

Grønliveien 45B

OSLO

notar



Prisantydning Kr. 2 900 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 125/125 kvm
Megler Kari Killi Tlf 455 04 207

NOTAR.NO

notar



Grønliveien 45B

Eiendom med marka som nærmeste nabo,
innerst i blindvei | Veletablert og barnevennlig
område | Rivningsobjekt |

Adresse	Grønliveien 45B 1056 OSLO
Prisantydning	Kr 2 900 000,-
Omkostninger	Kr 91 490,-
Totalpris	Kr 2 991 490,-
BRA-i/BRA Total	125/125 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1960
Soverom	2
Etasje	1

Utviklingsmuligheter - Grønliveien 45 B:

Forhåndskonferanse med Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune datert 30.03.2026:

Kommunen har vurdert mulighetene for enten ettergodkjenning og rehabilitering av eksisterende bolig eller oppføring av ny bolig på eiendommen. Det opplyses at eksisterende bolig ikke kan dokumenteres godkjent oppført, og at det må søkes om ettergodkjenning eller ny byggesøknad.

Kommunen ser positivt på gjenbruk av eksisterende bygningsmasse der dette lar seg gjennomføre innenfor gjeldende regelverk. Videre fremgår det at det kan være aktuelt å søke om samtykke til unntak fra det midlertidige forbudet mot tiltak som gjelder i småhusplanområdet.

Potensiell kjøper kan sende inn søknad om tiltak før et eventuelt kjøp for å få avklart utbyggingsmulighetene nærmere.

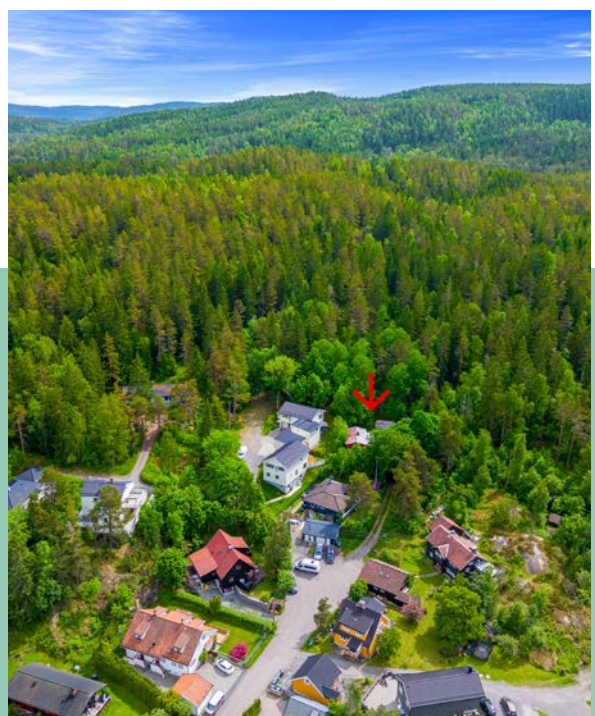
Notar Romerike

Strømsveien 45 A
2010 STRØMMEN



Kari Killi

Eiendomsmegler
455 04 207 / kari.killi@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	6
Nøkkelinformasjon	7
Plantegning	16
Vedlegg	18
Budgivning	140

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

”

Godt gjort er bedre enn godt sagt”

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger på grensen til Østmarka og innbyr til både naturopplevelser og rekreasjon med flotte turstier, lysløyper, bade- og fiskevann i umiddelbar nærhet. Lindebergs egen alpinbakke. Lutvann som er et populært bade- og fiskevann ligger ca. 25 minutters gange inn i marka. Her har du sandstrand og flotte bade- og fiskemuligheter. I tillegg kan du legge turen til Ulsrudvann og Nøklevann, hvor du kan leie kajakk og kano.

Det er gangavstand til både Kiwi og Europris ved innkjøringen til boligområdet og Lindeberg nærsenter med blant annet Kiwi, søndagsåpen grønnsakhandel, frisør, apotek, hudpleie, fysioterapi, lege og tannlege, samt buss og T-bane.

Jeriko barneskole ligger kun få minutters gange fra boligen og det er ca. 15 minutters gange til Lindeberg barne- og ungdomsskole. Det er flere barnehager å velge mellom på Lindeberg. Det er også kort vei til helsestasjon på Furuset, mens Lindeberglokalet på Lindeberg senter huser flere frivillige arrangementer, hvor det arrangeres blant annet babysang, gjenbruksstasjon og leksekvelder.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Grønliveien 45B, 1056 OSLO

OPPDRAGSNUMMER

23-0090/26

SELGER

Bent Andersen

MATRIKSEL

Gårdsnummer 112, bruksnummer 140, , ideell andel 1/1.
i Oslo kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

Ikke angitt

STRØMFORBRUK

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke kunnskap om strømforbruk.

TOMT

Eiet tomt på 483 kvm.

TAKST

Tilstandsrapport datert 05.06.2026. utført av .

BYGGEÅR

1960

BYGGEMÅTE

Tilstandsrapport følger vedlagt. Interessenter må sette seg inn i denne i sin helhet. Hele bygningsmassen er å anse som et rivningsobjekt.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

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

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Området er regulert til byggeområde for boliger iht. reguleringsbestemmelser for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220).

Pågående byggesaker:

Saksnummer 202208190 - Grønliveien 51 - 53 - Oppføring av to eneboliger med felles parkeringskjeller.
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202208190>

Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. Denne eiendommen er bygd i 1960. For slike bygninger foreligger det derfor ofte verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest. Dette medfører selvsagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Ingen tegninger i kommunens arkiver pga. alder:

Det foreligger hverken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest for boligen grunnet alder. Det er derfor ikke mulig for meglerforetaket og kontrollere om det er foretatt bygningsmessige planendringer/påbygg/tilbygg etter 1965 som burde vært omsøkt/godkjent. Klassifisering av rom i prospekt er derfor gjort med bakgrunn i bruken på befaringsdagen. Det gjøres dog oppmerksom på at bruken av rommet likevel kan være i strid med byggeteknisk forskrift og /eller mangle godkjennelse for den aktuelle bruken.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner og fyring med ved.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering kan etableres på egen tomt. Garasjen som har tilhørt eier står utenfor tomten.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Eiendommen har tinglyst adkomstrett over Oslo kommunes eiendom gnr./bnr. 112/45. Det foreligger en skriftlig og tinglysbar avtale mellom Oslo kommune og eier av Grønliveien 45 B som sikrer lovlig adkomst til eiendommen. Adkomsten er etablert som eksisterende adkomstvei frem til boligen og gir rett til kjøring og nødvendig ferdseil til eiendommen.

Rettigheten er knyttet til eiendommen og følger denne ved et eventuelt eierskifte. Avtalen ble signert av partene i januar 2026 og gir en varig rett til adkomst over kommunens grunn i samsvar med kontraktens bestemmelser.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Ingen byggesaker på eiendommen. Det kan se ut som at eiendommen tidligere var bebygd med et uthus tilhørende et våningshus som ble bygget på 112/16 i 1921. På 60-tallet eller tidlig 70-tall ble dette uthuset revet, og litt nord for dette ble dagens hus bygget.

Eiendommen ble så utskilt til egen matrikkel i 1978. Det er ingen spor av noen byggesaker på disse matriklene eller andre tilknyttede matrikler rundt eiendommen. Vi har også sjekket med dokumentsenderet (arkivøren) på PBE om de kan finne noe på eiendommen, uten hell. Det samme gjelder Byantikvaren og Vann- og avløpsetaten. Siden bygget er registrert som en enebolig i matrikkelen, og i følge flyfoto, street view og byggetid, så burde derfor denne vært byggemeldt hos PBE. Det beror derfor usikkerhet rundt lovligheten av bygget/bruken slik det fremstår nå da det ikke foreligger noen byggesak i Plan- og bygningsetatens arkiver.

Det foreligger Nabosamtykke iht. plan- og bygningslovens §29-4 hvor eier av gnr. 112, bnr. 16 i Oslo gir sitt samtykke til at naboeiendommen gn. 112, bnr. 140 kan oppføres, datert 10.04.2026.

Utviklingsmuligheter – Grønliveien 45 B:

Det foreligger referat fra forhåndskonferanse med Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune datert 30.03.2026

vedrørende eiendommen Grønliveien 45 B. Kommunen har vurdert mulighetene for enten ettergodkjenning og rehabilitering av eksisterende bolig eller oppføring av ny bolig på eiendommen.

Eiendommen har et tomteareal på ca. 483 m² og er regulert til boligformål gjennom Småhusplanen (S-4220). Kommunen opplyser at eksisterende bolig ikke kan dokumenteres godkjent oppført, og at en eventuell videre utvikling derfor må skje gjennom søknad om ettergodkjenning eller ny byggesøknad.

I forhåndskonferansen fremkommer det at kommunen ser positivt på gjenbruk av eksisterende bygningsmasse der dette lar seg gjennomføre innenfor gjeldende regelverk. Videre fremgår det at det kan være aktuelt å søke om samtykke til unntak fra det midlertidige forbudet mot tiltak som gjelder i småhusplanområdet. Kommunen påpeker samtidig at utfallet av en slik søknad ikke kan forhåndsvurderes.

Kommunen opplyser også at en potensiell kjøper kan sende inn søknad om tiltak før et eventuelt kjøp for å få avklart utbyggingsmulighetene nærmere.

Eiendommen omfattes av Småhusplanen, som har som formål å bevare og videreutvikle småhusområdenes karakter. Ved fremtidige tiltak må det blant annet tas hensyn til bebyggelsesstruktur, terrengtilpasning, uteoppholdsarealer, visuelle kvaliteter og øvrige planbestemmelser.

Interessenter oppfordres til å gjennomgå vedlagte dokumenter og eventuelt søke fagkyndig bistand for nærmere vurdering av eiendommens utviklingspotensial.

INNHold

1.etasje: Vindfang, gang, stue, kjøkken, 2 soverom, kontor.

Kjeller: Bad, kjellerstue, 4 boder, vaskerom.

STANDARD

Frittliggende enebolig som må rives eller renoveres etter Tek17. Det foreligger ingen dokumentasjon på eiendommen slik at denne er ulovelig oppført og det må søkes om rammetillatelse etter tek 17 for å ta eiendommen i bruk. Viser til forhåndskonferanse med kommunen med, under punktet ferdigattest/brukstillatelse.

HVITEVARER

Integrerte hvitevarer medfølger.

INNBO OG LØSØRE

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i den vedlagte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 125 m²

BRA totalt: 125 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 58 m² Bad, kjellerstue, vaskerom, bod, bod 2, bod 3, bod 4

1. etasje

BRA-i: 67 m² Kjøkken, vindfang, gang, stue, soverom, soverom 2, toalettrom, kontor

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 2 900 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 7 946,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Herav:

Feie- og tilsynsgebyr: kr. 237,-

Renovasjonsgebyr: kr. 7 709,43

ANDRE UTGIFTER

Kostnad for vedlikehold brøyting og strøøing kr. 6 600,- pr. år til Veilaget Grønliveien.

ÅRLIG VELAVGIFT

Kr 6 600,-

VELFORENING/HUSEIERLAG

Veilaget Grønliveien

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 2 900 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 72 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 91 490,- (Omkostninger totalt)

kr. 2 991 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

2024/1418467-1/200 08.05.2024

JORDSKIFTE

sak 22-020142REN-JOOV/JLST Grønliveien

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1978/1951-1/105 24.01.1978 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 112 BNR: 16

1981/26678-1/105 16.10.1981 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 112 BNR: 156

1981/26677-1/105 16.10.1981 BEST. OM ADKOMSTRETT. Tinglyst veirett over naboeiendommen i Grønliveien 45A.

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 112 BNR: 156

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

1987/69039-1/105 22.10.1987 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Rettigheter i forhold til vann- og avløpsledninger over naboeiendommen i Grønliveien 45A.

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 112 BNR: 156

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

2026/417541-1/200 16.04.2026

BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 112 BNR: 45

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbyr i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet

eiendommen ligger.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

24.06.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Strømmen Eiendomsmegling AS
Strømsveien 45 A, 2010 STRØMMEN. TLF. 63 81 70 00

MEGLER

Kari Killi, Eiendomsmegler
Epost: kari.killi@notar.no
Mobil: 455 04 207

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

ANDRE FORSIKRINGER

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter

oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en bygningsfagkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmeidleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeidlerer er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmeidler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at meidler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at meidler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmeidler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må meidler orienteres med

begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

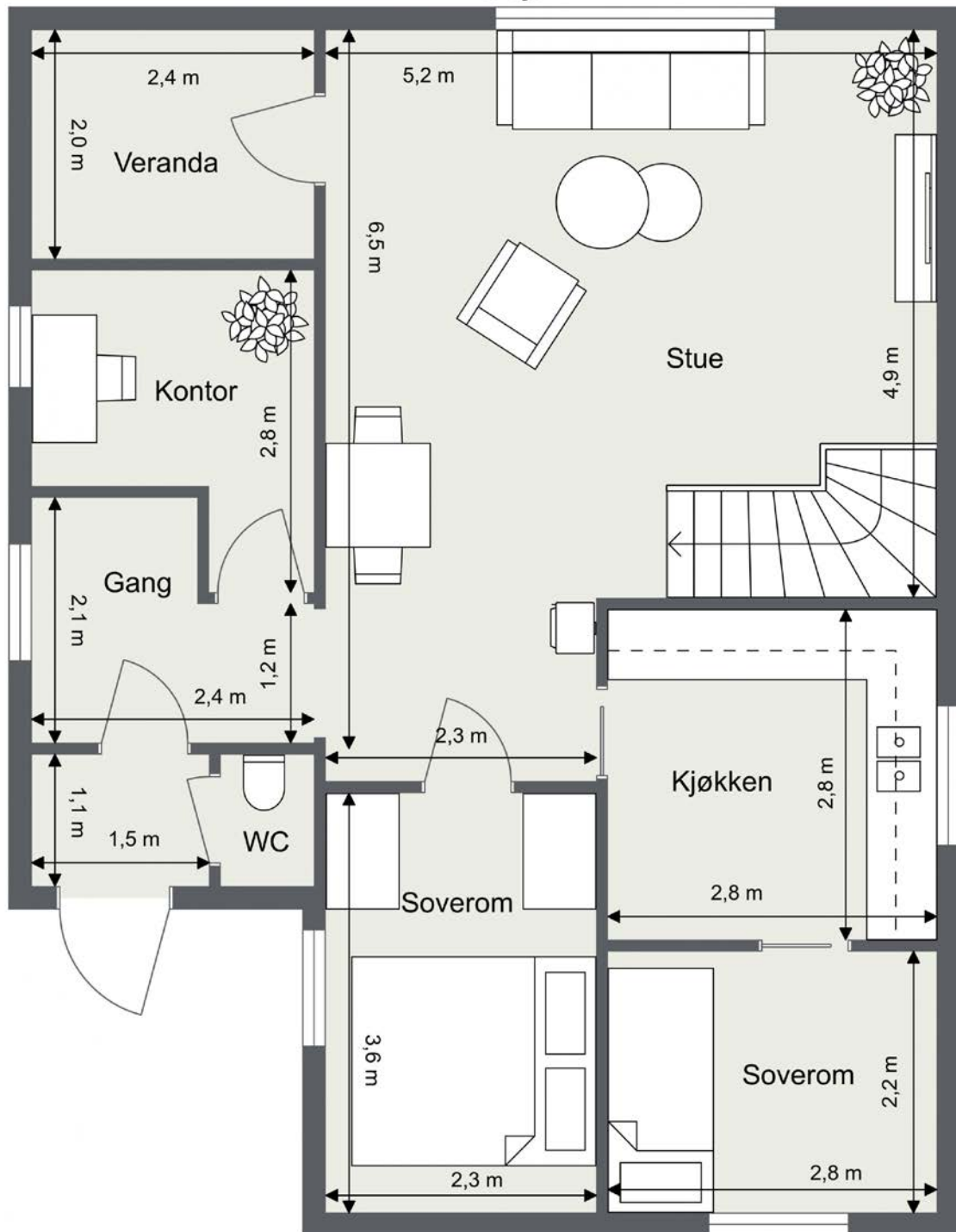
Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning

Grønliveien 45B 1056 Oslo, Norge

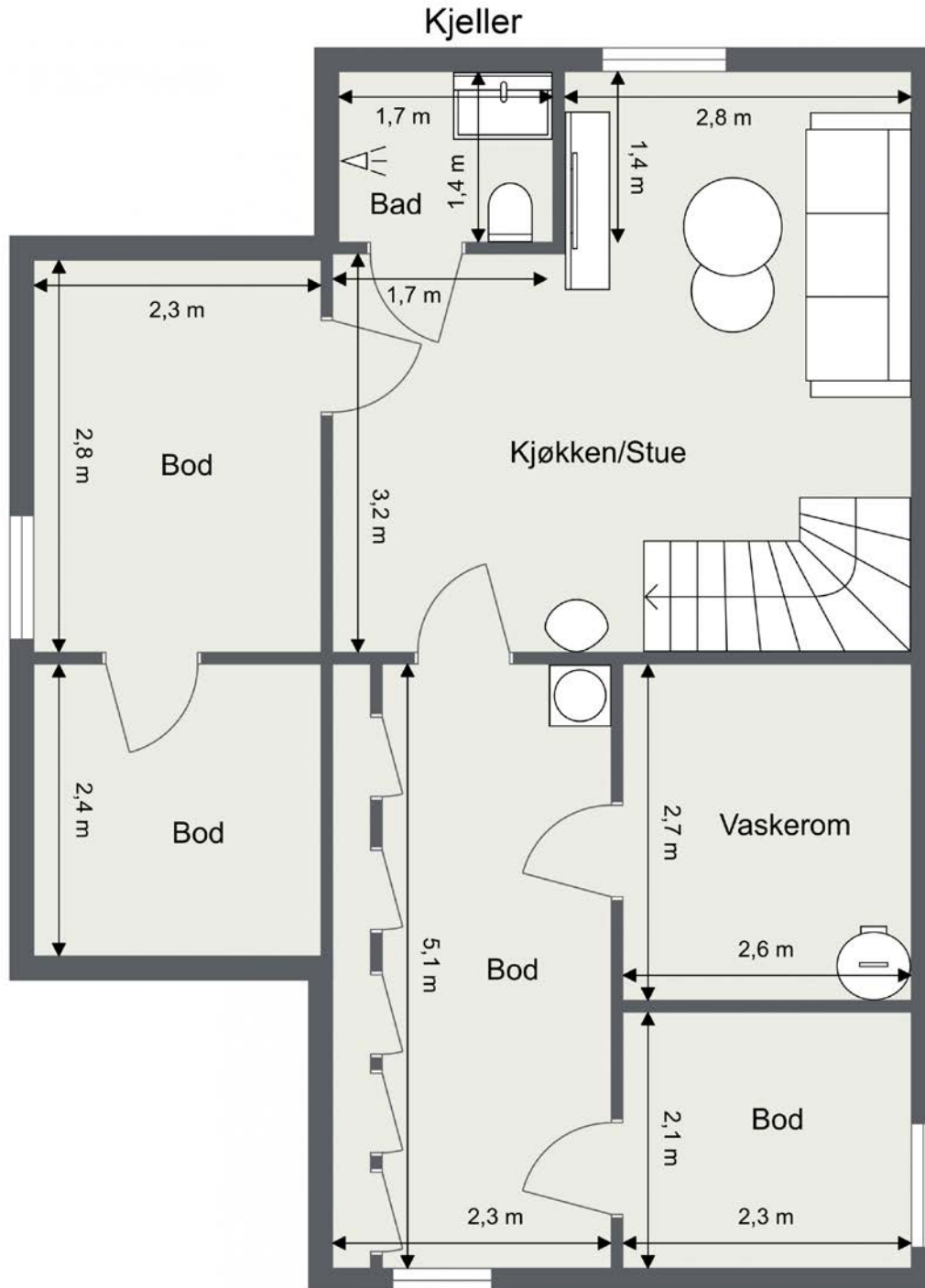
1. Etasje



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål/areal er innvendige og kan ikke betraktes som eksakte.
Det tas ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

Grønliveien 45B 1056 Oslo, Norge



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål/areal er innvendige og kan ikke betraktes som eksakte.
Det tas ikke ansvar for evt. feil.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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 alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

GRØNLIVEIEN 45B

Tilstandsrapport

Egenerklærings skjema

Tinglyste rettigheter


Opplysninger fra kommunen

Opplysninger/Protokoll veilaget Grønliveien

Nabolagsprofil

Energiattest

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Grønliveien 45 B, 1056 OSLO

 OSLO kommune

 # gnr. 112, bnr. 140

Sum areal alle bygg: BRA: 125 m² BRA-i: 125 m²



Befaringsdato: 05.06.2026

Rapportdato: 19.06.2026

Oppdragsnr.: 13907-3741

Eiendomsverdi ref nr: GO1952

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jo Henrik Stigen



STIGEN Boligtakst AS

NITO

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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566



STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løpsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjons målinger, stikktagninger, opplysninger fra rekviert og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:
Enebolig som er bygget i 1960.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler. Overflater har etter takstmannens oppfatning et generelt behov for oppgraderinger og vedlikehold. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

Det må antas at bygget er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, innklima er strengere. Det kommenteres at kunde ikke var tilstede på eiendommen og forøvrig ikke gitt noe informasjon om boligen. Årstall er antatt byggeår.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringdagen.

Enebolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig med saltak tekket med takplater. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til antatt fast grunn. Renner, nedløp og beslag i aluminium.

Malte trevinduer med 1-lags glass og dobbel glass.

En ytterdør med glassfelt og sikkerhetslås. 2 lags isolerglass terrassedør fra 1971.

Utgang fra stue til verands, størrelse er ca. 5m².
Det er en utvendig takoverbygg uteplass på ca 13m²

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Overflatebehandling gulv: Gulvbelegg, teppelagt og betong gulv. .
Overflatebehandling vegger: Plater og panel, strie.
Overflatebehandling himling: Panel og takess.

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.

Det er etablert ildsted i kjellertuen.
Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann-

og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.
Gulvet er av betong. Veggene har panel. Det ble ikke utført hulltaking da det er registrert avvik og det ble målt fukt i vegg.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og armatur og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Naturlig ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vaskerom med betong på gulv og vegger. Opplegg for vaskemaskin.
Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt dobbelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er opplegg for komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integriert kombiskap.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.
Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

Gulv: Laminat
Vegger: Tapetserte vegger
Himling: Takplater
Innredning: Vannklosett.
Lufting: Naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlig vannrør av materialtype kobber/ rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Rørøpplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Rørøpplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell

Beskrivelse av eiendommen

besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner og fyring med ved. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget. Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med skrusikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp og vannledning via private stikkledninger.

Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

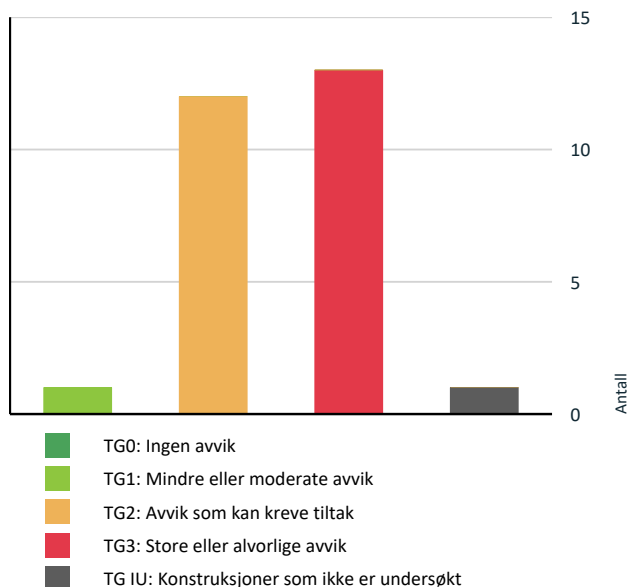
[Gå til side](#)

Lovlighet

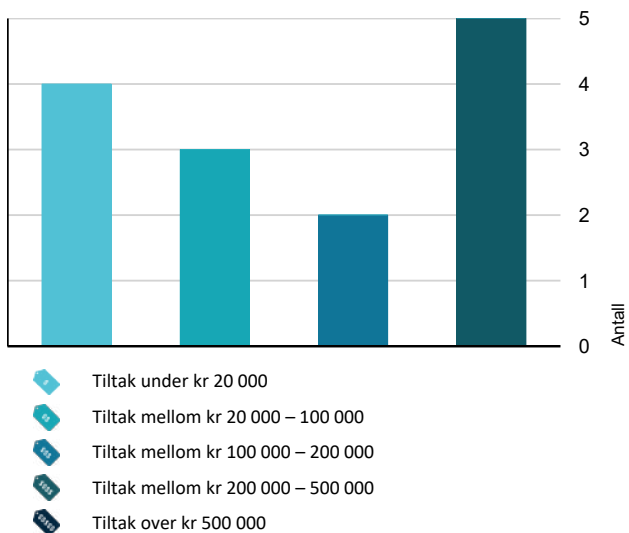
[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekviert og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Oppsummering av avvik


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


Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
! Utvendig > Takteking	Gå til side
! Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

 **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)

 **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)

 **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

 **Våtrom > Kjeller > Bad > Generell** [Gå til side](#)

 **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell** [Gå til side](#)

TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 **Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

 **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)


 **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)

 **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)

 **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

 **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

 **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)


 **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)


 **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)


 **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)


 **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)


 **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

 Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

 Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

 Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

 Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1960

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført. Opplysning er gitt av kunde

Anvendelse

Brukes som bolig.

Standard

Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Enebolig med saltak tekket med takplater. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til antatt fast grunn.

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak som er tekket med takplater. Yttertaket er besiktiget fra bakkeplan.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.

Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Utvendige beslag har utettheter.

Aldersrelatert slitasje og materialenes naturlige aldring. Manglende vedlikehold kan forsterke risikoen.

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Tilstandsrapport

Alder.

Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer og fuktskader i takkonstruksjonen.
Redusert sikkerhet mot vanninntrenging, spesielt ved kraftig nedbør eller snøsmelting.
Potensielle følgeskader på innvendige konstruksjoner og isolasjon.

Tiltak:

Gjennomfør en grundig visuell kontroll av taktekking og undertak.
Planlegg utskifting av taktekking og undertak i nær fremtid.
Vurder samtidig oppgradering av beslag, renner og nedløp for å sikre helhetlig tetthet.
Sørg for god ventilering av takkonstruksjonen for å redusere fuktbelastning.

Konsekvens:

Utettheter i beslag kan føre til vanninntrenging bak kledning og inn i veggkonstruksjonen. Dette gir høy risiko for fuktskader, råte i treverk og redusert varmeisolasjon. Over tid kan dette medføre skjulte skader med betydelig konsekvens for bygningens funksjon, levetid og verdi. Avviket anses å ha vesentlig betydning for bygningsdelens funksjon, jf. forskrift § 2-23.

Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser og utbedring av utvendige beslag. Tiltak vil normalt omfatte demontering og utskifting av defekte beslag, korrekt oppbrett og tilslutning, samt kontroll av underliggende konstruksjon for eventuelle fukt- og råteskader. Eventuelle skader i tilstøtende bygningsdeler må utbedres samtidig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag i aluminium.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Utvendige beslag har utettheter.

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Dette medfører høy risiko for fuktskader og skader på konstruksjonen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for renner, nedløp og beslag er passert. Dette indikerer aldersrelatert slitasje og økt risiko for funksjonssvikt. Selv om komponentene kan være i brukbar stand, er levetiden vesentlig redusert.

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Tilstandsrapport

Bortledning av vann

Konsekvens:

Vann vil kunne samle seg langs grunnmuren, noe som øker risikoen for fuktskader, setningsskader og redusert levetid for dreneringssystemet og konstruksjonen. Ved frost kan vannet gi telehiv og skade fundamentet.

Tiltak:

Etabler utkast eller rør som leder vann minst 2–3 meter bort fra grunnmur.
Kontroller og eventuelt oppgrader dreneringssystemet rundt bygningen.
Sørg for fall på terreng bort fra grunnmur for å hindre vannansamling.
Vurder montering av takrenner med tilkobling til lukket avløpssystem dersom mulig.

Alder

Konsekvens:

Økt risiko for rust og lekkasjer i beslag og renner.
Kan føre til vanninntrenging i konstruksjonen og følgeskader på fasade og takfot.

Tiltak:

Skrap bort løs maling og rust.
Påfør egnet korrosjonsbeskyttelse og maling.
Kontroller samtidig tetthet i skjøter og overganger.

Konsekvens:

Utettheter i beslag kan føre til vanninntrenging bak kledning og inn i veggkonstruksjonen. Dette gir høy risiko for fuktskader, råte i treverk og redusert varmeisolasjon. Over tid kan dette medføre skjulte skader med betydelig konsekvens for bygningens funksjon, levetid og verdi. Avviket anses å ha vesentlig betydning for bygningsdelens funksjon, jf. forskrift § 2-23.

Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser og utbedring av utvendige beslag. Tiltak vil normalt omfatte demontering og utskifting av defekte beslag, korrekt oppbrett og tilslutning, samt kontroll av underliggende konstruksjon for eventuelle fukt- og råteskader. Eventuelle skader i tilstøtende bygningsdeler må utbedres samtidig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og bordkledning.

Konstruksjon fra byggeår, ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget

Vurderinger av fasadene er gjort fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det ble registrert ved «stikk test i panelen» at ytterkledningen har fått en mykere overflate enkelte steder, noe som tyder på aldring av treverket. Misfarging og små sprekker i malingen er synlige tegn på slitasje, sannsynligvis forårsaket av langvarig eksponering for sol, regn og fuktighet. Ved nærmere inspeksjon kjennes treverket noe porøst enkelte steder, noe som kan indikere nedbrytning av fibrene.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Tilstandsrapport

Lokal utbedring bør utføres.

Konsekvens:

Redusert beskyttelse mot fukt og økt risiko for vanninntrenging i konstruksjonen. Dersom tilstanden forverres, kan det føre til råte og forkortet levetid på veggkonstruksjonen.

Tiltak:

Overflatebehandling med maling eller beis for å gjenopprette beskyttelse. Ved omfattende sprekkdannelser bør utskifting av skadede bord vurderes. Kontroll av underliggende konstruksjon anbefales.

Lite eller ingen lufting.

Konsekvens:

Når lufting mangler, kan fukt bli stående inne i konstruksjonen, noe som gir høy risiko for biologisk nedbrytning – spesielt råtesopp og mugg. Dette gjelder både fukt som kommer utenfra (regn, snø, kondens) og innenfra (vann damp fra oppholdsrom).

Tiltak:

Det er ikke behov for omfattende tiltak nå, men lokal utbedring anbefales for å forhindre fremtidige skader.

Det kommenteres at det ikke kan utelukkes skader i lukkede konstruksjoner der det er registrert råteskader

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Saltak i treverk. Loftet er kun inspisert fra luke, det er ikke stige på befaringsdag. Anbefaler nærmere undersøkelse.

Det bemerkes at rør/ventilasjon gjennomføringer over tak og rundt piper er ett svaketspunkt i forhold til fukt problematikk og det bør holdes under observasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ved himling ved pipe registrert fukt, 26% fuktkvote. Fuktskader som tilsier at det er skader på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fukt i under tak.

Konsekvens:

Risiko for råte og muggvekst i takkonstruksjonen.

Redusert bæreevne og levetid for treverk og isolasjon.

Potensiell skade på innvendige overflater og økt kostnad ved forsinket utbedring.

Tiltak:

Umiddelbar årsaks kontroll: Finn lekkasjepunkt eller ventilasjonsproblem.

Midlertidig sikring for å hindre videre vanninntrenging.

Utbedring av takteking og undertak, samt utskifting av skadet treverk og isolasjon.

Fuktsanering og tørking med profesjonelt utstyr.

Kontrollmåling etter utbedring.

Kostnadsestimering:

Estimatet omfatter kun kostnaden for selve kontrollen. Det anbefales at det innhentes pristilbud fra kvalifisert entreprenør for eventuell videre utbedring, basert på funn fra kontrollen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 1-lags glass og dobbel glass.

Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte

Tilstandsrapport

og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Slitasje som følge av alder og manglende vedlikehold. Sprekkdannelse i trevirket oppstår typisk ved uttørking, fuktpåvirkning og temperaturvariasjoner over tid.

Høy alder på glassene med potensiell risiko for redusert isoleringsevne.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Slitasje.

Konsekvens:

Redusert beskyttelse mot fuktinntrenging. Sprekkene kan gi vann tilgang til karmens indre deler, noe som øker risikoen for råte og ytterligere nedbrytning. Dette kan på sikt påvirke vinduets funksjon og levetid.

Tiltak:

Skrap og rengjør karmene for løs maling og smuss.

Utbedre sprekker med egnet trelim eller epoxy, og påfør grunning og maling for å beskytte treverket.

Ved omfattende skader eller råte: vurder utskifting av karmene.

Kontroller tetningslister og juster ved behov.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Dører

Beskrivelse

En ytterdør med glassfelt og sikkerhetslås. 2 lags isolerglass terrassedør fra 1971.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist uttørring/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Tilstandsrapport

Slitasje.

Konsekvens:

Redusert beskyttelse mot fuktinntrenging. Sprekkene kan gi vann tilgang til karmens indre deler, noe som øker risikoen for råte og ytterligere nedbrytning. Dette kan på sikt påvirke vinduets funksjon og levetid.

Tiltak:

Skrap og rengjør karmene for løs maling og smuss.

Utbedre sprekker med egnet trelim eller epoxy, og påfør grunning og maling for å beskytte treverket.

Ved omfattende skader eller råte: vurder utskifting av karmene.

Kontroller tetningslister og juster ved behov.

Eldre dører som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig innneklima og høyere strømrøking. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. For å lukke aviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

Konsekvens:

Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punktete glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:

Vurder utskifting av terrassedør med moderne isolerglass for bedre energiytelse og komfort.

Kontrollér ytterdørens tetthet og funksjon, spesielt ved høy alder eller tegn til slitasje.

Følg med på tegn til punktering i glass (dugg mellom lag, misfarging).

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til verands, størrelse er ca. 5m².

Det er en utvendig takoverbygg uteplass på ca 13m²

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er værlitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utvendig uteplass er det registrert skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Skjevheter

Konsekvens:

Redusert bæreevne og risiko for at konstruksjonen ytterligere deformeres.

Fare for følgeskader som oppsprekking, løse innfesting, råteskader og økt nedbøyning.

Potensiell sikkerhetsrisiko dersom skjevheten er betydelig, særlig ved opphold på plattformen.

Kan føre til dårlig vannavrenning som igjen øker risiko for fukt- og råteskader.

Tiltak:

Nærmere undersøkelse av fundamentering, bjelker og understøttelse.

Utbedring eller utskifting av svake eller deformerte konstruksjonselementer (søyle, dragere, spikerslag).

Kontroll og eventuell forbedring av drenering/vannavrenning for å hindre videre skader.

Justering/oppretting av platting dersom konstruksjonen tillater det; ved større avvik anbefales delvis eller full utskifting.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

INNSENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Overflatebehandling gulv: Gulvbelegg, teppelagt og betong gulv. .

Overflatebehandling vegger: Plater og panel, strie.

Overflatebehandling himling: Panel og takess.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrader utover det en kan forvente.

Tilstandsrapport

Flere eldre overflater som er moden for oppussing. Tilstandsgrad 3 er gitt med bakgrunn i bygningsdelens generelle tilstand, alder og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Konsekvens:

Estetisk forringelse og redusert opplevelse av vedlikeholdsnivå. Ved manglende oppgradering kan det oppstå ytterligere skader som krever mer omfattende tiltak.

Tiltak:

Overflateoppussing (maling, sparkling, sliping, utskifting av paneler)
Vurdering av underliggende konstruksjon ved tegn til fukt eller deformasjon
Oppgradering til dagens standard ved behov

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe skjevheter, men dette er vanskelig å måle da store deler av boligen har teppelagte flater. Det er registrert stedvis skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Skjevheter kan gi redusert komfort, estetiske ulemper og i enkelte tilfeller påvirke møblering og bruk.

Tiltak:

Utbedring kan innebære oppretting av gulv eller justering av underliggende konstruksjon.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er etablert ildsted i kjelletstuen.

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Rennemerker etter sotvann

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Alder på pipe

Konsekvens:

Redusert sikkerhetsmargin mot røykgasslekkasje, sprekkdannelse og svikt i tetthet. Økt risiko for funksjonssvikt over tid, samt høyere sannsynlighet for behov for rehabilitering eller tiltak innen overskuelig fremtid. Pipens restlevetid vurderes som begrenset.

Tiltak:

Utfør visuell kontroll og vurder tilstand på overflate og innvendig røykløp. Ved behov bør pipen rehabiliteres eller utbedres med godkjente metoder (f.eks. innvendig foring).

TG 3 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har panel. Det ble ikke utført hulltaking da det er registrert avvik og det ble målt fukt i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det er synlig vann på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

For utbedring bør årsaken til fuktinntrengningen identifiseres før tiltak besluttet. Det anbefales å kontrollere dreneringssystemet og fuksikring på utsiden av konstruksjonen, samt vurdere etablering av kapillærbrytende sjikt og grunnmursplate dersom dette mangler. Videre bør det gjennomføres kontinuerlige fuktmålinger for å dokumentere effekten av tiltakene. Tiltakene bør utføres for å sikre varig beskyttelse mot fukt og opprettholde et godt innklima. Sørg for god ventilasjon av hele underetasjen, slik at fuktig luft blir transportert ut.

