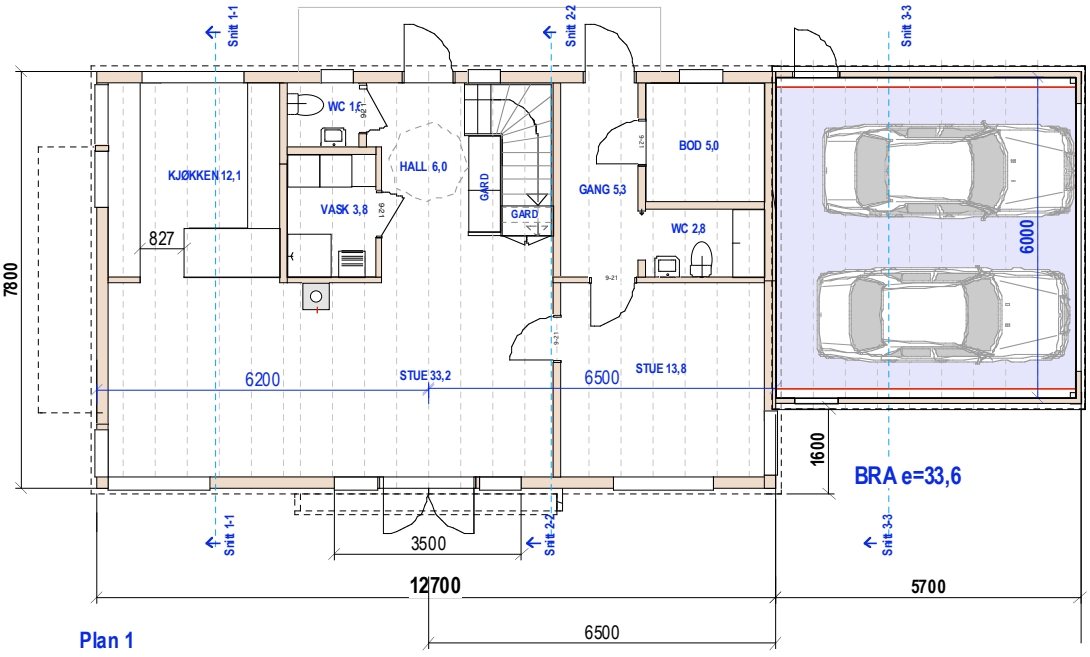


BRA i= 10,0 kvm

Plan 3



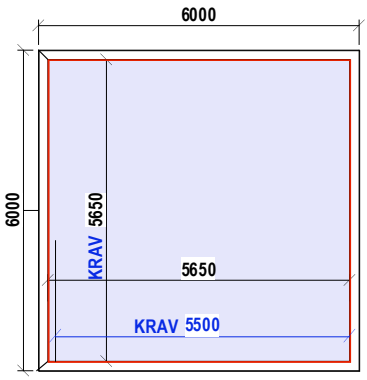
Plan 2 BRA i=130 kvm Bebygget areal=145,9 Målt på utsiden av panel- Utkraging på 0,4 meter er medregnet



BRA e=33,6

Plan 1

BRA i=90,5 kvm



KRAV BRA e=31,9

Illurstasjon av parkeringskrav 08-11-25

E.4 Planer

73/180 Neptunveien 3

MÅL 1:100

30-03-25 18-08-25 07-11-25 11-11-25 17-11-25 09-01-26

Siv.ark. Nils Haugrud
Welhavens gate 2
01 66 Oslo

Plan- og bygningsetaten

Oslo

THORSNES BYGG TB AS
Sandakerveien 139
0484 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 15.04.2025
	202553046 - 3 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Karine Ladehaug	

Adresse:	NEPTUNVEIEN 3	Eiendom:	73/180/0/0
Tiltakshaver:	THORSNES BYGG TB AS	Søker:	THORSNES BYGG TB AS
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

Garasjen er unntatt søknadsplikt - Neptunveien 3

Plan- og bygningsetaten viser til søknaden om oppføring av garasje som vi mottok 04.04.2025.

Garasjen dere søker om er unntatt søknadsplikt etter pbl. § 20-5 første ledd bokstav a. Unntakene i § 20-5 første ledd bokstav a er presisert i SAK10 § 4-1 første ledd bokstav a. Ut fra innsendte opplysninger, tilfredsstiller tiltaket vilkårene for å være unntatt søknadsplikt.

Ettersom tiltaket ikke er søknadspliktig, vil ikke søknaden behandles, og denne saken er nå avsluttet.

Vennlig hilsen

Karine Ladehaug - saksbehandler
Simen Ellingsen Madsen - for enhetsleder Ragnhild Christiansen

enhet byggesaker ytre by nord

Kopi til:
HAUGRUD NILS ARKITEKT, Welhavens gate 2B, 0166 OSLO

Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-4 og SAK kap. 3

22.04.2026 21:45:53 AR732519731

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
73	180	0	0
Bygningsnr	**Bolignr**		

Kommune OSLO

Adresse Neptunveien 3A, 0493 OSLO

VILKÅR FOR 3 UKERS SAKSBEHANDLING

Tiltaket oppfyller kravene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 tredje ledd.

TILTAKETS ART OG BRUK

Tiltakstype Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Næringsgruppe X Bolig

Bygningstype 111 Enebolig

Formål Bolig

TILTAKSHAVER

Navn Thorsnes Bygg A/S

Telefon 94431243

94431243

E-postadresse georgth@outlook.com

Adresse Sandakerveien 139 139, 0484 OSLO

Kontaktperson:

Navn Georg Thorsnes

Telefon 94431243

94431243

E-postadresse georgth@outlook.com

22.04.2026 21:45:53 AR732519731

VARSLING

Er tiltaket unntatt nabovarsling? Ja

FØLGEBREV

KORT BESKRIVELSE AV TILTAKET:

Det søkes om bruksendring med tilhørende fasadeendringer av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel.

REDEGJØRELSE:
Det søkes om bruksendring med tilhørende fasadeendringer av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel.
I kjelleretasjen søkes det om å bruksendre bodarealer til kjøkken, stue, sov og bad. Bruksendringer er avhengig av fasadeendringer for å tilfredstille dagens krav til lys og rømning.

Tilhørende fasadeendringer til bruksendring:
Fasade nordvest:
Vinduer skiftes og gjøres større

Fasade nordøst:
Fem små vindues glugger skiftes ut med kjellerinngangsdør i glass og to store vinduer. Det etableres utvendig kjellertrapp

Fasade Sydvest:
godkjent inngangsdør og vinduer endrer plassering.

Det meldes i tillegg om små fasadeendringer og endringer av planløsning som vurderes til å være unnlatt søknadsplikt, jf. pbl. § 20-5, bokstav d), e) og f).

Fasade Nordvest:
Flytting av en enkel verandadør, og innsetting av et vindu på eksisterende plassering av verandadør.

Fasade Sydøst:
Innbygging av takoverbygget inngangsparti og endre plassering av inngangsdør til fasadelivet.

Situasjosnkart:
Vi legger ved situasjonskart fra byggesaker i fjor som viser ny og gammel bolig som er fra februar 2025. Da det ikke har skjedd reguleringsmessige endring siden da, vurderer vi at det ikke er nødvendig å koste på et nytt. Kartet er revidert med ny dato.

Arealdisponering

PLANSTATUS MV.

Gjeldende plan:

Type Plan	Reguleringsplan
Navn på plan	S-4220
Reguleringsformål	Bolig. Midlertidig forbud mot tiltak. Søknad er omfattet av unntak fra forbudet

PLASSERING AV TILTAKET

Tiltaket er innenfor byggegrensene.

Krav til byggegrunn

Skal byggverk plasseres i område med fare for:

Flom (TEK § 7-2)	Nei

22.04.2026 21:45:53 AR732519731
22.04.2026 21:45:53 AR732519731

Skred (TEK § 7-3)	Nei

22.04.2026 21:45:53 AR732519731

Erklæring og signering

Tiltakshaver forplikter seg til å gjennomføre tiltaket iht. plan og bygningsloven (pbl), byggteknisk forskrift og gitt tillatelse.

SIGNERT AV

ANN OLAUG ØEN THORSNES

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

22.04.2026 21:45:53 AR732519731

Filvedlegg:

Sit.kart som viser eks bolig og ny bolig på eiendommen.pdf
02 - Fasader .pdf
01 - Plan og snitt.pdf
Sist godkjente Plan_og_snitt.pdf
Sist godkjente fasader.pdf
Sikkerhet_mot_kvikkleireskred.pdf

Thorsnes Bygg A/S
Georg Thorsnes
Sandakerveien 139 139
0484 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2026/04621-5	Anne Line Gertz	28.05.2026

Adresse: Neptunveien 3 A
Eiendom: 73/180
Tiltakshaver: Thorsnes Bygg A/S

Tillatelse til tiltak - Neptunveien 3 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel og fasadeendringer, mottatt 22.04.2026. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) §. 21-4.

Det er ikke merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Eiendommen ligger i Neptunveien 3 A i bydel Nordre Aker. Søknaden omfatter bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel og tilhørende fasadeendringer.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål *bebyggelse og anlegg, nåværende* 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. Tiltaket faller inn under unntaket for tiltak som ikke påvirker %-BYA.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tiltakets kvaliteter

Eiendommens og tiltakets plassering i naturgitte omgivelser

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

Tiltakets utforming

Tiltakets utforming er tilpasset eksisterende bebyggelse og nærområdet. Tiltaket er vurdert til å tilfredsstille krav til visuelle kvaliteter, jf. pbl. § 29-2.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Dere har ikke søkt om unntak eller dispensasjon og vi legger følgelig til grunn at tiltaket ellers er i henhold til alle relevante tekniske krav i Byggteknisk forskrift (TEK17), jf. pbl. § 21-4 første ledd.