Ytterligere undersøkelser bør foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader. Estimering er kun satt til undersøkelse.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige tretrapper mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre trapp med bruksslitasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes vedlikehold av trapp.

Konsekvens:

Redusert estetisk og funksjonell kvalitet

Potensielt redusert sikkerhet hvis slitasjen utvikler seg videre

Mulighet for ytterligere skader på innfesting eller rekkverk dersom tiltak uteblir

Senket opplevd brukskomfort

Tiltak:

Overflatebehandling eller utskifting av slitte trinn

Kontroll av innfesting og rekkverk for å sikre stabilitet

Eventuell oppstramming av løse komponenter

Vurder utskifting ved omfattende slitasje eller hvis trappen nærmer seg slutten av teknisk levetid

TG 3 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørblader og karmen har synlige bruksmerker som kan påvirke estetikk og funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av bruksslitasje. Ny eier vurderer selv behovet for oppgraderinger

Konsekvens:

Kosmetisk forringelse av overflater.

Potensiell utvikling av fuktrelaterte skader dersom overflaten ikke er tilstrekkelig beskyttet (misfarging, svell i dørblad).

Kan på sikt føre til nedsatt funksjon i åpne/lukke-mekanisme dersom slitasjen øker.

Per nå vurderes konsekvensen som liten og i hovedsak estetisk.

Tiltak:

Overflatebehandling av dørblad (maling/lakk) for å opprettholde fuktmotstand.

Kontroll av terskel, karm og gerikter for eventuell begynnende fuktpåvirkning.

Smøring/justering av hengsler ved behov.

Ingen akutte straktiltak nødvendig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og armatur og en dusjone med dusjing direkte på gulv og vegg.

Det er tilkoblet et vannklosett.

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav.

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Vær oppmerksom på at eldre våtrom er å betrakte som en risikokonstruksjon.

Byggeforskrifter fra før 1997 er lagt til grunn for vurderingen av badet. Det bemerkes at våtrom bygget ihht. forskrifter fra før 1997 automatisk blir vurdert med TG3, uavhengig om rommet fortsatt kan fungere greit.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Skader kan være skjulte og utvikle seg over tid, med fare for råte og mugg.

Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår, da hele konstruksjonen ofte må rehabiliteres.

Tiltak:

Vurder totalrehabilitering av våtrommet for å oppnå dagens forskriftskrav til tetthet og sikkerhet.

Ved bruk inntil rehabiliteri

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom med betong på gulv og vegger. Opplegg for vaskemaskin.
Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav.

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Vær oppmerksom på at eldre våtrom er å betrakte som en risikokonstruksjon.

Byggeforskrifter fra før 1997 er lagt til grunn for vurderingen av badet. Det bemerkes at våtrom bygget ihht. forskrifter fra før 1997 automatisk blir vurdert med TG3, uavhengig om rommet fortsatt kan fungere greit.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Skader kan være skjulte og utvikle seg over tid, med fare for råte og mugg.

Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår, da hele konstruksjonen ofte må rehabiliteres.

Tiltak:

Vurder totalrehabilitering av våtrommet for å oppnå dagens forskriftskrav til tetthet og sikkerhet.

Ved bruk inntil rehabiliteri

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt dobbelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er opplegg for komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen har betydelig bruksslitasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Bruksslitasjen medfører redusert visuell kvalitet og kan gi noe redusert funksjon i form av treg mekanikk eller mindre presis lukking av skuffer og skap. Det er imidlertid ikke påvist forhold som tilsier funksjonssvikt av betydning for kjøkkenets bruk eller sikkerhet. Avviket har begrenset teknisk konsekvens, men påvirker boligens standard og opplevde kvalitet.

Tiltak:

Tiltak er ikke påkrevd av tekniske årsaker, men kan vurderes ut fra behov for oppgradering eller estetisk forbedring. Aktuelle tiltak kan være utskifting av slitte fronter, justering eller utskifting av hengsler/skuffeskinner, alternativt full fornyelse av kjøkkeninnredningen ved ønske om høyere standard.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator av eldre dato med bruksslitasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avtrekksvifte fungerer men den har noe slitasje, og det vil være naturlig å skifte den i nær fremtid.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom

Gulv: Laminat

Vegger: Tapetserte vegger

Himling: Takplater

Innredning: Vannklosett.

Lufting: Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Rommet bærer preg av alder og bruksslitasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Manglende lufting på toalettrommet

Konsekvens:

Dårlig luftutskifting kan gi luktproblemer og redusert komfort.

Økt risiko for kondens og fuktskader over tid, spesielt hvis rommet har vask eller er tilknyttet våtrom.

Kan påvirke inneklime og helse ved langvarig bruk.

Tiltak:

Installere ventil i vegg eller tak for naturlig avtrekk.

Alternativt montere mekanisk vifte med fuktstyring for bedre luftutskifting.

Lufting:

Konsekvens:

Redusert ventilasjon kan føre til høy luftfuktighet, kondens og risiko for muggvekst. Dette gir dårligere inneklime og kan på sikt skade overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:

Etablere mekanisk avtrekk i henhold til gjeldende krav.

Sørg for tilluft, f.eks. spalte under dør eller ventil i vegg/dør

Det må påregnes tiltak knyttet til oppgradering og modernisering av bygningsdeler og tekniske installasjoner.

Konsekvens:

Estetisk kvalitet og funksjon er redusert, men rommet er fortsatt brukbart. Risikoen for tekniske feil øker med alderen, og vedlikeholdsbehovet er større enn normalt.

Tiltak:

Vurder oppgradering av overflater (maling, nytt gulvbelegg).

Planlegg eventuell rehabilitering for å oppnå moderne standard og redusere fremtidig vedlikehold. r.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Synlig vannrør av materialtype kobber/ rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er observert lekkasje ved stoppekran

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

Alder

Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer og vannskader i konstruksjoner.
Potensielle følgeskader på gulv, vegger og innredning ved rørbrudd.
Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

Tiltak:

Utfør tilstandskontroll, for eksempel ved trykktest eller visuell inspeksjon der det er mulig.
Planlegg utskifting eller rehabilitering av vannledninger i nær fremtid.
Vurder samtidig oppgradering til moderne rørmaterialer med lengre levetid og bedre korrosjonsmotstand.

Konsekvens:

Lekkasje ved stoppekran medfører risiko for kontinuerlig vannpåvirkning av omkringliggende bygningsdeler. Dette kan føre til fuktskader, råte, muggvekst og i verste fall lekkasjer som kan gi omfattende bygningsmessige skader. I tillegg reduseres sikkerheten ved at hovedavstengning av vann ikke er pålitelig ved en eventuell vannskade. Konsekvenspotensialet vurderes som høyt.

Tiltak:

Det anbefales snarlig utbedring. Tiltak vil normalt omfatte utskifting av stoppekran av autorisert rørlegger. Samtidig bør nærliggende konstruksjoner kontrolleres for fuktpåvirkning og eventuelle følgeskader. Etter utbedring bør anlegget trykktestes og funksjonen verifiseres.

Estimering er kun satt til videre kontroll.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Luffing og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Tidspunkt for utskifting av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer og tilstopping i avløpssystemet.
Potensielle følgeskader på konstruksjoner og gulv ved vanninntrenging.
Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

Tiltak:

Gjennomfør tilstandskontroll med kamera eller trykktest for å avdekke skjulte skader.
Planlegg utskifting eller rehabilitering av avløpsledninger i nær fremtid.
Vurder samtidig oppgradering til moderne rørmaterialer med lengre levetid.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i boligen. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

198 liters varmtvannstank fra 1986

Årstill: 1986

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstanken er over 20 år gammel og har passert forventet brukstid, noe som gir økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Alder:

Konsekvens:

Økt sannsynlighet for lekkasje og vannskader.

Risiko for redusert energieffektivitet og ujevn temperaturregulering.

Potensielt kostbare reparasjoner eller følgeskader ved havari.

Tiltak:

Vurder utskifting av varmtvannstanken til en ny enhet som oppfyller dagens krav til sikkerhet og energieffektivitet. Sørg for korrekt el-tilkobling og dokumentasjon ved installasjon.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner og firing med ved.

Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.

Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Anlegg med skrusikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.

Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ukjent hvilken type drenering som er benyttet rundt huset. Videre er det ukjent hva slags tettesjikt som er benyttet på utvendig grunnmur. Store deler av huset står over terrengnivået. Eksakte opplysninger kan bare fremskaffes dersom det graves opp.

Det presiseres imidlertid at kjellere av denne årgangen, grunnet alder, normalt kan være utsatt for kapillært oppsug av fuktighet fra grunnen. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at etablering av ny drenering ikke nødvendigvis vil eliminere eventuell fuktproblematikk.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er synlig fuktinntregning i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Fukt i gulv og vegger

Konsekvens:

Risiko for mugg- og soppvekst med negativ påvirkning på inneklima

Langsiktig nedbrytning av betong og puss

Skader på overflater, gulvbelegg og innredning

Fare for korrosjon på armering i betong

Redusert brukskvalitet og risiko for videre fuktskader dersom tiltak ikke utføres

Tiltak:

Vurdere dreneringsalder og funksjon – ofte anbefalt utskifting ved eldre dreningssystemer

Utvendig fuktsikring av grunnmur (grunnmursplate, membran, knotteplast)

Forbedre fall fra terreng og sikre at taknedløp ledes bort fra grunnmur

Estimering er kun satt til videre kontroll. Anbefaler å innhente pristilbud fra fler aktører.

Kostnadsestimat: Under 20 000

IG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygget er antatt fundamentert med betong og støpte kjellergulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er observert avflassing på grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Aldersrelaterte forhold

Konsekvens:

Slike forhold har begrenset betydning for bæreevnen, men kan redusere grunnmurens beskyttelse mot fukt. Dersom riss utvikler seg eller puss faller av, kan vann trenge inn og gi skader på konstruksjon og innemiljø.

Tiltak:

Overflatevedlikehold: Reparasjon av riss og avskallet puss med egnet mørtel.

Kontroll av drenering og terrengfall for å hindre fuktpåvirkning.

Ved påvist skade eller svekket funksjon må utbedring vurderes.

IG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmur, at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt, noe som gir begrenset naturlig avrenning av overflatevann. Dette øker risikoen for at vann samler seg nær grunnmur, spesielt ved kraftig nedbør eller snøsmelting. Manglende fall bort fra bygningen er et vanlig avvik ved eldre eller dårlig planlagte uteområder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Dette forholdet medfører økt risiko for vannansamlinger i tilknytning til bygningskroppen, særlig ved kraftig nedbør eller snøsmelting. Slike vannansamlinger kan føre til fuktinntrengning, redusert levetid på konstruksjoner under terreng, og i verste fall skader på grunnmur og dreneringssystem.

Tiltak:

Etabler tilstrekkelig fall bort fra grunnmur (minimum 1:50 de første 3 meter fra vegg).

Vurder oppfylling med drenerende masser og justering av terreng.

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp og vannledning via private stikkledninger. Rørnettlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer i vann- og avløpssystemet.
Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

Tiltak:

Utfør tilstandskontroll, for eksempel med trykktest eller kamerainspeksjon av rør.
Utfør jevnlig kontroll for lekkasjer og tilstand, og vurder tilstandsbasert vedlikehold.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Den innvendige trappen har åpninger mellom trinn som overstiger dagens forskriftskrav, åpningen er målt til ?m. Kravet skal ikke overstige 10cm.

Det mangler håndløper i trappeløpet. Dette er et avvik fra dagens sikkerhetskrav og anbefalinger i byggt teknisk forskrift. Håndløper skal være montert for å gi trygghet og redusere fallrisiko ved bruk av trapper

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering. Det kan ikke utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier. Merk at det er krav til radonmålinger på alle utleieboliger og at tiltak må iverksettes om resultatet er over 100 Bq/m³. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger.

Boligen mangler grunnleggende brannsikkerhetsutstyr i form av røykvarslere og manuelt slokkeutstyr.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Åpning rekkverk og trinn.

Konsekvens:

For store åpninger gir økt risiko for fallulykker, spesielt for små barn. Bruksslitasje kan redusere estetikk og komfort, men har mindre betydning for funksjon dersom konstruksjonen er stabil.

Tiltak:

Montering av sikringslister eller spiler for å redusere åpningene til under 10 cm.

Håndløper

Konsekvens:

Manglende håndløper øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt mobilitet. Dette er et sikkerhetsmessig avvik som bør utbedres for å oppfylle krav til helse og sikkerhet.

Tiltak:

Sørg for korrekt høyde og festing, og at håndløperen er grepsvennlig og går sammenhengende langs hele trappeløpet

Radon er en radioaktiv gass som kan trenge inn i boliger fra grunnen under bygningen. Dersom man ikke måler radonnivåene eller gjennomfører nødvendige tiltak, kan det føre til alvorlige helsekonsekvenser. Langvarig eksponering for høye radonnivåer øker risikoen for lungekreft.

Konsekvens:

Fravær av røykvarslere medfører at brann kan utvikle seg uten tidlig varsling, noe som øker risikoen for personskaade og tap av liv. Manglende brannslukker reduserer muligheten for å begrense eller slokke en brann i tidlig fase. Samlet sett gir dette et betydelig forhøyet risikonivå for både personer og bygning, og forholdet vurderes som alvorlig. Konsekvenspotensialet er høyt.

Tiltak:

Det anbefales umiddelbar utbedring. Det bør installeres godkjente røykvarslere i henhold til gjeldende anbefalinger, samt plasseres minst én godkjent brannslukker (pulverapparat eller husbrannslange) lett tilgjengelig i boligen. Ettermontering er normalt enkelt og forbundet med lav kostnad sammenlignet med risikonivået.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Brukes som garasje

Byggeår

Kommentar

Standard

Garasjen fremstår med normal bruksslitasje for garasjer, garasjer blir større utsatt for fukt m.m. innvendig, det er derfor påregnelig med større slitasje på garasjer, boder osv. en på boliger.

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje er plateslått, pulttak konstruksjon, garasjeport.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

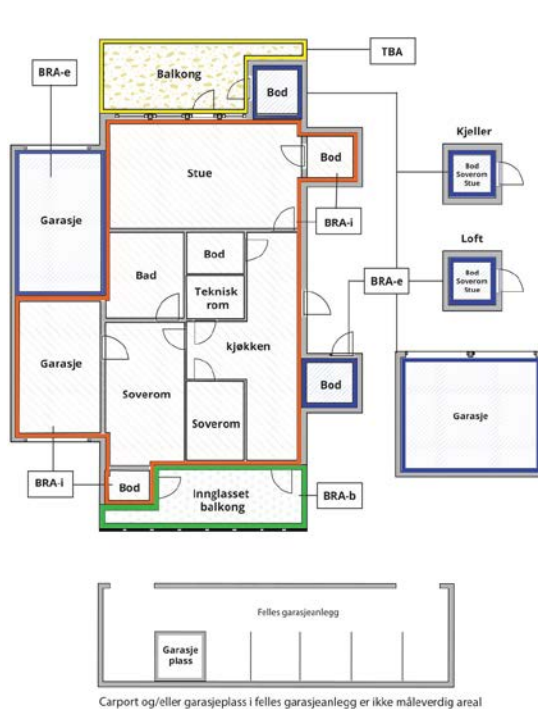
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft					
1. Etasje	67			67	18
Kjeller	58			58	
SUM	125				18
SUM BRA	125				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft			
1. Etasje	Kjøkken, vindfang, gang, stue, soverom, soverom 2, toalettrom, kontor		
Kjeller	Bad, kjellerstue, vaskerom, bod, bod 2, bod 3, bod 4		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befarings av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringsen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje						12	12
SUM						12	12
SUM BRA							

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.6.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	112	140	0	0	483.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Grønliveien 45 B

Hjemmelshaver

Andersen Bent

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig/privat

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Eiet tomt på 483,10 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:

- Ikke opplyst om vedlikehold

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:

- Ikke opplyst om feil/skader eller mangler

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	05.06.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse		Opplysninger på boligen	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GO1952>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Romerike	
Oppdragsnr.	
23-0090/26	
Selger 1 navn	
Bent Andersen	
Gateadresse	
Grønliveien 45B	
Poststed	Postnr
OSLO	1056
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
<input type="text"/>	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
<input type="text"/>	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 23-0090/26

Tilleggs kommentar

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

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bent Andersen	eeae2cf3888d1bbe29d6f 5cc9885abe564e0d7ef	02.06.2026 15:20:29 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 23-0090/26

- 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>

N NICOLAISENKartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 Hønefoss

Olavsgaard, 10.04.2026

**TINGLYSING – AVTALE – GNR.: 112 BNR.: 140 OG GNR 112 BNR 45 - OSLO
KOMMUNE**

Advokatfirmaet Nicolaisen ANS bistår med tinglysing av vedlagt avtale.

- Bilag 1: Delegasjonsvedtak*
- Bilag 2: Avtale i original og rett kopi*
- Bilag 3: Kart til avtalens pkt. 1.2*

På vedlagt kart (bilag 3) ligger eiendommen gnr 112 bnr 140 Oslo kommune innerst i Grønlivein på høyre side:

Doknr: 417541 Tinglyst: 16.04.2026
STATENS KARTVERK

Rett kopi bekrefte

Det følger av avtalen pkt.2.1:

Denne kontraktens punkt 1 og 2.3 skal tinglyses som heftelse på eiendommen på tjenende eiendom. Tinglysing besørgeres besørgeres og bekostes av rettighetshaver....»

Advokatfirmaet Nicolaisen
Hvamstubbyen 17, 2013 SkjettenTelefon: 64 83 00 00
firmapost@advonico.no

www.advonico.no

Org nr. 980 348 202 MVA

Avdelinger
Bærumveien 205-207, Bekkestua
Telefon: 67 15 00 00Flaenbakken 2, Råholt
Telefon: 63 99 00 00Storgata 11 A, Jessheim
Telefon: 63 99 00 00Henrik Ibsens gate 90, Oslo
Telefon: 23 28 28 00

Klientkonto 7102.05.12037 • Driftskonto 7102.05.12010 • Klientkonto Eiendomsmegling 5010.05.10925

N NICOLAISEN

Det bes om at vedlagte avtale pkt. 1.1, 1.2 og 1.3 og 2.3 tinglyses. Vedlagt følger også kart som bes tinglyst sammen med avtalen (bilag 3). Som det fremgår av pkt. 1.1 i avtalen har eiendommen gnr 112 bnr 140 Oslo kommune (rettighetshaver) varig rett til vederlagsfri adkomst over eiendommen gnr 112 bnr 45 Oslo kommune (tjenende eiendom).