Produktdokumentasjon og vesentlige mangler

Vi forutsetter at produkter som blir benyttet i byggverket, har nødvendig produktgodkjenning, og at produktsertifikatene samsvarer med de produktene som faktisk blir benyttet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Dersom det ved kommunalt tilsyn blir avdekket vesentlige mangler ved byggverket, produkter i byggverket eller produktdokumentasjon, må kommunen vurdere om vi kan gi eller om vi må trekke tilbake den midlertidige brukstillatelsen / ferdigattesten.

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.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i pbl. § 21-4.

Den videre prosessen

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.

Tillatelsen gjelder i tre år

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

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

Saksinnsyn

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

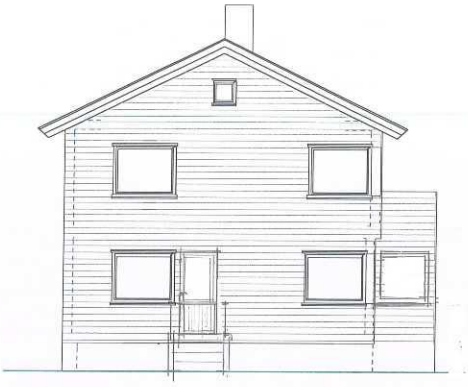
Anne Line Gertz
saksbehandler
enhet byggesaker ytre by nord

Kristoffer Smith-Meyer
enhetsleder

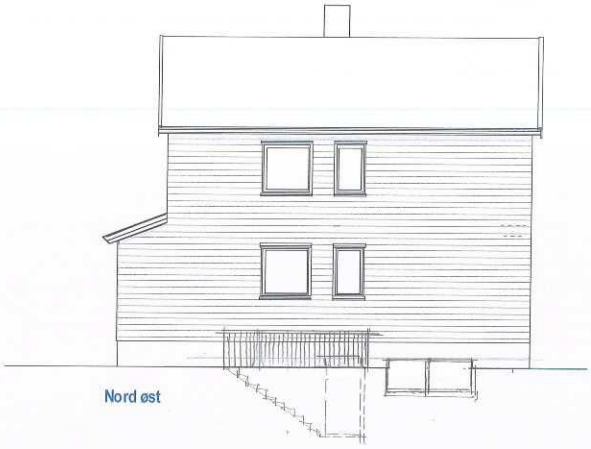
Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Situasjonsplan
Fasader, rev 22.05.26
Plan og snitt, rev 22.05.26

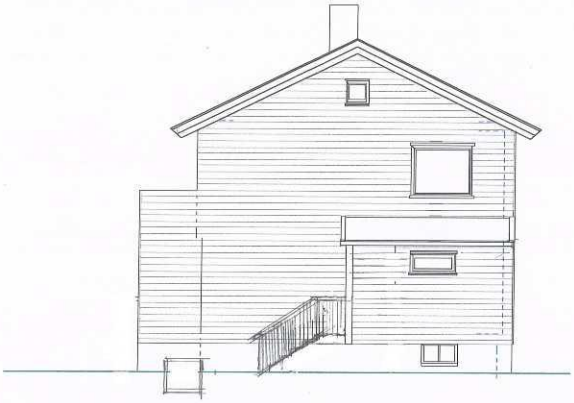
Mottakere:
Thorsnes Bygg A/S, Georg Thorsnes