Dokumentene returneres til:

*Advokatfirmaet Nicolaisen ANS
v/ Christian Halvorsen
Hvamstubben 17
2013 Skjetten*

Ved spørsmål eller behov for avklaring bes det vennligst om at undertegnede kontaktes så snart som mulig før dokumentene returneres.

Undertegnede kan nås på mobil: +4795837017 eller e-post: christian.halvorsen@advonico.no

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Nicolaisen ANS



Christian Halvorsen

+4795837017
christian.halvorsen@advonico.no

Oppdatert mai 08.2024

RETT TIL ADKOMST OVER OSLO KOMMUNES GRUNN - EKSISTERENDE ADKOMST

Kontraktsparter:

Grunneier (avgiver):

OSLO KOMMUNE

Org.nr.: 958 935 420

Adresse: Postboks 491 Sentrum, 0105 Oslo

E-post: postmottak@eby.oslo.kommune.no

Rettighetshaver:

BENT ANDERSEN

F.nr.:

Adresse: Grønliveien 45B, 1056 Oslo

E-post:


1 KONTRAKTSOBJEKT

- 1.1 Eiendommen gnr./bnr. 112/140 har varig rett til vederlagsfri adkomst (heretter kalt «kontraktobjektet») over eksisterende adkomst på Grunneiers eiendom med gnr./bnr. 112/45 (heretter kalt «tjenende eiendom») i Oslo kommune. Adkomstretten tilligger gnr./bnr. 112/140 og kan kun brukes som adkomst til denne eiendommen.
- 1.2 Adkomsten er markert med blå linje på vedlagte situasjonskart. Adkomsten utgjør ca. 170 kvadratmeter, og adkomstens omriss er totalt 124,4 meter.
- 1.3 Rettigheter og plikter etter denne kontrakten følger eiendommene og overdras sammen med overdragelse av eiendommene.
- 1.4 ~~Kontrakten kan sies opp av hver av partene med seks - 6 - måneders skriftlig varsel. Oppsigelsesfristen løper fra 1. dag i påfølgende måned. Grunneiers oppsigelse forutsetter at det foreligger saklig grunn.~~

2 TINGLYSING

- 2.1 Denne kontraktens punkt 1 og 2.3 skal tinglyses som heftelse på den tjenende eiendom. Tinglysing besørges og bekostes av Rettighetshaver, som snarest skal sende bekreftet kopi av tinglygingsattest til Eiendoms- og byfornyelsesetaten. ~~Rettighetshaver må dokumentere at vederlaget i punkt 3 er betalt før tinglysing kan skje.~~
- 2.2 Plikten til tinglysing av rettigheten forutsetter at den tjenende eiendom er tinglyst på kontraktstidspunktet. Dersom den ikke er tinglyst på kontraktstidspunktet, inntreer plikten til tinglysing ved en eventuell senere tinglysing av den tjenende eiendom. Dersom tinglysing av rettigheten utløser krav om oppmåling og matrikulering skal Rettighetshaver besørges og bekoste dette.
- 2.3 Avlysning kan kun skje med samtykke av begge parter, samt Oslo kommune ved Plan- og bygningsetaten.*

* orgnr. 977040823 958 935 420


 Grunneier (Oslo kommune)


Rett kopi bekreftefies

1

Sujetha 10/04-26

 Rettighetshaver



- 2.4 Ved fradeling av den tjenende eiendom skal den tinglyste rettigheten kun bestå på det gårds- og bruksnummer hvor adkomsten fysisk befinner seg. Dersom den tinglyste rettigheten allikevel skulle bli overført til også å gjelde den andre eiendommen, har Grunneier ensidig rett til å slette denne nye tinglysingen.

3 VEDERLAG

- 3.1 For rett etter denne kontrakten betaler Rettighetshaver et engangsbeløp på kr. XX,-

- 3.2 Beløpet forfaller til betaling 2 uker etter påkrav. Etter forfall svares høyeste lovlige rente etter lov om renter ved forsinket betaling m.m. av 17.12.1976, nr. 100 eller lov som trer i stedet for denne.


- 3.3 Bli vederlaget ikke betalt ved forfall, vedtar rettighetshaver ved undertegning av denne kontrakten, at tvangsfravikelse kan kreves om betaling ikke skjer innen 14 dager etter skriftlig varsel om tvangsfullbyrdelse er sendt, jf. tvangsl. § 13-2 (3) bokstav a jf. § 4-18. Rettighetshaver vedtar også at utkastelse kan kreves ved kontraktsperiodens utløp, jf. tvangsl. § 13-2 (3), bokstav b.

4 VEDLIKEHOLD

- 4.1 Rettighetshaver plikter, eventuelt i felleskap med øvrige brukere, for egen regning og risiko å vedlikeholde adkomsten i henhold til veglovens bestemmelser §§ 54 og 55 m.fl. Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold av eventuelle grøfter og beplantning langs adkomsten. Rettighetshaver og øvrige brukere utgjør etter veglovens §§ 54 og 55 et veglag.
- 4.2 Rettighetshaver/øvrige brukere er ansvarlig for å besørge og bekoste oppfyllelse av någjeldende og fremtidige offentligrettslige krav som følge av kontraktsobjektet, på egen og på tjenende eiendom.
- 4.3 Forvalter av tjenende eiendom, som for tiden er Bymiljøetaten, skal varsles før det gjøres arbeider på eiendommen. Ved graving og ved andre større arbeider skal det innhentes skriftlig forhåndstillatelse fra kommunal forvalter før arbeidene igangsettes. Forvaltes vegen av et veglag skal rettighetshaver i tillegg varsle og innhente nødvendige tillatelser fra veglaget.
- 4.4 Rettighetshaver/øvrige brukere er ansvarlig for å få utført kabelpåvisning før eventuelle gravearbeid igangsettes.
- 4.5 Rettighetshaver skal påse at kontraktsobjektet ikke påfører Grunneier hverken økt vedlikehold, urimelig eller unødvendig ulempe på den tjenende eiendom.

5 ENDRET BRUK

- 5.1 Rettighetshaver skal innhente Grunneiers skriftlige forhåndssamtykke ved bruksendring, fradeling, seksjonering, øking av antall boenheter eller andre tiltak

Grunneier (Oslo kommune)


2

Sujethere 10/04-26

Rettighetshaver


CHRISTIAN HALVORSEN
ADVOKAT

Rett kopi bekrefies

på Rettighetshavers eiendom som kan medføre økt belastning på den tjenende eiendom.

6 ANSVAR FOR SKADE

- 6.1 Dersom kontraksobjektet fører til skader eller slitasje på tjenende eiendom, plikter Rettighetshaver/øvrige brukere å rette skaden eller slitasjen.
- 6.2 Rettighetshaver har, uten hensyn til skyld, ansvar overfor Grunneier for skader som kontraksobjektet volder. Ansvaret gjelder også for erstatningsansvar som Grunneier måtte komme i overfor tredjemann som følge av kontraksobjektet.

7 FLERE BRUKERE

- 7.1 Grunneier kan gi andre, eller seg selv, bruksrett til adkomsten.
- 7.2 Ved inntreden av flere brukere av adkomsten fordeles vedlikeholdskostnadene og eventuelle andre kostnader etter reglene i veglovens §§ 54 og 55 m.fl.

8 MOTKRAV

- 8.1 Rettighetshaver kan ikke sette frem motkrav mot Grunneier med mindre motkravet er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik.

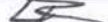
9 MILJØ

- 9.1 Grunneier er en miljøsertifisert virksomhet i henhold til NS-EN ISO 14001:2004.
- 9.2 Rettighetshaver har plikt til å gjøre seg kjent med hvilke konsekvenser kontraksobjektet har på det ytre miljøet samt å følge offentligrettslige bestemmelser til beskyttelse av det ytre miljøet. Dette gjelder bestemmelser om forurensning i form av:
- tilførsel av fast stoff, væske eller gass til luft, vann eller i grunnen, jf. forurensningsloven (forurl.) av 13.3.1981 nr. 6 § 6, 1. ledd nr. 1,
 - støy og rystelser, jf. forurl. § 6, 1. ledd nr. 2,
 - lys og annen stråling i den utstrekning forurensningsmyndigheten bestemmer, jf. forurl. § 6, 1. ledd nr. 3,
 - påvirkning av temperaturen, jf. forurl. § 6, 1. ledd nr. 4,
 - visuell forurensning, jf. plan- og bygningsloven av 27.6.2008 nr. 71 § 29-2 som er eller kan være til skade eller ulempe for det ytre miljø.
- 9.3 På forespørsel plikter rettighetshaver å gi opplysninger til Grunneier om forhold ved kontraksobjektet/egen virksomhet som påvirker eller kan påvirke det ytre miljø og menneskers helse, sikkerhet og levekår i den grad de påvirkes eller kan bli påvirket av tilstanden i miljøet eller faktorer som nevnt over.

10 FLYTTING

- 10.1 Dersom Grunneier ønsker å gjøre noe som gjør det nødvendig å beskytte eller

3

Grunneier (Oslo kommune)


Rett kopi bekrefte

Sjetteen 10/04-26

Rettighetshaver


CHRISTIAN HALVORSEN
ADVOKAT

flytte kontraktsobjektet, kan han med seks – 6 – måneders skriftlig varsel kreve kontraktsobjektet flyttet eller beskyttelsestiltak iverksatt.

- 10.2 Flytting og/eller beskyttelse skjer for Rettighetshavers regning og risiko. Dersom omlegging fører til endringer av kontraktsobjektet, skal det ikke føre til justeringer av det vederlag som er avtalt i punkt 3.

Reglene som følger av Lov um særlege råderettar over framand eigedom (servituttlova) kapittel «Omskiping og avskipping» kommer til anvendelse ved spørsmål om flytting av kontraktsobjektet.

11 FJERNING

- 11.1 Dersom Rettighetshavers behov for kontraktsobjektet faller bort ved oppsigelse eller på annen måte, kan Grunneier skriftlig kreve å få kontraktsobjektet fjernet og tjenende eiendom og eventuell bebyggelse satt i den stand det var før kontraktsobjektet ble anlagt. Dersom Rettighetshaver har innsigelser mot at kontraktsobjektet fjernes, må han gi grunneier skriftlig melding om dette innen tre uker etter at kravet om fjerning ble fremsatt. Dersom han ikke gjør dette, kan han ikke senere motsette seg fjerning av kontraktsobjektet. Rettighetshaver skal fjerne kontraktsobjektet for egen regning og risiko.

- 11.2 Fjerning skal være utført innen et år fra det tidspunkt Grunneier har fremsatt et slikt krav. Dersom fjerning ikke er gjennomført innen den angitte frist, vil kontraktsobjektet bli tvangsfjernet, jf. tvangsfullbyrdelseslovens § 13-2, tredje ledd, bokstav e. Når kontraktsobjektet er fjernet faller Rettighetshavers rettigheter på grunnen bort. Rettighetshaver har ikke krav på vederlag for bortfallet av rettighetene.

Reglene som følger av servituttlova kapittel «Omskiping og avskipping» kommer til anvendelse ved spørsmål om fjerning av kontraktsobjektet.

12 MISLIGHOLD OG HEVING

- 12.1 Ved vesentlig mislighold av kontrakten kan Grunneier heve kontrakten og kreve kontraktsobjektet fjernet og den tjenende eiendom satt i den stand det var før kontraktsobjektet ble anlagt.

- 12.2 Rettighetshaver plikter å dekke eventuelle kostnader som påløper som følge av søksmål, tvangsfullbyrdelse, opprydding og istandsettelse.

Servituttlova § 17 om «Rådvaldsmisbruk» kommer til anvendelse ved spørsmål om Rettighetshavers mislighold.

13 SÆRLIGE BESTEMMELSER

Kontraktsobjektet er en eksisterende, vederlagsfri adkomstrett, og kontrakten inngås slik at rettighetshaver kan tinglyse adkomstretten. Der hvor kontrakten

4

Grunneier (Oslo kommune)

Rett kopi bekrefte

Suzette 10/04-26

Rettighetshaver

CHRISTIAN HALLORSEN
ADVOKAT

eventuelt går lenger i å pålegge partene plikter enn det som følger av lov, vil kontraktsvilkåret vike for den relevante lovbestemmelse.

Adkomsten kan kun brukes som adkomst til gnr./bnr. 112/140. Adkomsten er beliggende i et område regulert til friområde innenfor markagrensen, og kan ikke opparbeides med asfalt eller utvides.

For alle forhold som ikke er nevnt i kontrakten, gjelder bestemmelsene i servituttlova fullt ut.

14 VEDLEGG


Vedlegg, som utgjør en del av denne kontrakten, er følgende:

- 1) Situasjonkart som illustrerer rettigheten

15 ØVRIGE BESTEMMELSER

- 15.1 Kontrakten er inngått med kommunen i kraft av kommunens eierrådighet og binder ikke kommunens myndighetsutøvelse.
- 15.2 Plan- og bygningsetaten er ikke bundet av denne privatrettslige kontrakten og kan uavhengig av denne kontrakten gi avslag på byggesøknad e.l.
- 15.3 Veimyndigheten i Oslo kommune er ikke bundet av denne privatrettslige kontrakten og kan uavhengig av denne kontrakten gjøre gjeldende veglovens bestemmelser.
- 15.4 Verneting for søksmål etter denne kontrakten er Oslo tingrett.
- 15.5 Gyldigheten av denne kontrakten er betinget av godkjennelse av kompetent organ i Oslo kommune, i dette tilfellet avdelingsdirektør i Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

Denne kontrakten er utferdiget i to eksemplarer, ett til hver av partene.

Grunneier (Oslo kommune)


Rett kopi bekrefte

5

Syddalen 10/04-26

Rettighetshaver


CHRISTIAN HALVORSEN
ADVOKAT

Oslo, den 29.1.26

Som Grunneier:

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
org.nr. 958 935 420
v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Jon Carlsen (signaturberettiget)
avdelingsdirektør

FOR Tone Marlen Flø (medsignerende)
seksjonsleder

Oslo, den 19.01.2026

Som Rettighetshaver:

Bent Andersen
f.nr.: 181261 [REDACTED]

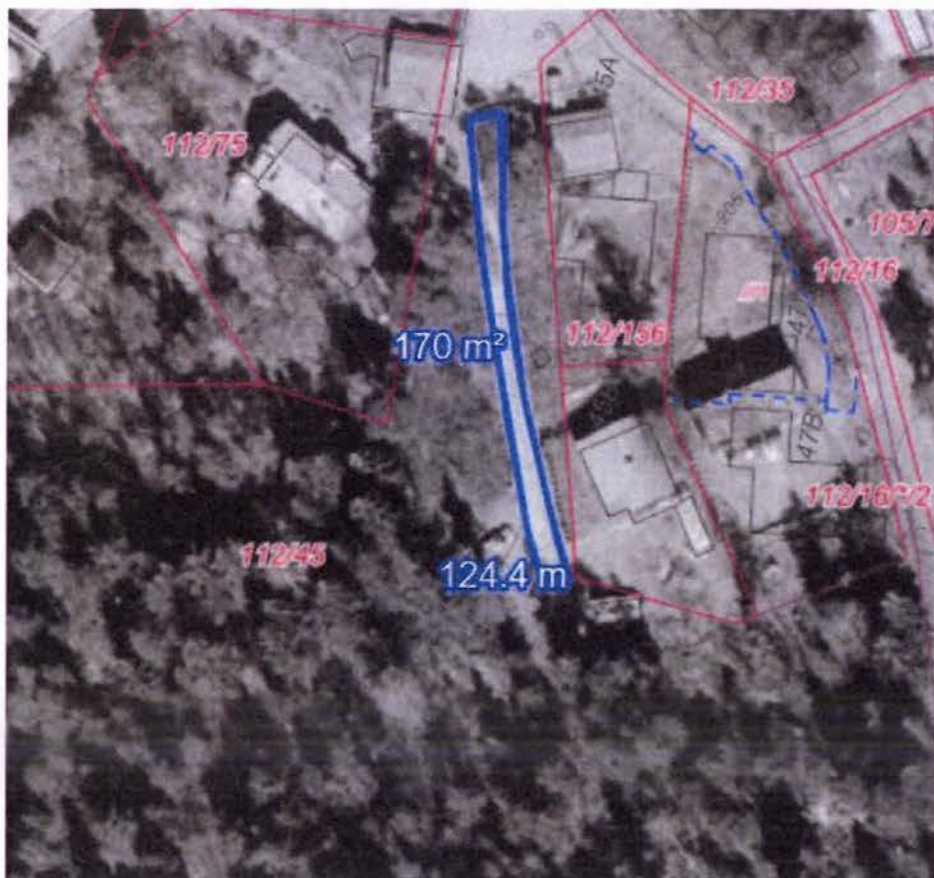
Rett kopi bekrefte

Syddalen 10/04-26

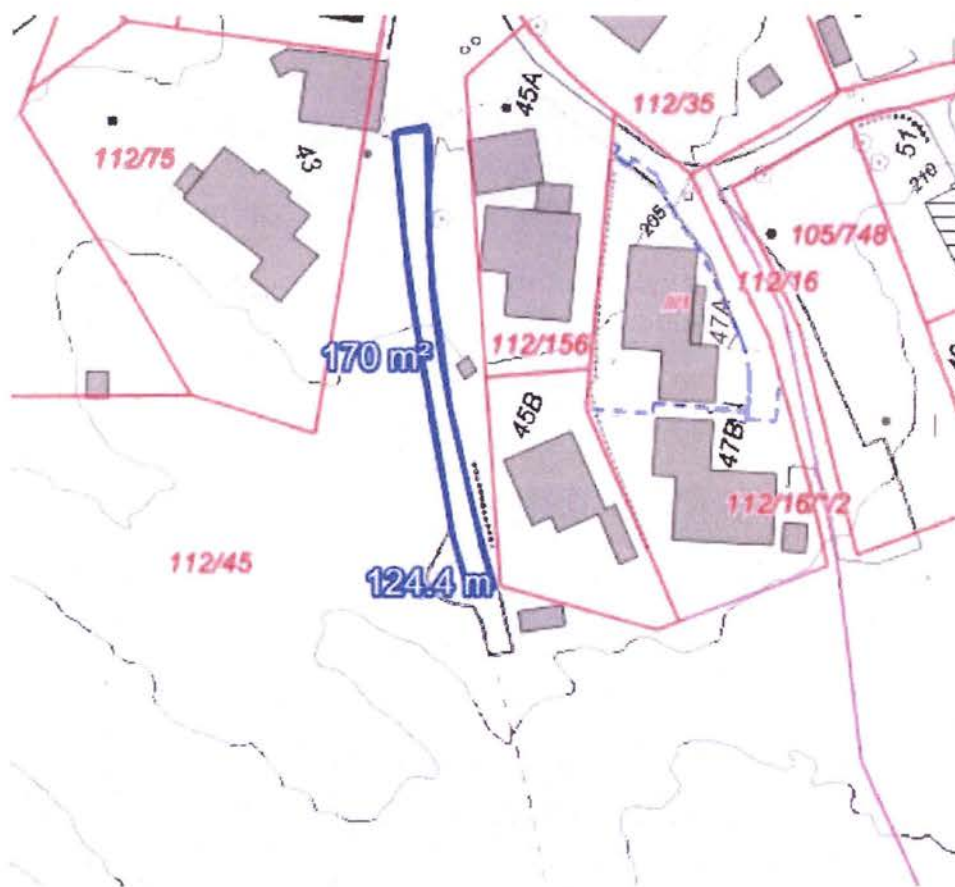
6

Grunneier (Oslo kommune)

Rettighetshaver



[Handwritten signature]



Handwritten signature

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.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-112/140	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 7 946,43
Eiendomsadresse:	Grønliveien 45B 1056 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Andersen Bent Rastafaret 6 1476 RASTA		
Eiernavn:	Andersen Bent	Totalt	NOK 7 946,43

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Renovasjonsgebyr	7 709,43
Totale avgifter	7 946,43

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Bent Andersen

Deres ref.