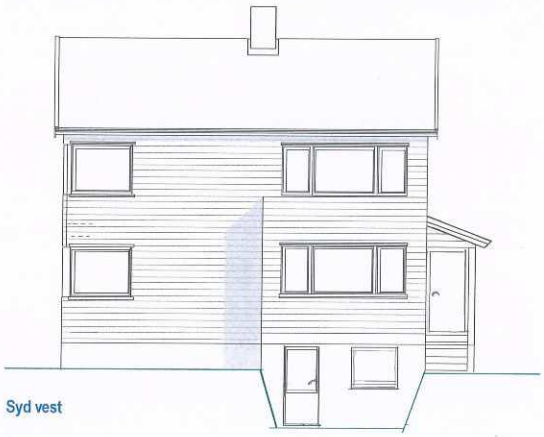
Nord vest



Nord øst



Syd øst



Syd vest

Fasader bolig

Tegn. nr. 02

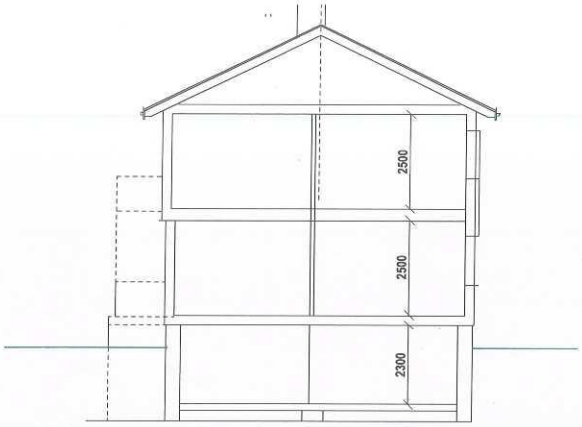
Neptunveien 3A, gnr/bnr 73/180

MÅL 1:100

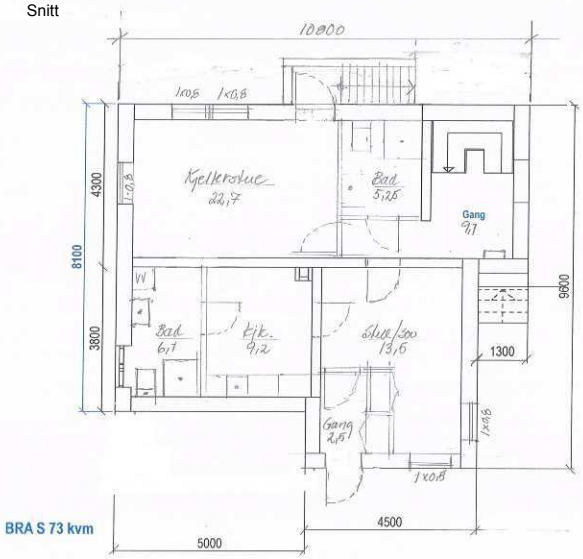
Bruksendring m. tilhørende fasadeendring

16.04.26

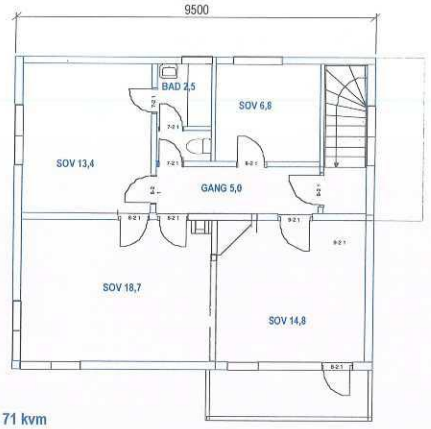
Thorsnes Bygg AS



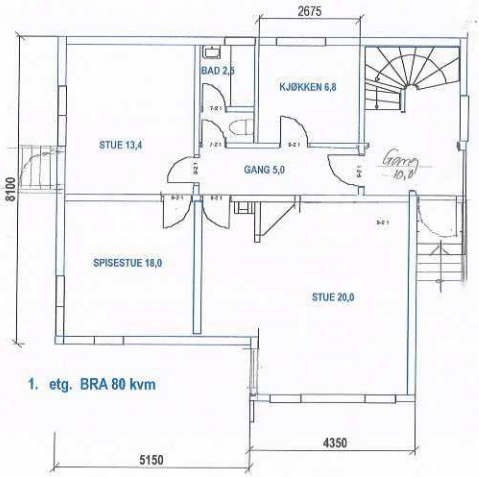
Snitt



BRA S 73 kvm



2.etg BRA 71 kvm



1. etg. BRA 80 kvm

Plan 01

Neptunveien 3A, gnr/bnr 73/180 Bruksendring m. tilhørende fasadeendring	MÅL 1:100 16.04.26	Thorsnes Bygg AS

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 73 Bnr.: 180 Fnr.: Snr.: 2

Adresse(r):

Gateadresse:	Neptunveien 3 B
Gatenr:	15022
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0493 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Registreringsenhet:

Statens Kartverk — Oppdatert per:28.10.2026 kl. 10.06

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2025/120098-1/200	31.01.2025 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG:

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2025/193626-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2025/193626-1/200 18.02.2025 15:41	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 24 000 000 Panthaver: PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS ORG.NR: 992 274 395 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 73 BNR: 180 ELEKTRONISK INNSENDT
2025/193626-2/200 18.02.2025 15:41	REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER Rettighetshaver: PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS ORG.NR: 992 274 395 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 73 BNR: 180 ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1946/2141-1/105 27.03.1946 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om gjerde
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 73 BNR: 180

GRUNNDATA

2026/806250-1/200 14.07.2026 21:00 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:
SNR: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/2

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 614921716
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
130389	NYTVEIT GLENN	H0101	BIRKEVEIEN 3A, 1459 NESODDEN
301257	FROGNER MONA		Havreveien 118, 0680 OSLO
180167	TVINDE VERA	H0101	NEPTUNVEIEN 15, 0493 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	73	180

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	73	180	0	1	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	73	180	0	2	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 806250 Tinglyst: 14.07.2026
STATENS KARTVERK