Vår ref.
2026/01188-4

Saksbehandler
Noemi Martinelli

Dato
30.03.2026

Innsender: Bent Andersen
Tiltakshaver: Bent Andersen

Referat fra forhåndskonferanse - Grønliveien 45B

Dato for forhåndskonferanse

26.03.2026

Møtedeltakere

Tiltakshaver: Bent Andersen

Andre: Arne Brekke

Fra Plan- og bygningsetaten: Noemi Martinelli og Anne Line Gertz

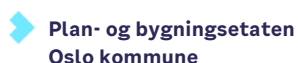
Tiltakshavers beskrivelse av tiltaket

Tiltakshaver har bedt om informasjon om muligheten for dispensasjon til å oppføre en ny bolig på en tomt på 483,1 m². Det bes også om vurdering av et alternativt tiltak, nemlig å rehabilitere eksisterende bolig på eiendommen. På tomten står det i dag en bolig som tiltakshaver mener at ble påbegynt bygget i 1964 av faren, og der familien flyttet inn i ca. 1968. Boligen er tilknyttet strøm, vann og avløp, og det betales kommunale avgifter for denne.

Bakgrunnen for forespørselen er et ønske om å selge eiendommen. Tiltakshaver ønsker avklart om det kan gis dispensasjon for oppføring av en enebolig på tomten. Den eksisterende boligen har et bruksareal på 69 m², og utnyttelsesgraden er beregnet til 21,7 % (69 m² boligareal + 36 m² parkering).

Plangrunnlaget for eiendommen

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



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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 et midlertidig forbud mot tiltak.

Temaer som ble tatt opp i møtet

Er huset godkjent?

Tiltakshaver opplyser at oppføring av bygningen på eiendommen ble påbegynt i 1964, men kan ikke fremvise noe bevis på dette. Vi må derfor basere oss på flyfoto, da det heller ikke foreligger noe dokumentasjon verken i våre eller Byantikvarens arkiv. Det foreligger flyfoto fra 1956 der huset ikke er oppført. På foto fra 1971 fremstår bygningen med samme takform og fotavtrykk som dagens, og det vurderes at bygningen har stått der siden den tid. Det finnes ingen flyfoto mellom disse tidspunktene. I 1971 gjaldt bygningsloven av 1965, som regulerte byggevirkosomhet i hele landet. Oppføring av bolig var etter datidens regelverk et tiltak som krevde byggetillatelse. Siden kommunen ikke finner dokumentasjon på at det er gitt slik tillatelse, og tiltakshaver heller ikke kan fremvise dokumentasjon, må bygningen anses å være oppført uten nødvendig tillatelse.

Muligheter

Tiltakshaver kan enten:

- søke om ettergodkjenning av eksisterende bolig, eller
- søke om tillatelse til å oppføre nytt bygg.

Vurderingsgrunnlaget vil i stor grad være det samme. Kommunen er positive til gjenbruk av eksisterende bygningsmasse, forutsatt at tiltaket kan gjennomføres innenfor gjeldende lover, forskrifter og plangrunnlag for eiendommen.



Figur 1 Skjermbilde fra Norge i Bilder, kartlag Oslo øst 1975

Uavhengig av om tiltaket gjelder ettergodkjenning av eksisterende bolig eller oppføring av ny bolig, gjelder følgende:

- Det må søkes om samtykke til unntak fra det midlertidige forbudet mot tiltak i småhusplanområdet.
- Tiltaket må holde seg innenfor maksimal tillatt bebygd areal-prosent (BYA) på 22% og øvrige planbestemmelser som følger av kommuneplanen og småhusplanen.

Søknad om samtykke til unntak fra det midlertidige forbudet og søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven kan sendes inn i en søknad.

Kommunen gjør oppmerksom på at en potensiell kjøper av eiendommen har anledning til å sende inn søknad om tiltak før et eventuelt eiendomskjøp, dersom man ønsker en forhåndsavklaring av utbyggingsmuligheter.

Samtykke til unntak fra det midlertidige forbudet mot tiltak

Politiske føringer, slik de fremgår av brevet «Varsel om mulig forlengelse av midlertidig forbud mot tiltak – Småhusplanen» datert 29.01.2026, viser at det kan være mulig å unnta enkelttiltak etter en konkret vurdering, dersom det søkes om samtykke til unntak etter pbl. § 13-1 for tiltak som ikke omfattes av de forhåndsdefinerte unntakene.

Dette betyr at føringene peker på at man vil stille seg positiv til å unnta fra forbudet, når man, som i dette tilfellet, ikke klarer å oppfylle kravet til minimum tomtestørrelse. Vi understreker likevel at kommunen ikke kan gjøre en forhåndsvurdering av utfallet av en eventuell søknad om samtykke.

Parkeringskrav

Ved ny rettskraftig småhusplan, slik den nå er utformet, vil vise til den nye parkeringsnormen fra 2022. Denne normen inneholder ikke lenger minstekrav til parkeringsplasser. Dette innebærer at tiltakshaver ikke må avsette 36 m² til parkering. Samtidig gjør vi oppmerksom på at den nye småhusplanen har en lavere maksimal tillatt utnyttelse av eiendommen, da denne er på 18%.

Vedlegg

Småhusplanen, vedtaket om midlertidig forbud mot tiltak, samt varsel om mulig forlengelse av forbudet, ligger vedlagt. Vi har også lagt ved et skjema for å innhente samtykke fra nabo til plassering nærme nabogrense.

Beregning av grad av utnytting

Dere skal beregne grad av utnytting etter veilederen Grad av utnytting, som dere finner her:

https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kmd/boby/grad_av_utnytting.pdf.

Tiltakets plassering og visuelle kvaliteter

Dere må redegjøre for hvordan tiltaket er tilpasset bebyggelsesstrukturen i området, og hvordan det er plassert på tomten og i terrenget. I tillegg må dere redegjøre for tiltakets visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Dispensasjon

Dersom tiltaket på noen måte er i strid med lovverket, vil det være avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse. Dette kan for eksempel være tilfellet dersom dere søker om ettergodkjenning av eksisterende hus og dere ikke klarer å oppfylle enkelte tekniske krav eller har tilstrekkelig avstand til nabogrense (se avsnitt «Avstand til nabogrense»). En slik dispensasjonssøknad må begrunnes og sendes inn sammen med søknaden om tiltaket. Vi kan ikke gi dispensasjon dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, blir vesentlig tilsidesatt. Vi kan heller ikke gi dispensasjon med mindre fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene, jmfør plan- og bygningsloven (pbl). § 19-2.

Naturfarer

Tiltaket ligger i et område som ikke er tilstrekkelig kartlagt og forutsetningene for kvikkleire er til stede. Dere må redegjøre for om det vil foreligge tilstrekkelig sikkerhet. Veiledning for dette, finner dere i vår digitale veileder: <https://skjema.oslo.kommune.no/id/2426>

Avkjørsel

Dere har vist til at eiendommen har veirett over kommunens eiendom med gårds- og bruksnummer 112/45. Ved søknad om tillatelse må dere sende inn en avkjørselsplan.

Krav til tilgjengelighet

Dere må redegjøre for hvordan kravene til tilgjengelighet er håndtert i tiltaket.

Andre myndigheter skal uttale seg om tiltaket

Byantikvaren skal uttale seg til tiltaket, dersom man velger å søke om riving av eksisterende bolig.

Overvannshåndtering

På bakgrunn av lovendringen 01.07.2017 må prosjektering av overvannshåndtering være gjennomført før førstegangsvedtak, og det må derfor erklæres ansvar innen prosjektering av overvannshåndtering til søknad.

Avstand til nabogrense

Dersom man søker om ettergodkjenning av huset slik det er plassert i dag, vil dette betinge at nabo i Grønliveien 47B gir samtykke til plassering, da det befinner seg nærmere 4 meter fra den felles nabogrensen. Alternativt kan man søke om dispensasjon fra bestemmelsen, men dette er ikke noe man kan påregne å få.

Avstanden til kommunens friområde mot vest er heller ikke tilstrekkelig. I dette tilfellet er det også mulig å søke om samtykke til plassering fra kommunen (se <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/kart-og-eiendomsinformasjon/kommunal-eiendom/nabosamtykke-og-bruksrett/>) eller søke om dispensasjon.

Opparbeidelse av vei

Byggesak for én eller flere nye boenheter innebærer at vi skal vurdere veiopparbeidelsesplikten i medhold av pbl. § 18-1. Denne saken dreier seg om oppføring av enebolig og medfører etablering

av 1 ny boenhet. Vi har forhåndsvurdert at veiopparbeidelsesplikten etter pbl. § 18-1 er oppfylt. Denne plikten vil derfor ikke være til hinder for å gi byggetillatelse.

Det er krav om oppmålingsteknisk prosjektering

Dere må innhente et ansvarlig foretak som beregner og stikker ut plasseringen til tiltaket.

Det er krav om uavhengig kontroll

Byggesaksforskriften (SAK10) § 14-2 stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll for prosjektering (PRO) og utførelse (UTF) av enkelte fagområder. Kontrollen skal gjennomføres slik ansvaret er beskrevet i SAK10 § 12-5.

Søknad, gebyr og saksbehandlingstid

Tiltaket er søknadspliktig i henhold til plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3.

Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrforskrift.

Som hovedregel er behandlingsfristen vår 3 uker for tiltak som er i tråd med regelverket, og 12 uker for mer omfattende saker.

Generell informasjon om byggesaksbehandlingen

Tiltakshaveren har det overordnede ansvaret for byggesaken.

Ansvarlig søker er tiltakshaverens representant overfor kommunen. Den ansvarlige søkeren har ansvaret for at søknaden inneholder de opplysningene som er nødvendig for at kommunen skal kunne vurdere om tiltaket er i samsvar med regelverket. Ansvarlig søker skal samordne de ansvarlige prosjekterende, utførende og kontrollerende foretakene, og sørge for at alle oppgavene er ivaretatt av ansvarlige foretak. Ansvarlig søker har også ansvaret for å avslutte byggesaken ved å sende inn søknad om ferdigattest. Når vi har gitt ferdigattesten, avslutter vi saken.

Ansvarlig prosjekterende har ansvaret for at tiltaket blir prosjektert i samsvar med regelverket. Ansvarlig prosjekterende skal dokumentere forutsetningene og løsningene som ligger til grunn for prosjekteringen. I tillegg har ansvarlig prosjekterende ansvaret for å prosjektere sikring av byggeplassen, jf. pbl. § 28-2.

Ansvarlig utførende har ansvaret for at tiltaket blir utført i samsvar med prosjekteringen og regelverket. Ansvarlig utførende har i tillegg ansvaret for å gjennomføre de nødvendige sikringstiltakene i byggeperioden, jf. pbl. § 28-2.

Trenger dere mer informasjon?

På våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/> finner dere blant annet veiledninger, skjemaer og ytterligere opplysninger om saksbehandlingstid, gebyr og rabatter.

Vi gjør oppmerksom på at forhåndskonferansen er en gjensidig orientering. Den gir ingen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen. Nabomerknader, uttalelser fra

andre myndigheter og politiske vedtak vil for eksempel kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenget saksbehandlingstid og endring av saksbehandlingsprosessen. Dersom dere senere sender inn en søknad om tiltak må dere legge ved dette referatet.

Har dere eventuelle tilbakemeldinger til referatet ber vi dere om å sende de inn skriftlig senest én uke etter at dere mottar referatet.

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.

Vennlig hilsen

Noemi Martinelli
saksbehandler
enhet byggesaker ytre by nord

Kristoffer Smith-Meyer
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:

Vedtak om midlertidig forbud mot tiltak - Småhusplanen
Småhusplanen
Varsel om mulig forlengelse av midlertidig forbud mot tiltak
Nabosamtykke

Mottakere:
Bent Andersen

Berørte hjemmelshavere m.fl.

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
202304720 - 48
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Ragnhild Christiansen

Dato: 06.06.2023

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

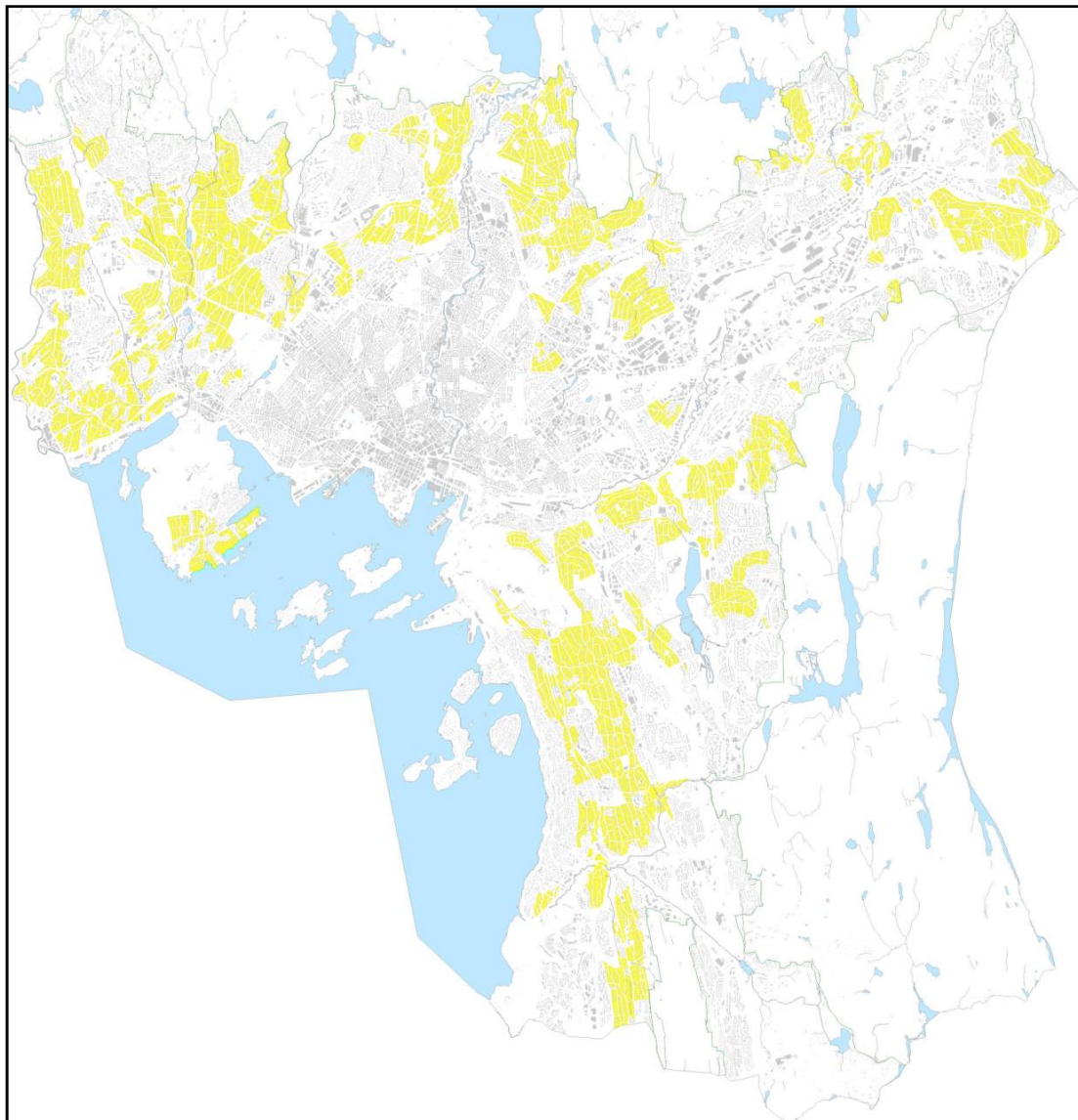
Trær, vegetasjon og småhusområdenes karakter og åpenhet er verdier det er særlig viktig å ta vare på for fremtiden og som det i de fleste tilfeller er irreversibelt om vi mister. Det pågående arbeidet med å revidere småhusplanen er iverksatt på bakgrunn av et politisk ønske om å ta bedre vare på disse 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 56, «Oversikt over eiendommer omfattet av forbudet», 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 av 11.04.23. I varselet ble det satt en frist til 09.05.23 for å komme med innspill til forslaget.

Innspill til forslaget

Plan- og bygningsetaten har mottatt 7 innspill, fra til sammen 6 privatpersoner, foretak og organisasjoner. Oversikt over hvem som har kommet med innspill finnes i saken som er tilgjengelig via vårt saksinnsyn: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/>

6 av innspillene er sendt inn av eller på vegne av privatpersoner, 1 av innspillene er sendt inn av eller på vegne av et foretak.

2 av innsenderne uttrykker at de er negative til et midlertidig forbud mot tiltak, mens 3 av innsenderne uttrykker at de er positive til et midlertidig forbud mot tiltak. 1 av innsenderne uttrykker ikke eksplisitt at de er positive eller negative, men kommer med innspill f.eks. til justeringer av unntak.

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

- Et forbud begrenser privat eiendomsrett
- Forbudet vil være i strid med grannelova

Forholdsmessigheten/nødvendigheten av et forbud

- Det er positivt med forbud og ny plan, men det er kommet for sent da amnesti og annen utbygging har medført hastverksbygging og tap av vegetasjon og trær
- Forbudet får økonomiske konsekvenser
 - Forbudet gir redusert eiendomsverdi
 - Kommunen bør gi kompensasjon i form av redusert eiendomsskatt

Hvilke tiltak som unntas fra forbudet

- Det er kun gitt unntak for eiendommer med enebolig, tomannsbolig eller tremannsbolig. Det bør også kunne utføres tiltak på eiendommer som har eksisterende firemannsboliger eller flermannsboliger, samt oppføres annen type mindre bebyggelse på slike eiendommer
- Det bør gjøres unntak for mindre terrengendringer
- Trær bør fortsatt kunne felles, da dette kan forhindre fare for skade på personer og eiendom
- Det bør gis unntak for tiltak med større grad av utnyttelse enn 22 % BYA, da kombinasjonen med redusert bebygd areal og tomtestørrelseskrav gir mindre mulighet til utbygging for de som har mindre tomter

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.