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2026/806250/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-18 12:14

Side 1 av 9

Oslo Plan- og bygningsetaten

02.07.26 JAGH

RETT KOPI

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson 940 10483 JASMIN GHULAM
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Byggesaksrådgivning AS	977545439	post@bsrg.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Parkveien 69	0254	Oslo	971444413

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	73	180	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
301257 [redacted]	Mona Frogner	1/3
130389 [redacted]	Glenn Nytveit	1/3
180167 [redacted]	Vera Tinde	1/3

*

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	1	B	13				25				37				49			
2	B	1	B	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere: 2				Nevner = 2															

Dato	Innsenderens underskrift
23.04.2026	Rune W. Thomas

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

* Rettet etter avtale med søker 15.06.26 JAGH

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
23.04.2026	Thi W. Thommes

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 16/4-26	Ann Olaug Thorsnes	946566163 Thorsnes Bygg AS, iht. generalfullmakt Ann Olaug Thorsnes
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
		Signatur i tråd m. general fullmakt
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☑ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	73	180	

Dato	Underskrift	Stempel
17.06.2026	Inger Dyåo	Oslo Plan- og bygningsetaten

Dato	Innsenderens underskrift
23.04.2026	Ann O. Thorsnes

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

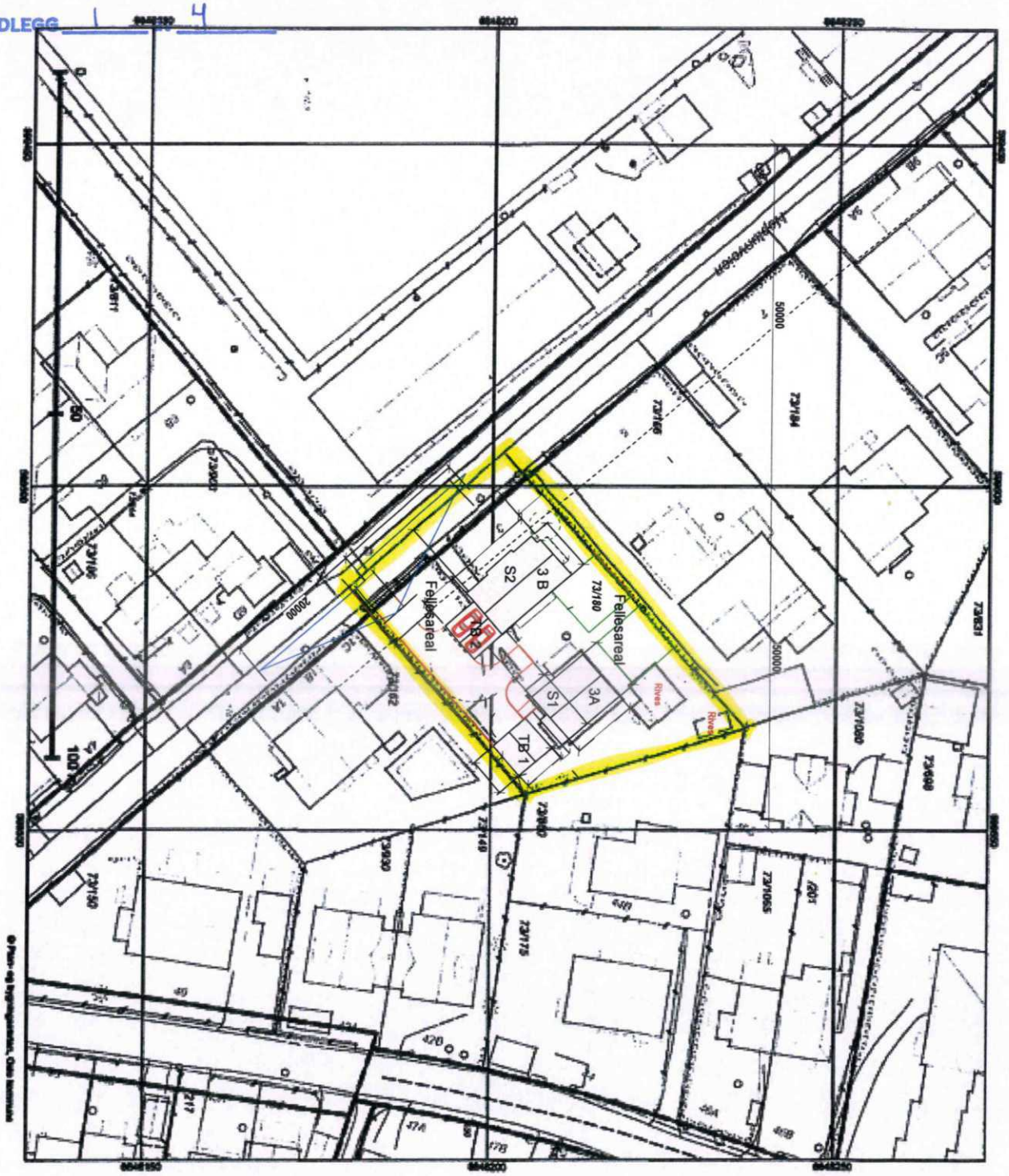
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
23.04.2026	Rud W. Thommes

Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 1 4



Oslo

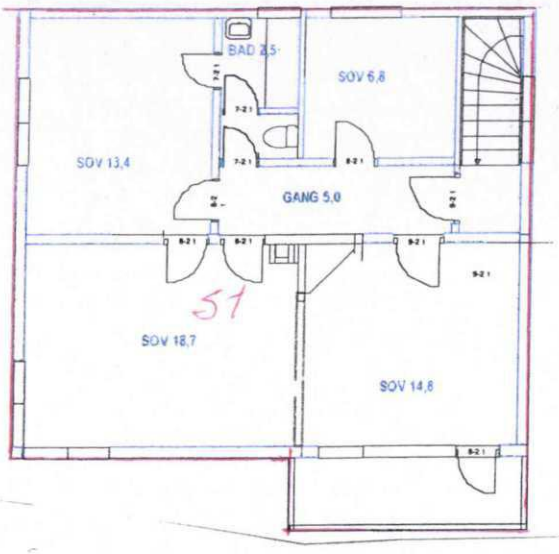
Dato: 27.02.2025
Skalar: 1:1
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanse:
- Plangrunnplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3
Adresse:
Gnr/Bnr: 73/180
Plan/ID/Best.nr: 327429/ 86500441
Dersom ref.:
Kommentar:
Situasjonskart
- Kartet er sammenstilt for:
Byggesak

Oppmåling registreringsplan gir kommune for bygningsmyndighetene alle de opplysninger som er nødvendige for behandling av byggesaker. Det kan være nødvendig med supplerende opplysninger for å kunne behandle byggesaken. Planen er ikke godkjent av Kartverket.

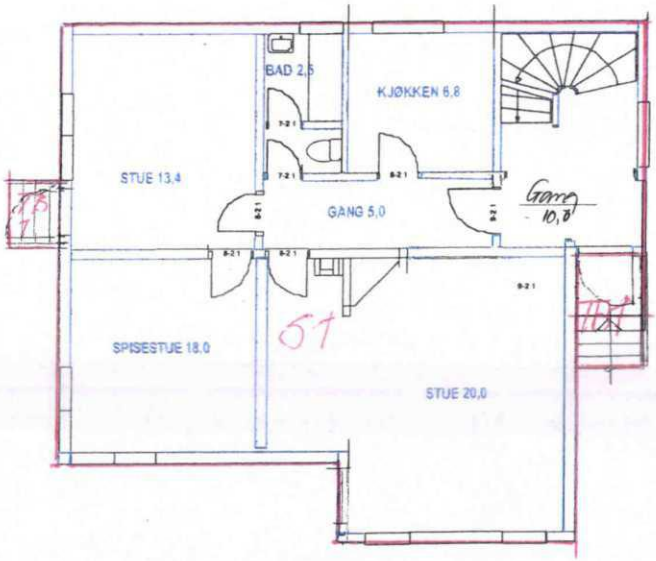
Beskrivelse:
Nr. D.1 16.04.2026
Dato:
Beskrivelse: Seksjonering

Oslo Plan- og bygningsetaten

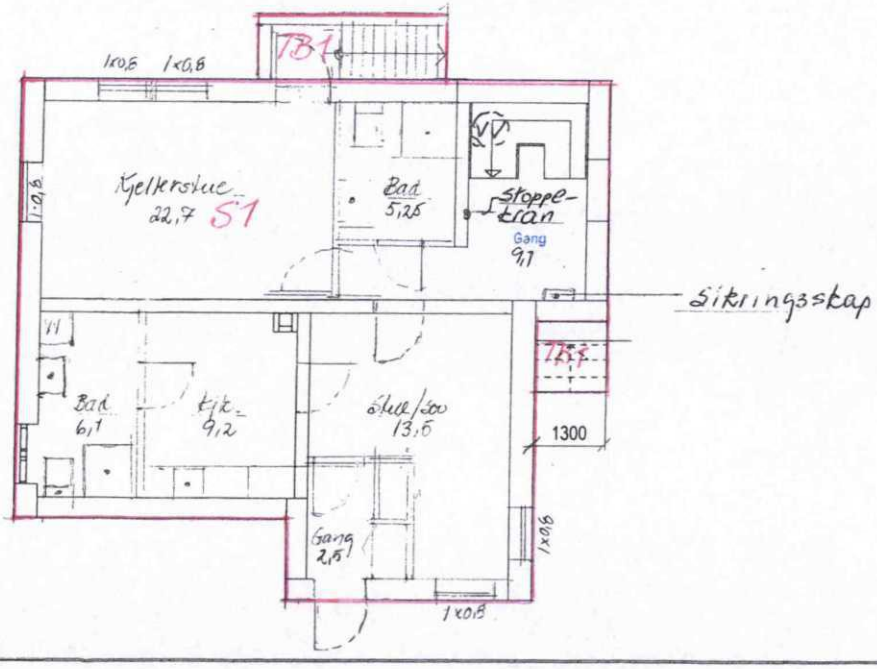
VEDLEGG 2 av 4



2. etg.