Etaten sendte den 04.01.2023 et nytt revidert planforslag til politisk behandling (saksnr. 202300230, dok. 2). I dette forslaget er det gjort en rekke endringer basert på høringen og forslag fra flere interessenter. Tidligere midlertidig forbud mot tiltak som ble vedtatt 01.06.2022 (saksnummer 202204703, dok. 300), ble den 15.02.2023 opphevet av Byutviklingsutvalget. Samtidig var det ønskelig at Plan- og bygningsetaten så på muligheten for å nedlegge et nytt midlertidig forbud mot tiltak, hvor unntakene i større grad er tilpasset nytt revidert planforslag.

Etaten vurderer at kommunen hadde et saklig begrunnet behov for å nedlegge et midlertidig forbud mot tiltak i utgangspunktet. Videre mener etaten at det samme behovet fortsatt foreligger og at det derfor er et saklig begrunnet behov for å nedlegge et nytt midlertidig forbud, med den endringen at det åpnes opp for tiltak som etter fastsatte kriterier er vurdert å ikke undergrave formålet med revidert småhusplan eller vanskeliggjøre planarbeidet. Dette for å gjøre inngrepet et midlertidig forbud er, mer forholdsmessig.

Byutviklingsutvalget begrunnet opphevelsen av tidligere forbud med at det kun ville komme inn et beskjedent antall søknader sammenlignet med planområdets størrelse i åtteukersperioden forbudet ikke gjaldt. Det viste seg i etterkant at det kom inn et større antall søknader i denne perioden. Selv om enkelte av disse søknadene kan være med på å undergrave noen av hensynene bak revisjonen, så har planområdet en så stor utstrekning at det fortsatt vil foreligge en stor mengde verdier som det er nødvendig å ivareta. Vår vurdering er derfor at opphevelsen ikke har endret det saklige behovet for et nytt forbud. Etaten la frem forslag til nytt midlertidig forbud

mot tiltak for Byutviklingsutvalget. Byutviklingsutvalget tilsluttet seg notatet i møtet den 29.03.2023.

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 gjerdet 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.

Det gis unntak for tiltak som oppfyller samtlige punkter:

- Det gis unntak for tiltak som, inkludert det nye tiltaket, gir en utnyttelse på maksimalt 22 % bebygd areal (BYA) per tomt. For områder som er markert som A- og B-områder i plankartet for S-4220 gis det unntak for tiltak, som inkludert det nye tiltaket, gir en utnyttelse på maksimalt 16 % BYA per tomt. Tidligere parkeringsnorm vedtatt av bystyret den 27.11.2002 gjelder ved beregning av parkering og BYA.

Tiltak som ikke påvirker % BYA er unntatt, forutsatt at øvrige unntakspunkter er oppfylt.

Påbygg og fasadeendring på eksisterende bolig er eksempelvis ikke i strid med dette unntakspunktet.

Overbygging av påkrevde parkeringsplasser på terreng, eller omorganisering av bebygd areal på eiendommen, er eksempler som derimot medfører endring i bebygd areal og kan være i strid med unntakspunktet. Disse tiltakene kan maksimalt medføre 22 % BYA på tomten for å oppnå unntak fra forbudet.

- Det gis unntak for opprettelse av ene-, tomanns- og tremannsboliger. Dette unntaket gjelder kun for opprettelse av nye boenheter, enten ved bruksendring, oppdeling eller nyoppføring.

Fasadeendringer, mindre tilbygg/påbygg eller andre mindre utvendige tiltak eller mindre frittliggende bygg på eiendommer hvor eksisterende bolig(er) har flere enn 3 boenheter, er eksempler på tiltak som ikke vil være i strid med unntakspunktet.

For eneboliger gis det kun unntak dersom tomtestørrelsen er minimum 600 m² per hovedboenhet. For to- og tremannsboliger gis det kun unntak dersom tomtestørrelsen er minimum 450 m² per boenhet.

I eneboliger kan det etableres én sekundærleilighet. Sekundærleilighet må ligge i samme bygning som hovedboenheten, ha maksimalt 55 m² bruksareal (BRA) og ikke overstige 50 % av hovedboenhetens BRA, jf. småhusplanens veileder under definisjoner.

- Det gis unntak dersom minimum 60 % av tomtens areal holdes fri for terrenginngrep.

Ved utregning av andel terrenginngrep, omfattes kun de terrenginngrepene som utføres fra og med forbudets vedtaksdato, samt fotavtrykk til eksisterende bebyggelse på eiendommen.

Terrenginngrep er endringer av terreng, inkludert terrengendringer unntatt søknadsplikt og midlertidige terrengendringer, herunder byggegrøp. Endringer av terreng som har minimal innvirkning på tomtens topografi, jordsmonn og vekstforhold, som for eksempel utrulling av ferdigpilen eller etablering av kjøkkenhage, anses ikke som terrenginngrep. Reetablering av terreng ved riving av eksisterende bygninger og drenering anses heller ikke som terrenginngrep.

Forbudet omfatter, uavhengig av unntakene over, alle former for bilparkering under eksisterende terreng, felling av trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng, deling av eiendommer, arealoverføringer over 50 m², og tiltak som kan virke inn på automatisk fredede kulturminner jf. kulturminneloven § 8.

Tiltak som oppfyller alle unntakspunktene over er unntatt forbudet. Eksempelvis vil en støttemur som ikke medfører terrenginngrep på mer enn 40 % av tomten, og ikke medfører felling av store trær, eller berører kulturminner, være unntatt forbudet selv om det ikke spesifikt står at støttemurer er unntatt. Innvendig bruksendring som ikke medfører opprettelse av flere boenheter enn boligtypologien tremannsbolig, eller mer enn en sekundærleilighet i eneboliger, er også eksempler på tiltak som oppfyller unntakskriteriene og unntas fra forbudet.

Dersom et tiltak er unntatt fra forbudet, må det fortsatt gjennom ordinær byggesaksbehandling. Det forutsettes at tiltaket er i tråd med plan- og bygningsloven og gjeldende småhusplan for å kunne tillates/gjennomføres.

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 at 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 samtykke til unntak etter pbl. § 13-1 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 tiltakets størrelse, antall boliger i forhold til tomtestørrelse, og størrelse på tillatte terrengendringer og utvendige tiltak som ikke eller i liten grad berører temaer som er relevante for revisjonen av planen.

Tiltak som omfatter større terrenginngrep, fjerning av store trær, opprettelse av større flermannsboliger, 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.

Etter varselet av 11.04.2023 om midlertidig forbud er det gjort noen presiseringer og endringer i hvilke tiltak som skal unntas direkte i forbudet. Det er presisert at unntakspunktet vedrørende 22 % bebygd areal kun gjelder i de tilfellene et tiltak påvirker % BYA, og at unntaket vedrørende antall boliger og tomtestørrelse kun gjelder ved opprettelse av nye boenheter. Dette medfører eksempelvis at fasadeendringer på en firemannsbolig, eller på en eksisterende bolig på en tomt med utnyttelse på over 22 %, oppnår unntak fordi det ikke vil være i strid med de tre unntakspunktene over. Videre er det spesifisert at større arealoverføringer enn 50 m² er omfattet av forbudet, og definert hva som inngår i midlertidige terrengendringer.

Det har etter at varselet ble sendt ut kommet inn flere spørsmål om ulike typer tiltak er unntatt fra forbudet eller ikke, da tiltak som kan unntas forbudet ikke lenger er spesifikt nevnt som unntak. Eksempelvis ulike former for støttemurer, levegger, verandaer eller mindre tilbygg. Det er ut fra dette innlemmet eksempler i vedtaket. Dette for å klargjøre at et tiltak vil oppnå unntak dersom det ikke kommer i konflikt med de tre unntakspunktene over, og ikke medfører bilparkering under eksisterende terreng, felling av store trær, deling av eiendommer, arealoverføringer over 50 m², og tiltak som kan virke inn på automatisk fredede kulturminner jf. kulturminneloven § 8.

Søknader som er omfattet av forbudet

Søknader som er sendt inn fra og med 12.04.23 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 ny plan 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 varselet ble sendt ut, har vi satt grensen til søknader som *kommer inn* fra og med datoen for dagen etter varselet ble sendt ut. 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.

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.

En del av innspillene kommenterer at perioden fra opphevelsen av tidligere forbud til varsling av nytt forbud, har medført en større mengde søknader, nedbygging av grøntområder og hastverksboliger. Selv om enkelte av disse søknadene kan være med på å undergrave enkelte av hensynene bak revisjonen i deler av småhusplanområdet, så har planområdet en så stor utstrekning at det fortsatt vil foreligge en stor mengde verdier som det er nødvendig å ivareta. Etaten mener derfor at det fortsatt foreligger saklige behovet for et nytt forbud i påvente av revisjon av planen.

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. Et vedtak om midlertidig forbud vil også gå foran grannelova ved for eksempel felling av større trær. Dersom et større tre er til fare for skade og sikkerhet, bemerkes det at det etter pbl § 13-1 kan søkes om samtykke til unntak fra forbudet for felling av treet.

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 varslingsplikt 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 varslingsplikt, virkningstidspunktet og søknadene som rammes av forbudet er innenfor rammene av pbl § 13-1 og at forbudet derfor er utført på lovlig vis.

Forholdsmessigheten/nødvendigheten av et forbud

Nødvendigheten av et forbud

Plan- og bygningssetaten 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. Etaten sendte den 04.01.2023 et nytt revidert planforslag til politisk behandling, hvor det etter høring er gjort en rekke endringer basert på forslag fra flere interessenter. Et nytt midlertidig forbud mot tiltak, hvor unntakene i større grad er tilpasset revidert planforslag, anses som nødvendig for å gjøre inngrepet et midlertidig forbud er, mer forholdsmessig. Etaten vurderer at kommunen hadde et saklig begrunnet behov for å nedlegge et midlertidig forbud mot tiltak i utgangspunktet. Videre mener etaten at det samme behovet fortsatt foreligger og at det derfor er et saklig begrunnet behov for å nedlegge et nytt midlertidig forbud.

For tiltakene som blir omfattet, vil forbudet være en begrensning og et inngrep i eiendomsretten, 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.

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 vil kunne bli 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.

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, foruten tiltak som faller inn under unntakskriteriene nevnt i teksten over. I tillegg gjelder forbudet for felling av store trær, samt fjerning av vegetasjon og etablering av gjerder utenfor dagens byggegrense mot sjø og mot hovedvassdrag. Forbudet gjelder for søknader sendt inn fra og med 12.04.23.

Hva skjer videre?

Et midlertidig forbud mot tiltak varer frem til en ny/revidert plan trer i kraft, men maksimalt fire år, jf. pbl. § 13-2. I dette tilfellet er det lagt ned et nytt midlertidig forbud med utspring i samme planbehov, etter at tidligere forbud ble opphevet. Ved nedleggelse av nytt forbud, forutsetter dette at fireårsfristen i loven må overholdes. Fristen vil dermed løpe fra det første forbudet ble nedlagt den 01.06.2022. 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, med mindre det i særlige tilfeller kan forlenges, jf. pbl. § 13-3.

I dette tilfellet er det likevel intensjonen at forbudet vil være vesentlig kortere (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. Planen ble på bakgrunn av dette sendt over til politisk behandling den 04.01.2023.

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 med virkning fra 12.04.23 blir behandlet som normalt, etter dagens gjeldende småhusplan.

Søknader som kom inn fra og med 12.04.23 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/endret plan er endelig vedtatt, eller forbudet på andre måter er avsluttet, vil vi ta opp igjen behandlingen av søknaden. Når en ny/ endret plan er endelig 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 12.04.23.

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/>

Har du spørsmål?

Har du spørsmål om hva dette brevet betyr eller virkningen av det, kan du kontakte oss på vår veiledningstelefon 23 49 10 00 mandag til fredag 12.00-15.00 eller på epost:

postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Gjelder spørsmålet en konkret byggesak, kan du kontakte byggesaksbehandler på epost eller telefon.

Hvorfor mottar du dette brevet?

Du mottar dette brevet som hjemmelshaver av eiendom som er regulert etter småhusplanen, eller som hjemmelshaver til naboeiendom av småhusplanområdet. Dersom du eier eiendom som er regulert under småhusplanen, S-4220, er din eiendom omfattet av forbudet. Dersom din eiendom ikke er regulert under småhusplanen, S-4220, gjelder ikke forbudet din eiendom.

Vennlig hilsen

Hanne Høybach - avdelingsdirektør
Siri Gauthun Kielland - etatsdirektør
avdeling for byggeprosjekter
stab

Berørte hjemmelshavere

Deres ref.

Vår ref.
2025/21030-6

Saksbehandler
Sissel Belgen Jakobsen

Dato
29.01.2026

Varsel om mulig forlengelse av midlertidig forbud mot tiltak - Småhusplanen

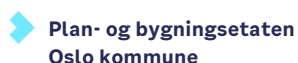
Plan- og bygningsetaten varsler med dette at kommunen vurderer å forlenge det midlertidige forbudet mot tiltak som gjelder for eiendommene omfattet av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220) frem til 31. desember 2026.

Bakgrunn

Plan- og bygningsetaten (PBE) fikk den 4. februar 2021 bestilling fra Byrådsavdeling for byutvikling om å revidere reguleringsplanen for småhusområder i Oslos ytre by med følgende føring: «Småhusområdene må i større grad skjermes for ytterligere fortetting, og utbygginger bør skje med sterkere vern av de grønne verdier i områdene. Planrevisjonen må samtidig, innenfor rammene for nevnte føring, søke å forenkle og klargjøre aktuelle reguleringsbestemmelser med sikte på at byggesaksbehandlingen kan gjennomføres enklere og billigere.»

Den 1. juni 2022 vedtok PBE et midlertidig forbud mot tiltak (MFT) for fire år innenfor småhusplanen (202204703-300 i PBE sitt Saksinnsyn) for å sikre at de verdiene som revisjonsarbeidet skulle sikre ikke ville gå tapt i påvente av ny regulering. Byutviklingsutvalget opphevet forbudet den 15.02.2023 for å åpne for at byggeprosjekter som var under planlegging ikke skulle rammes av forbudet. Et nytt MFT ble vedtatt den 6. juni 2023, med varighet til 1. juni 2026 (202204703-48).

I september 2023 vedtok bystyret med bredt flertall en ny reguleringsplan for småhusområdene (S-5190). Planvedtaket var likevel ikke rettskraftig ettersom Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) hadde fremmet innsigelse til planen fordi de anså flom og skred som mangelfullt utredet. I oktober samme år sendte Oslo kommune saken til Statsforvalteren for mekling. Meklingen førte ikke frem, og i desember 2023 ble saken sendt fra Statsforvalteren til



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD) for endelig avgjørelse. Den 14. oktober 2025 vedtok KDD å ikke godkjenne planen, og planspørsmålet er fremdeles uavklart.

Begrunnelse for forslag om forlengelse av midlertidig forbud mot tiltak

Oslo kommune ønsker å ivareta hovedmålsettingene med den småhusplanen som bystyret vedtok med bredt flertall i september 2023. Kommunen jobber derfor med å omarbeide planen i tråd med statlige føringer. Arbeidet er omfattende og det vil også være nødvendig med nytt offentlig ettersyn og ny bystyrebehandling av planforslaget. Det vil ikke være mulig å få vedtatt en ny reguleringsplan før det midlertidige forbudet løper ut den 1. juni 2026. Når forbudet løper ut, vil kommunen være forpliktet til å behandle byggesøknader etter den gamle planen. Byggetillatelse som er i tråd med den gamle planen vil kunne undergrave bystyrets målsettinger for utviklingen i småhusområdene. Av hensyn til den bredt politisk ønskede utviklingen, er det derfor nødvendig å varsle en forlengelse av det midlertidige forbudet mot tiltak som gjelder i planområdet.

Unntak fra det midlertidige forbudet

Kommunen kan i forbindelse med et midlertidig forbud mot tiltak 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.

I dagens forbud er det gitt en slik liste av tiltak man anser at ikke vanskeliggjør planarbeidet. I grove trekk er dette tiltak som a) enten ikke påvirker grad av utnyttelse, eller holder seg innenfor en nærmere angitt grad av utnyttelse, og b) holder seg innenfor visse begrensninger som er satt når det gjelder terrenginngrep. Tiltak som kan oppfylle disse vilkårene kan f.eks. være innvendige ombygninger, bruksendringer, fasadeendringer, påbygg eller tilbygg, mindre garasjer på terreng, oppføring av mindre boder, støttemurer osv. For opprettelse av nye boenheter gjelder i tillegg enkelte andre vilkår, bl.a. krav om tomtestørrelse. I forbudet oppgis også noen tiltak som alltid rammes av forbudet, selv om de dekkes av unntakspunktene, bl.a. felling av større trær og parkering under terreng.

De fulle bestemmelsene om unntak fra det någjeldende forbudet mot tiltak finner du her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2023064326&fileid=10803581>.

For å lette byrden av et langvarig forbud, ønsker byrådet at det i forbindelse med forlengelse av forbudet med tilhørende unntak, gjøres en oppmykning av unntaksbestemmelsene slik at forbudet blir mindre inngripende og mer i samsvar med planvedtaket av september 2023. Endringene man hittil vurderer å gjøre i unntaksbestemmelsene er følgende:

- Redusere kravet til tomtestørrelse for nye boenheter i flermannsboliger fra 450 m² per boenhet til 400 m².
- Andel av tomten terrenginngrep kan utføres på økes fra 40% til 50 %.
- Åpne for at det kan bygges firemannsboliger med inntil fire hovedboenheter og en sekundærleilighet per hovedboenhet (i dagens MFT tillates kun 1, 2 og 3-mannsboliger og kun sekundærleilighet i eneboliger).

- Åpne for at også sammenlåing av boenheter tillates, ikke kun oppdeling.

Det vurderes også å standardisere enkelte sakstyper hvor man vil kunne gi samtykke til unntak fra forbudet etter regelen i pbl. § 13-1, herunder;

- Gjenoppføring av enebolig selv om minstekrav til tomtestørrelse ikke er oppfylt
- Etablering av kjellertrapper og basseng selv om de innebærer en større grad av terrenginngrep enn nevnt i unntakene
- Felling av trær i tilfeller hvor dette ville vært tillatt etter bestemmelsene i ny plan

I tillegg til det ovennevnte vil det fremdeles også være mulig å unnta enkelttiltak etter en konkret vurdering, dersom noen søker om samtykke til unntak etter pbl. § 13-1 for et tiltak som ikke er omfattet av de forhåndsdefinerte unntakene.

Hva skjer videre?

Du kan sende inn eventuelle kommentarer til oss innen fredag 20. februar 2026. Innspillet merkes med saksnummer 2205/21030 og sendes til postmottak@pbe.oslo.kommune.no. PBE vil forberede saken for politisk behandling og sende den til byrådsavdeling for byutvikling etter at høringsinnspillene er gjennomgått. Byutviklingsutvalget vil deretter fatte et vedtak i saken om forslag til forlengelse av MFT.

Lovgrunnlag

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

Kan du klage?

Det er ikke mulig å klage på dette varselet, men du kan klage på forlengelsen av midlertidig forbud mot tiltak dersom byutviklingsutvalget vedtar dette.

Har du spørsmål?

Har du spørsmål om hva dette betyr for deg, kan du kontakte oss på vår veiledningstelefon 23 49 10 00 mandag til fredag 12.00-15.00 eller på epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no.

Gjelder spørsmålet en konkret byggesak, kan du kontakte saksbehandler på epost eller telefon.

Du kan følge saken på 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.

Vennlig hilsen

Sissel Belgen Jakobsen
saksbehandler
enhet egne planer ytre by 2

Ingrid Sletten
enhetsleder
Monica Lilloe-Salvesen
seksjonsleder
Anja Fagereng Elind
avdelingsdirektør

Dokumentet er godkjent digitalt.

Mottakere:
Berørte hjemmelshavere

NABOSAMTYKKE
(Etter plan- og bygningslovens § 29-4)

I henhold til plan- og bygningslovens § 29-4 gir undertegnede eier(e) av eiendommen gnr. 112 bnr. 16 i Oslo sitt samtykke til at det på naboeiendom gnr. 112, bnr. 140 kan oppføres

(Mål på tiltaket – størrelse, lengde/bredde, høyde m.m.*)

nærmere vår felles grense enn fastsatt i plan- og bygningsloven. Minsteavstand til grensen blir på 3,9 m

Oslo, den 10.04.26

Underskrift hjemmelshaver

MARIAM BURUBISA
Gjentas med blokkbokstaver

***Det må ikke være tvil om hva det er gitt samtykke til; angi så konkret som mulig bygningens størrelse, lengde/bredde og høyde. Samtykket kan ikke inneholde vilkår eller betingelser om andre forhold.**

§ 29-4. Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense

Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12.

Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.

Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:

- a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller
- b) ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre tiltak.

Departementet kan gi forskrifter med nærmere bestemmelser, herunder regler om avstand mellom byggverk, avstand til nabogrense, og beregningsmåten for høyde og avstand, samt for areal på byggverk som nevnt i tredje ledd bokstav b.



Bent Andersen
Rastafaret 6
1476 Rasta

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
25/5272 - 9

Saksbehandler:
Heidi Lunde

Dato: 30.01.2026

Oversendelse av kontrakt i underskrevet stand - adkomst - gnr./bnr. 112/45

Eiendoms- og byfornyelsesetaten viser til kontrakt med en underskrift mottatt 19.01.2026.

Vedlagt ligger signert kontrakt og vår hjemmelsfullmakt. Original kontrakt sendes via ordinær postforsendelse og kopi sendes digitalt.

Ta gjerne kontakt ved eventuelle spørsmål.

Vennlig hilsen

Tone Marlen Flø
seksjonsleder

Heidi Lunde
jurist

[Dette dokumentet er godkjent elektronisk.](#)

Vedlegg

Kontrakt i underskrevet stand - gnr./bnr. 112/45
Hjemmelsfullmakt



Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Byggforvaltningsseksjonen

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16, 0186 Oslo
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO

Telefon: 21802180
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org. nr.: 874780782
oslo.kommune.no

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.

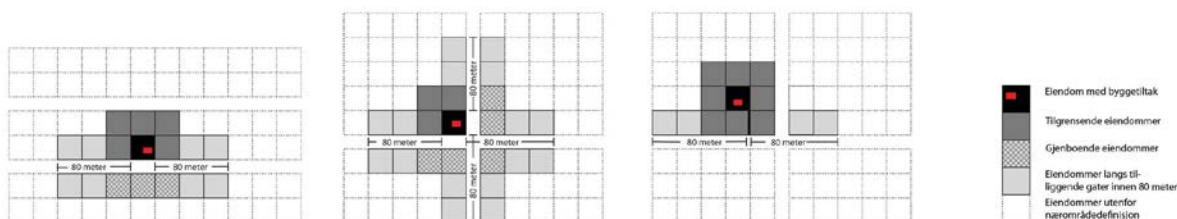
§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

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 tilgrensede 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 tilgrensede 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 bevarer. 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 byggeproser 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 utereale 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.

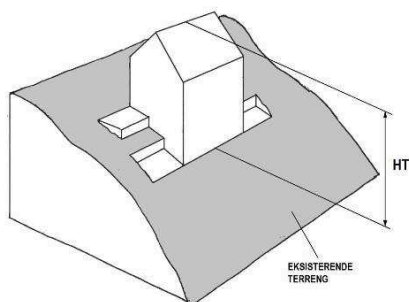
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

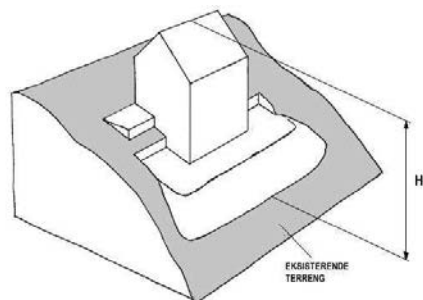
Følgende høyder tillates:

- 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 Strøktjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

- a. Analyse og beskrivelse av 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, bsm

Til medlemmene i Veilaget Grønliveien

Innkalling til årsmøte i Veilaget Grønliveien

Det blir årsmøte i Veilaget Grønliveien 9. april 2024, kl 18.00 i Furuset Forum

Dagsorden blir:

1. Velge møteleder
2. Velge protokollfører
3. Velge en som skal underskrive møteprotokollen sammen med møtelederen og protokollføreren
4. Godkjenne innkallingen, fullmakter og sakslisten, samt registrere møtedeltagerne
5. Behandle melding om hva som er gjort siden forrige årsmøte
6. Regnskap for 2023 med revisors beretning
7. Innkomne forslag
8. Behandle styrets forslag til tiltaksplan
9. Fastsette vederlag for styremedlemmene
10. Budsjet for 2024
11. Valg

På vegne av styret

Jorunn Lajord (leder), Toril Solberg, Christian Johansen og Trond Nygaard

Saker som skal behandles i årsmøte

Sak 5: Behandle melding om hva som er gjort siden forrige årsmøte

Beretning for Veilaget Grønliveien siden forrige årsmøte

Styret har hatt 10 styremøter, samt diverse avklaringer på e-post og WhatsApp siden forrige årsmøte, 27. mars 2023. Vi har også hatt 2 medlemsmøter i forbindelse med jordskiftesaken, samt et møte med representanter for beboere på Dansen om smeltevannet i innkjørselen.

I perioden har styret jobbet med følgende saker:

Jordskiftesak

Også dette året har styret jobbet mest med saken som GV 1c, 1d og 1e har krevd for jordskifteretten, hvor eierne av disse eiendommene mener de ikke skal betale det samme for vedlikehold og drift av veien som alle oss andre. Alle eiere/brukere av Grønliveien har vært stevnet i denne saken. Det ble holdt rettsmøter 14. juni og 26. september 2023 på Furuset vel. Saken ble avsluttet 28. desember 2023 ved at jordskifteretten vedtok nye vedtekter for veilaget som nå gjelder.

Vintervedlikehold

Også denne vinteren har Total Uteservice gjennomført vintervedlikehold for veilaget. Det er samme firma som har vintervedlikeholdet for kommunen i området, og Grønliveien blir derfor brøytet og strødd samtidig med Kaiekroken. Denne vinteren har vært særlig krevende med mye snø og kaldt som har vekslet med mildvær og regn. Styret har hatt hyppig og god kontakt med entreprenør. I tillegg til ordinær brøyting og strøing, har styret bestilt en omgang fresing av veien for at kjørebanelen skulle bli bredere. Styret mener at veivedlikeholdet har vært tilfredsstillende, været tatt i betraktning.

Styret bestilte ny strøkkasse som ble plassert i bakken. Både denne og strøkkassa på snuplassen ble fylt opp før vintersesongen. Vi minner om at disse kassene er ment for strøing i veien/snuplassen, ikke for private innkjørslar.

Parkering i Grønliveien

Veibruksreglene sier at det ikke er lov å parkere i Grønliveien. Dette året har det vært mye parkering på snuplassen. Styret så at skiltingen i veien ikke har vært god nok, særlig parkeringskiltingen. Styret bestilte derfor nye skilter, men vi fikk dessverre ikke satt opp disse opp før vinteren. Når vi får opp disse skiltene, vil vi ha mulighet til å bestille borttauing av feilparkerte biler.

Økonomi

Vi har nå tatt i bruk inkasso for å få inn brukeravgift som ikke blir betalt innen fristen, og alle medlemmer (bortsett fra GV 1c, 1d og 1e) er nå ajour med betalingen.

Økonomien er god, men vi må fortsatt spare opp penger for å kunne gjennomføre oppgradering av veien.

Oppgradering av veien

Veilaget har foreløpig ikke nok kapital til å kunne klare den oppgraderingen veien sårt trenger. Styret har i perioden jobbet med å kontakte entreprenører for å få et pristilbud for denne jobben. Foreløpig har ingen av de entreprenørene vi har kontaktet svart på henvendelsen.

Kontakt med kommunen

I forbindelse med uværet "Hans" og styrtregnet uken etter har styret prøvd å få en kontakt i Oslo kommune for å få hjelp til å finne ut hva vi kan/bør/må gjøre for å håndtere store vannansamlinger i veien vår, og hva slags ansvar kommunen har. Foreløpig har vi ikke lyktes i å finne en slik kontakt. Det virker som kommunen mener det er vårt eget ansvar.

Julegløgg

Sosialkomiteen arrangerte en veldig vellykket julegløggsamling på snuplassen i desember 2023, hvor mange deltok. Styret mener det er veldig viktig for det gode naboskapet i veien at det arrangeres slike treff for naboene.

Sak 6: Regnskap for 2023

Se vedlagte regnskap

Sak 7: Innkomne forslag

Forslag fra Jarle Dregelid:

Forslag 1- parkering i grønliveien og snuplassen

Det er tidligere besluttet at det skal skiltes tydeligere med parkering forbudt skilt for å forhindre parkering i fellesareal.

Parkering på snuplassen er et problem gjennom vintersesongen.

Skiltene er ikke montert, men jeg forstår det slik at de er kjøpt inn.

Jeg antar at skilting i seg selv vil ha begrenset effekt og at det vil bli nødvendig med konsekvenser for de som feilparkerer for å få bukt med problemet.

Forslag:

Styret skal sørge for at det skiltes tilstrekkelig på snuplass før kommende vintersesong.

Med tilstrekkelig menes at det er skiltet på en slik måte at veilaget kan utstede bot (dersom mulig) for feilparkering, men også slik at det blir mulig for styret å bestille borttauing slik at feilparkerte biler fører til borttauing for eiers regning uten forvarsel.

Inntekter for evt. bøter tilfaller veilaget.

Styrets innstilling:

Det nye styret jobber videre med denne saken

- Skilte settes opp når telen har gått
- Veilaget har ikke mulighet til å skrive ut parkeringsbøter
- Med de nye skiltene har styret mulighet til å bestille borttauing av feilparkerte biler

Forslag 2- Lagring av snø.

Vintersesongen vi har vært gjennom har vært preget av store mengder snø.

Om det er mengden snø, eller om det er et nytt brøyteselskap, eller feilparkerte biler som har ført til at plasseringen av snø ble som den ble vet jeg ikke, men det har i alle tilfeller ikke vært godt nok håndert denne sesongen.

Flere ganger har beboere i grønliveien blitt sperret inne av snøryddingen. Snøryddingen har ført til smale veier som også har ført til at enkelte beboere har satt seg fast. Lagring av snøen har ført til trafikkfarlige situasjoner da sikten har blitt begrenset og farten til enkelte bilister i svingen ved snuplassen har økt.

Vi sitter igjen med store mengder snø ved snuplassen og kommer til å ha dette lenge.

Forslag:

Styret skal sørge for å lage en plan for lagring av snø. Plan for lagring av snø skal tas opp ved for eks et ekstraordinært årsmøte før kommende vintersesong for godkjenning av veilaget.

Det skal vektlegges at lagring ikke skal føre til trafikkfarlige situasjoner.

I planen må det hensyntas at:

Beboere må ikke blokkeres av snø, postkasser, søppeldunker må ikke blokkeres. Strøkasser må ikke blokkeres.

Styret skal også vurdere lagring av snø andre steder enn snuplassen, eks ved inngang til rødmerket løype mot østmarka.

Styrets innstilling:

I følge vedtektene er det styret som organiserer vintervedlikeholdet. Vi anbefaler å involvere entreprenør ifm utarbeidelse av plan for vintervedlikehold.

Forslag 3 —Trafikk i grønliveien og overholdelse av fartsgenser.

Det har gjennom vintersesongen vært mange situasjoner som ved mindre endrede omstendigheter kunne ført til alvorlige ulykker.

I stor grad dreier dette seg om biler som kjører opp veien når det er glatt da flere velger å holde stor fart av frykt for å bli sittende fast.

Flere beboere har meldt inn bekymringer uten at vi har sett noen resultater.

Forslag:

Alt1:

Utbedre fartshumpene i veien slik at de fungerer som tiltenkt også på vinterstid.

Alt 2:

Veilaget kjøper inn midlertidig farthumper som kan legges oppå is slik at farten må reduseres.

Styret skal vurdere etablering av flere fartshumper, også en i svingen ved snuplassen.

Styret anskaffer flere skilt med advarsler som for eks «kjør forsiktig, barn leker» og skilt for fartsgrense og sørger for at dette monteres før kommende vintersesong.

Styrets innstilling:

Forslagene støttes ikke.

- Skilt med fartsgrense er kjøpt inn
- Nye fartsdumper blir en del av tiltenkt oppgradering
- Styret anser ikke midlertidige fartsdumper som gjennomførbart på vinteren

Forslag 4:—drenering

Dreneringen var forrige høst et problem.

Kummer og dreneringsgrøfter tok ikke unna vannet som kom.

Etter hva jeg kunne se så skyldtes dette delvis manglende vedlikehold av grøfter og kummene.

Forslag:

Styret skal i høstsesongen se til at drenering er i orden. Med det menes at rusk og rask, sand, grus fjernes fra kummer og grøfter.

Styret skal vurdere enklere utbedringer av drenering (for eks bytte eksisterende kupler med en type som ikke tettes like fort)

Styret kan kalle inn til dugnad for å rengjøre grøfter og kummer.

Styrets innstilling:

Styret tiltrer forslaget. Samsvarer med styrets oppgaver i vedtektene.

Forslag 5:— tilkomst til marka sperres.

I vinter har inngangene til marka ved etablerte turstier blitt sperret. Disse turstiene har stor verdi for beboere i området og er noe som veilaget også bør ha et tett forhold til.

Alle medlemmer av veilaget oppfordres til å se til at marka ikke sperres.

Styret i veilaget bør ha et tett forhold til brøyting mtp tilkomst til marka.

Forslag:

Styret skal påse at innganger til marka ikke blir sperret.

Styret skal kontakte kommunen og følge tett opp om innganger til marka blir sperret.

Styrets innstilling:

Forslaget tiltres ikke. Dette ligger utenfor veilagets vedtekter og virkeområde

Forslag 6:—22b og 49 benyttes til næring

Det er nå to institusjoner i enden av Grønliveien.

Kommunen har bekreftet at det ikke er tillat med denne type næring i eiendommer som er regulert til boligformål og at de anser dette som ulovlig næring. Pga lite kapasitet hos kommunen blir det ikke prioritert å gjøre noe med dette enda.

Institusjoner er ikke et problem for veilaget i seg selv, men den økte trafikken dette har medført er et problem.

Det er både dag og nattevakter ved begge institusjonene. Det er mange ansatte og mange som kjører daglig til og fra institusjonene. Det ser ut til at normalen er 9 biler i bruk, men det kan også være flere.

Flere av de har i vinter slitt med å komme frem til eiendommene og satt seg fast og dermed sperret veien (10 ganger som jeg selv har bevitnet). Dette har ført til at de ansatte kvier seg for å kjøre opp siste del av bakken.

De løser dette med enten å kjøre veldig fort og holde stor og uforsvarlig fart opp bakken og rundt svingen ved snuplassen, eller så løser de dette ved å parkere på snuplassen og på andres eiendom. Dette har igjen ført til at brøyting ikke kan gjennomføres for hele snuplassen, deponering av snø blir begrenset da parkerte biler står i veien for dette og det blir ikke strødd ordentlig fordi feilparkerte biler er til hinder for dette.

Det har også ført til at beboere er blitt innesperret, og større biler, eks søppelbilen, sliter med å snu på snuplassen.

Snuplassen blir snevret inn i løpet av vintersesongen da en ikke får brøytet skikkelig.

Både farten de holder, parkeringen som de tar seg til rette ved og generelt den økte trafikken i Grønliveien er et problem som treffer veilaget.

22b har også sperret en etablert tursti med snø og parkering. De har ikke gjort tiltak etter at de ble gjort oppmerksomme på dette.

Jeg har ved flere anledninger vært i kontakt med både ansatte og ledelse ved begge instutisjonene ang ovenstående punkter, men resultater har vi dessverre ikke sett noe til.

Forslag:

Styret skal kontakte kommunen på vegne av veilaget og kreve at instutisjonene avsluttes.

Styret skal kontakte ledelse ved begge instutisjonene og informere om regler.

Styret skal kontakte ledelsen ved begge instutisjonene og informere om konsekvenser ved parkering på sнопlass (les innmeldt sak 1-bot og borttauing)

Styret skal holde eier av feilparkerte biler ansvarlig for merkostnader for mangelfull brøyting/strøing. Årsmøtet skal vedta en økt avgift for eiendom 22B da det er betydelig økt bruk av veien som følge av næringsvirksomhet.

ref vedtekter §13.2:

§ 13.2 Særlig avgift

Årsmøtet kan bestemme, eller det kan avtales med styret, at medeier eller annen bruker skal betale en særlig avgift ved tidsavgrenset og betydelig merbruk av veggen.

Styrets innstilling:

Forslagene støttes ikke. Det nye styret får i oppgave å utrede hvordan §13.2 kan brukes i framtiden, og ta dette opp på neste årsmøte.