1. etg.



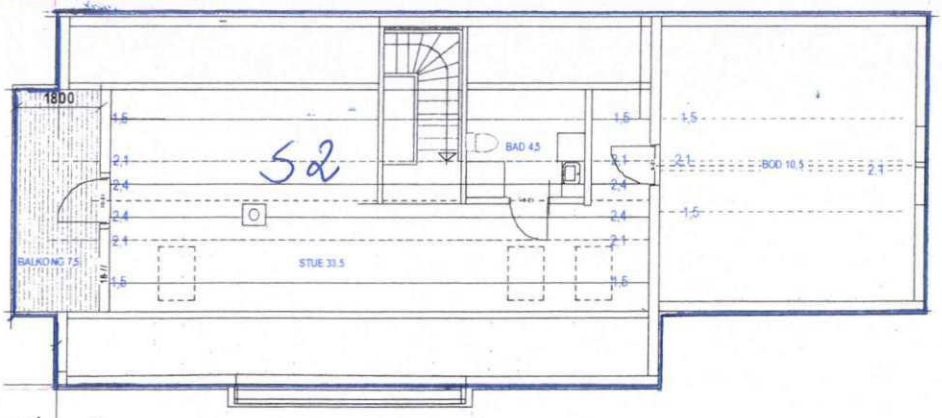
U.etg.

Seksjonering S1
Plantegninger - U.etg., 1.etg., 2.etg.
Neptunveien 3A, Oslo, 73/180

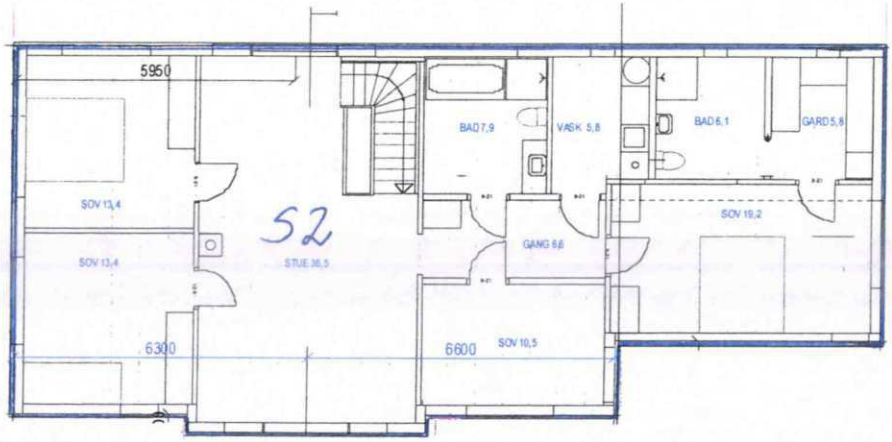
Thorsnes Bygg AS
29.04.2026

Oslo Plan- og bygningsetaten

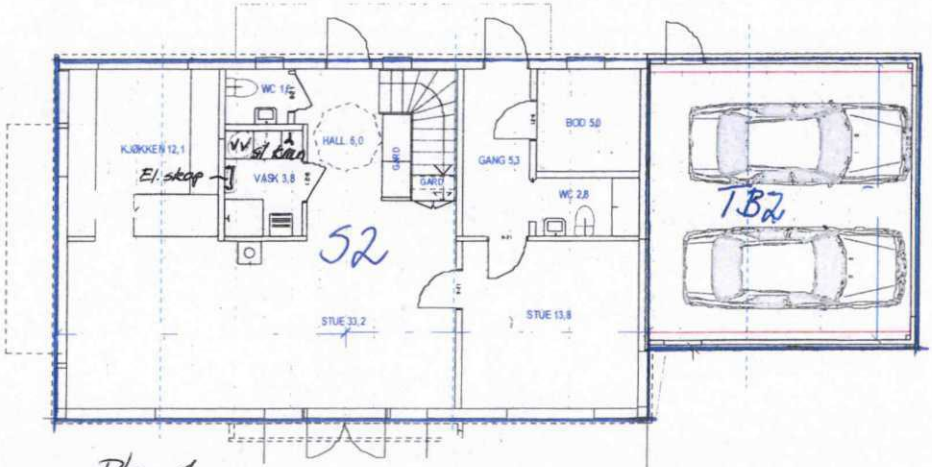
VEDLEGG 3 av 4



Plan 3



Plan 2



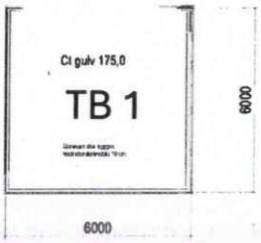
Plan 1

Seksjonering S2
Plantegninger - Plan 1, 2 og 3
Nepleenveien 3B, Oslo, 73/180

Thorsnes Bygg AS
23.04.2026

Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 4 av 4



PLAN

Seksjonering S1 TB1

Plantegning – garasje

Neptunveien 3A, 0493 Oslo, 73/180

Thorsnes Bygg AS

17.06.26

Oslo

Utskriftsdato: 05.03.2026

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: 05.03.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-73/180 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Neptunveien 3A...3B 0493 OSLO
Fakturamottaker:	Frogner Mona Havreveien 118 0680 OSLO
Eiernavn:	Frogner Mona

Kommunale avgifter	NOK 27 563,34
Eiendomsskatt	NOK 7 819,00
Totalt	NOK 35 382,34

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Vann- og avløpsgebyr	19 143,80
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Renovasjonsgebyr	8 182,54
Eiendomsskatt	7 819,00
Totale avgifter	**35 382,34**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

ui.page_selector

Herr Harald A.Larsen, Rathkes gt. 2, Oslo.

DAGB. NR. 2141 / 1946

AVSKRIFT. AKER

Dagbokført 27 MARS 1946

Erklæring.

Undertegnede, som søker om å bli midlertidig fritatt for opparbeidelse av vei i 8 m. bredde, erkjenner herved å være underrettet om følgende beslutning av

13. desember 1945.

„G.-nr. 73, br.-nr. 180 ~~xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx~~.

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

1. Neptun veien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde med 5,5 meterbred kjörebane.

2. Eieren må ved tinglyst erklæring forplikte seg til, når Aker kommune måtte forlange det, å opparbeide veiene ~~med kloakk~~ langs tomta i inntil 8 m. bredde, heri innbefattet fortau og ~~kloakk av inntil 305 mm. diameter.~~ Inntil veier ~~med kloakk~~ er således opparbeidet og veigrunnen tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.
3. Eventuell grunnervervelse må skje uten utgift for kommunen.
4. Gjerde settes opp etter reguleringsvesenets bestemmelser".

Denne beslutning gjelder kun den etter bygningsloven pliktige veiopparbeidelse og ikke selve bebyggelsen, som må approberes av Aker bygningsvesen.

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

Tinglysingsgebyr kr. 5.— vedlegges.

Gjøvik den 18 - 11 - 1945

sign. Harald Larsen

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

Gjøvik den 18 - 11 - 1945

sign. Harald Larsen

Form. nr. 3 500. P. as. 1—45

{}

Skatteetaten

Dato
05.03.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VICTORIA NILSEN CARROZA
Dælenenggata 40E H0301
0567 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 73 Bnr 180 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Neptunveien 3, 0493 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 4 999 624
Som sekundærbolig:	kr 13 570 892

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Neptunveien 3

Nabolaget Grefsenplatået - vurdert av 169 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Kjelsås skole (1-7 kl.) 711 elever, 36 klasser	11 min 1 km	
Grefsen skole (1-7 kl.) 724 elever, 37 klasser	15 min 1.2 km	
Disen skole (1-7 kl.) 515 elever, 31 klasser	20 min 1.7 km	
Engebråten skole (8-10 kl.) 705 elever, 41 klasser	7 min 0.6 km	
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	16 min 1.4 km	
Nydalen videregående skole 960 elever	6 min 3.4 km	
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	6 min 4.6 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	12 min 1 km	
Storo Linje 4, 5	22 min 1.9 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 7.3 km	

BARNEHAGER

Engebråten barnehage (1-5 år) 72 barn	5 min 0.5 km	
Myrer Kanvas-barnehage (1-5 år) 54 barn	9 min 0.8 km	
Haugensjordet barnehage (1-5 år) 66 barn	9 min 0.8 km	

DAGLIGVARE

Coop Prix Marsveien	4 min
Coop Prix Kjelsås	7 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Tåsen Nærsenter	6 min
Vitusapotek Kjelsås	13 min
Storo Vinmonopol	7 min

SPORT

Grefsen stadion	3 min
Engebråten skole - idrettshall	7 min
Stadion Fysio/Treningssenter	13 min
Avancia Xpress Kjelsås	15 min

«Godt og stille nabolag med gode turmuligheter og nærme byen.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Gateparkering
Lett 94/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

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 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Neptunveien 3 A, 0493 Oslo
Gnr. 73, Bnr. 180, Snr. 2, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40251181

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Håkon Bjerke Thronæs

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 415 28 364

E-post: hakonbjerke.thronaes@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.