Forslag 7-Vedlikehold av veien sommer og høst.

I fjor var det flere av eiendommene ved veien som ikke holdt veien fri for grener fra busker og trær. Dette fører til dårlig sikt og kan føre til trafikkfarlige situasjoner.

Skiltet som viser fartsgrensen nederst i bakken var ikke synlig i perioder.

Forslag:

Styret skal påse at beplantning ikke er til hinder for trafikk i veien.

Ansvar for å holde beplantning nede tilligger fremdeles den enkelte eiendom, men Styret gis et ekstra ansvar for å se til veien og minne beboere om å fjerne/ beskjære beplantning som berører trafikken.

Styrets innstilling:

Forslaget støttes. Samsvarer med styrets oppgaver i vedtektene.

Forslag 8:—Dugnader

Flere vedlikeholdsoppgaver kunne vært løst ved dugnader i veilaget fremfor å bestille tjenester. Eksempelvis kunne snøfresing i hovedsak vært løst med dugnadsarbeid.

Forslag:

Styret kaller inn til flere dugnader og belønner deltagelse med for eks en gitt sum / prosentandel avslag fra årsavgiften for neste år, eller at oppmøtte får betalt for deltagelse.

Utbedring av mindre hull i asfalt kunne også vært løst i noe større omfang på dugnad ref lapping styret utførte i fjor med kaldasfalt.

Styrets innstilling:

Forslagene støttes ikke. Styret står fritt til å kalle inn til dugnad, men belønningen bør være av sosial karakter med f.eks. mat og drikke.

Forslag 9 innhente tilbud til veilagets medlemmer(fordelsrabatter for veilaget)

Veilaget vårt er av en størrelse som bør kunne gi oss noen fordeler og rabatter i nærområdet, noe for eks. Obos har.

Forslag:

Styret gis mandat til å innhente og avtale rabatter i forskjellige butikker, verksted etc på vegne av veilaget.

Styrets innstilling:

Forslaget støttes ikke. Dette ligger utenfor veilagets vedtekter og arbeidsoppgaver.

Forslag fra Hanna Lajord-Stilén:**Retningslinjer for veilagets Facebook gruppe****Begrunnelse:**

Mange av veiens beboere legger ut informasjon o.l. på Facebook gruppen til veilaget. Det er uheldig at man henger ut naboer eller legger ut bilder av naboer som ikke følger vedtektene i veilagets gruppe.

Det er flott at vi har en gruppe hvor vi raskt kan dele nødvendig og viktig informasjon. Gode retningslinjer vil gjøre at det gode naboskapet fortsetter også på sosiale medier.

Grunnet flere uheldige innlegg i gruppen ønsker jeg at det tas en diskusjon på årsmøtet om retningslinjer er nødvendig.

Forslag på retningslinjer kan f.eks. være:

1. Ingen skal legge ut støtende informasjon i gruppen
2. Det skal ikke legges ut bilder av naboer uten samtykke
3. Gruppen skal ikke brukes til å henge ut enkeltpersoner. Hvis man er uenig i hva andre gjør, må dette tas direkte opp med personen/personene.
4. Upassende innlegg kan slettes av styret.

Forslag til vedtak:

Styret lager retningslinjer for hva veilagets Facebook gruppe skal brukes til, på bakgrunn av diskusjonen på årsmøtet.

Styrets innstilling:

Forslaget støttes.

Forslag fra styret:

Sosialkomiteen hadde en vellykket julesamling på snuplassen. Styret mener det er behov for flere slike arrangementer for at beboere i Grønliveien kan bli bedre kjent. Vi ønsker derfor at det gis mulighet til å arrangere sosiale treff eller dugnader i framtiden.

Forslag til vedtak:

Styret foreslår å bevilge 2000,- kr til sosiale formål.

Sak 8: Styrets tiltaksplan

- Sørge for vintervedlikehold av Grønliveien
- Føre tilsyn med veien gjennom året, herunder grøfter og stikkrenner
- jobbe videre med forberedelse for oppgradering av veien
 - herunder opprette kontakt med Oslo kommune med hensyn på overvann
- sette opp nye skilt i veien
- vurdere å anskaffe nytt administrasjonssystem for styre og medeiere
- opprette høyrentekonto for kapital
- arrangere dugnader og sosiale treff for medeierne

Sak 9: Fastsette vederlag for styrets medlemmer

- Styret foreslår at styreleder får 10.000,- kr i vederlag
- Øvrige styremedlemmer får 5.000,- kr i vederlag

Sak 10: Budsjett for 2024

Tiltak	Beløp i kroner
Vintervedlikehold	140.000,-
Contra	2.000,-
Vederlag for styremedlemmer	25.000,-
Sosialkomite	2.000,-
Avsetning til framtidig oppgradering/vedlikehold	121.000,-
Andre utgifter	10.000,-
Sum	300.000,-

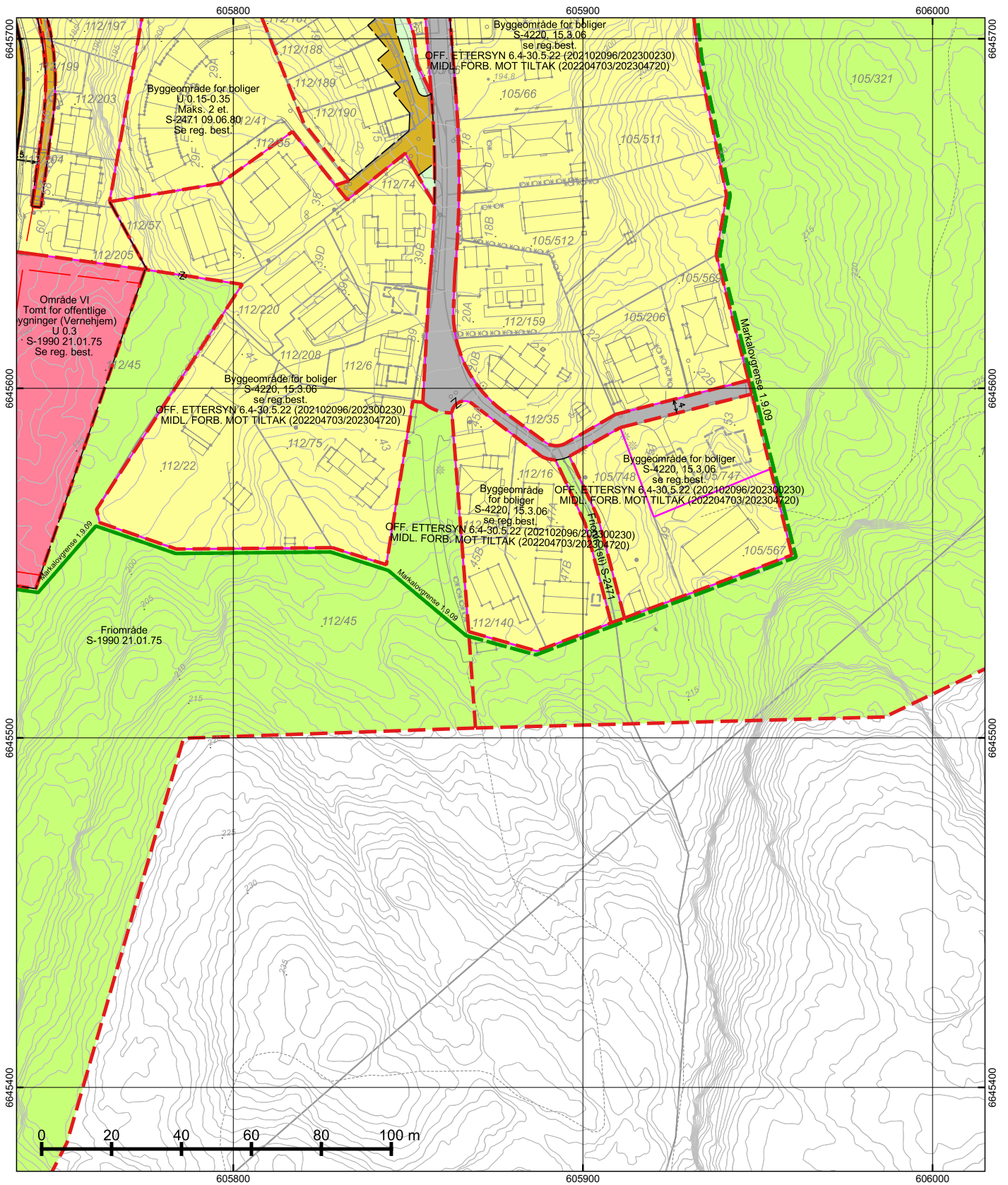
Sak 11: Valg

Forslag til kandidater:

Styreleder: Jarle Dregeli (GV 45a)
Styremedlem: Eva Victoria Sandnes (GV 22)
Styremedlem:


Vararepresentant til styret:

Revisor: Pål Baltzersen (GV 17)




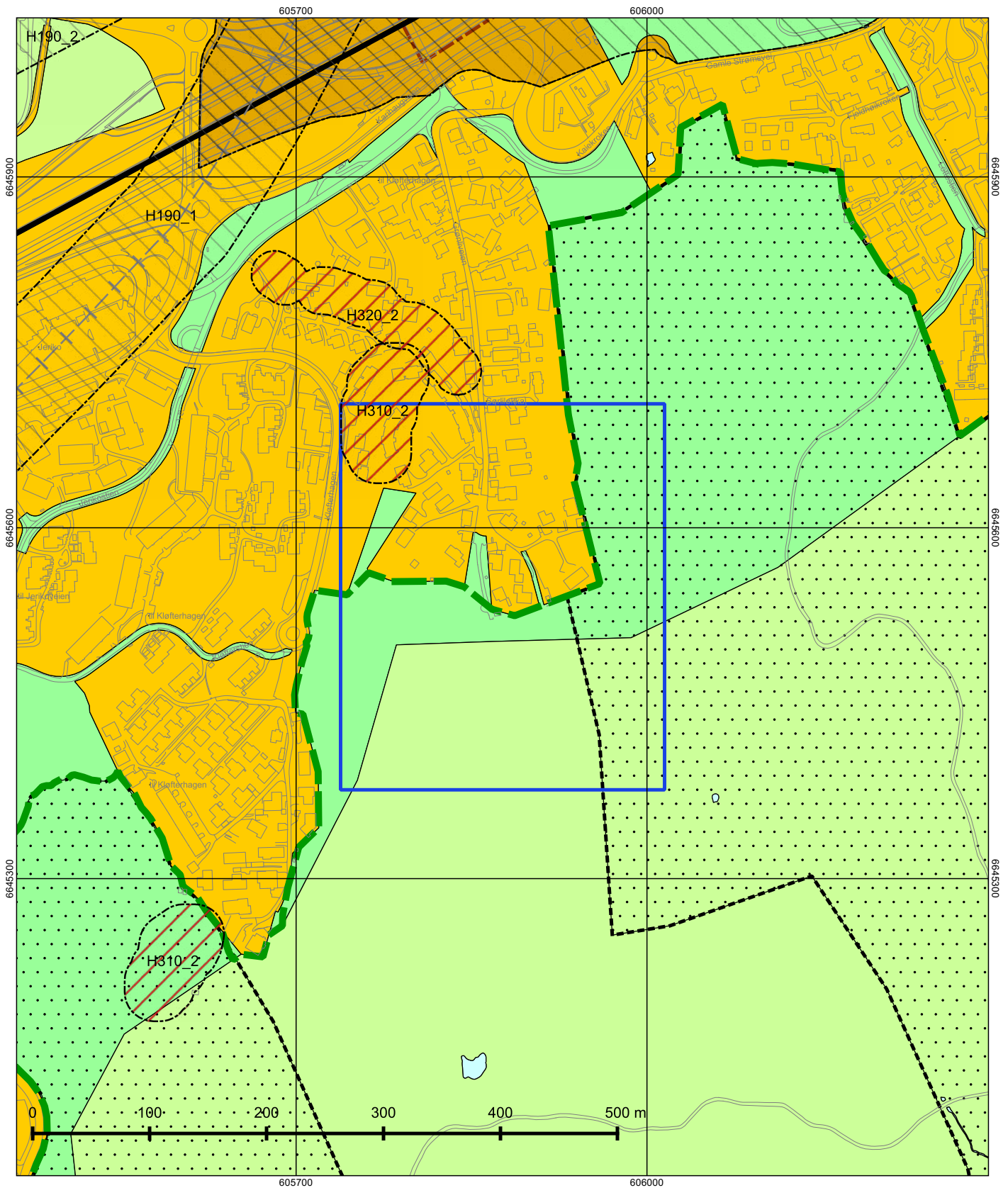
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høyderreferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 07.03.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høyderreferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak. 		
	PlottID/Best.nr: 127795/ 86486522	Deres ref.:	
	Adresse: GRØNLIVEIEN 45B	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 112/140			

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal
	73 - Felles gangareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	161 - Helse- og sosialinstitusjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	312 - Fortau
	913 - Formålgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Grense for bebyggelse
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Markagrense
	Oppheving av eiendomsgrense



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 07.03.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 127795/86486522

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

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

Protokoll fra årsmøte i Veilaget Grønliveien

Dato: 29. april 2026 Kl. 19.00
Sted: Furuset Forum

Sak 1: Velge møteleder

Janicke Berggren ble valgt til møteleder

Sak 2: Velge protokollfører

Trond Nygaard ble valgt til protokollfører

Sak 3: Velge en som skal underskrive møteprotokollen sammen med møtelederen og protokollføreren

Glenn Andre Eriksen ble valgt til å skrive under protokollen

Sak 4: Godkjenne innkallingen, fullmakter og sakslisten, samt registrere møtedeltagerne

Årsmøtet ble varselet per e-post og på Facebook 11. april 2026.

Innkalling og årsmøtepapirer ble sendt per e-post 23. april 2026.

Registrerte møtedeltakere:

Vedtak: 21 medeiere og 4 fullmakter, totalt 4144 stemmer ble godkjent.

Hanna Lajord-Stilén hadde fullmakt fra Nadja Hindhammer (GV15), Janicke Berggren hadde fullmakt fra Yuk Ho Wong (GV29F), Dag Storflor hadde fullmakt fra Tuyet Nhung Thi Nguyen (GV1D), Jorunn Lajord hadde fullmakt fra Maren Retterstøl Olaisen (GV14)

Vedtak: Innkalling, sakslisten og fullmakter ble godkjent.

Sak 5: Styret informerer

Styreleder redegjorde for styrets arbeid siden forrige årsmøte.

Styret har tatt i bruk Tripletex som fullverdig regnskapssystem.

Styret har tegnet styreansvarsforsikring med Fremtind Forsikring for å sikre at Veilaget ikke blir ansvarlig ved eventuell skade på person, eiendom eller eiendeler og at styret ikke blir personlige ansvarlige for driften av Veilaget.

Det ble i 2025 gjennomført dugnad på veien.

Det ble informert om tiltak vedr. feilparkerte biler.

Vedtak: Årsberetningen ble enstemmig godkjent.

Sak 6: Asfaltering av veien

Styret presenterte en plan og et tilbud fra Vaktmesterkompaniet om å sette veien tilbake til opprinnelig standard, i stedet for den opprinnelige planen som ble godkjent av årsmøtet i 2025.

Hovedgrunnen til endringen skyldes at styret er redd for at ved graving av dype grøfter og fungerende stikkrenner under alle innkjørsler, vil mye vann kunne samles på eiendommene nederst i veien. Dette vil kunne medføre erstatningsansvar for Veilaget.

Vedtak

Styret får fullmakt til å disponere opptil kr 1.000.000 til prosjektet og skal holde medlemmene av veilaget løpende orientert om arbeidet. Styret skal gjennomføre en ny befaring med Vaktmesterkompaniet med detaljert gjennomgang av hele veien før et tilbud signeres. Styret skal jobbe videre med å få kommunen til å ta ansvaret for overvann fra Østmarka. Enstemmig vedtatt.

Sak 7: Regnskap for 2025 med revisors beretning

Leder redegjorde for regnskapet for 2025, og revisors beretning ble lest opp.

Vedtak: Regnskap for 2025 ble enstemmig godkjent

Sak 8: Budsjett for 2026

Styreleder gjennomgikk budsjettet.

Forslag fra Styret:

Budsjett 2026	
Bruksavgift	180 000
Endring oppsparte midler	31 034
Sum inntekter	211 034
Styrehonorar	50 000
Brøyting, strøing	103 000
Kosting vår	24 898
Opprydding "snødeponi" GV43	10 102
Sum drift av veien	138 000
Forsikringer	6 844
Lisens Tripletex	4 500
Utvidede lisenser Tripletex	690
Regnskapsprogram	5 190
Bankgebyrer DNB	2 500
Postkasse	1 000
Brukt mobiltelefon	5 000
Telefonabonnement	2 000
Diverse andre kostnader	500
Sum andre kostnader	8 500
Sum kostnader	211 034
Årsresultat	0

Styrehonorar fastsettes til kr 10.000 for leder og kr 5.000 for medlemmer og vara, totalt kr. 25.000. Dersom veien blir ferdig asfaltert i løpet av 2026 skal et ekstra honorar med kr 10.000 for leder og kr 5.000 for medlemmer og vara, totalt kr. 25.000 utbetales.

Renteinntekter fra bankkonti tilfaller fond for fremtidig vedlikehold.

Bruksavgift settes til kr 18 per andel, totalt kr 180.000. Det benyttes oppsparte midler til å balansere budsjettet.

Veilaget skal kjøpe postkasse og etablere en fast postadresse på Grønliveien 29B, 1056 Oslo.

Vedtak:

Budsjettet ble enstemmig vedtatt.

Etablering av fast postadresse ble enstemmig vedtatt.

Sak 9: Valg

Følgende personer ble valgt:

Styreleder:	Janicke Berggren (GV 29B)
Styremedlem:	Tuan Toan Hoang (GV 3A)
Styremedlem:	Trond Nygaard (GV 25)
Vararepresentant til styret:	Pål Baltzersen (GV 17)

Revisor:	Jorunn Lajord (GV 16)
----------	-----------------------

Alle ble valgt med akklamasjon.

10. Innkomne forslag:

Det var ikke kommet inn noen forslag til saker som krevde avstemming.

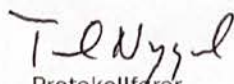
Liv B. Nesje informerte om en innsendt oppfordring til huseiere i Grønliveien om å holde orden på og utenfor egen tomt, slik at Grønliveien kan fremstå som et trivelig og attraktivt nabolag.

Møtet ble hevet kl. 20.43

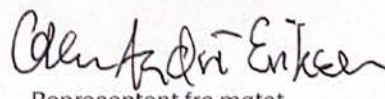
Oslo, 29. april 2026



Møteleder
Janicke Berggren



Protokollfører
Trond Nygaard



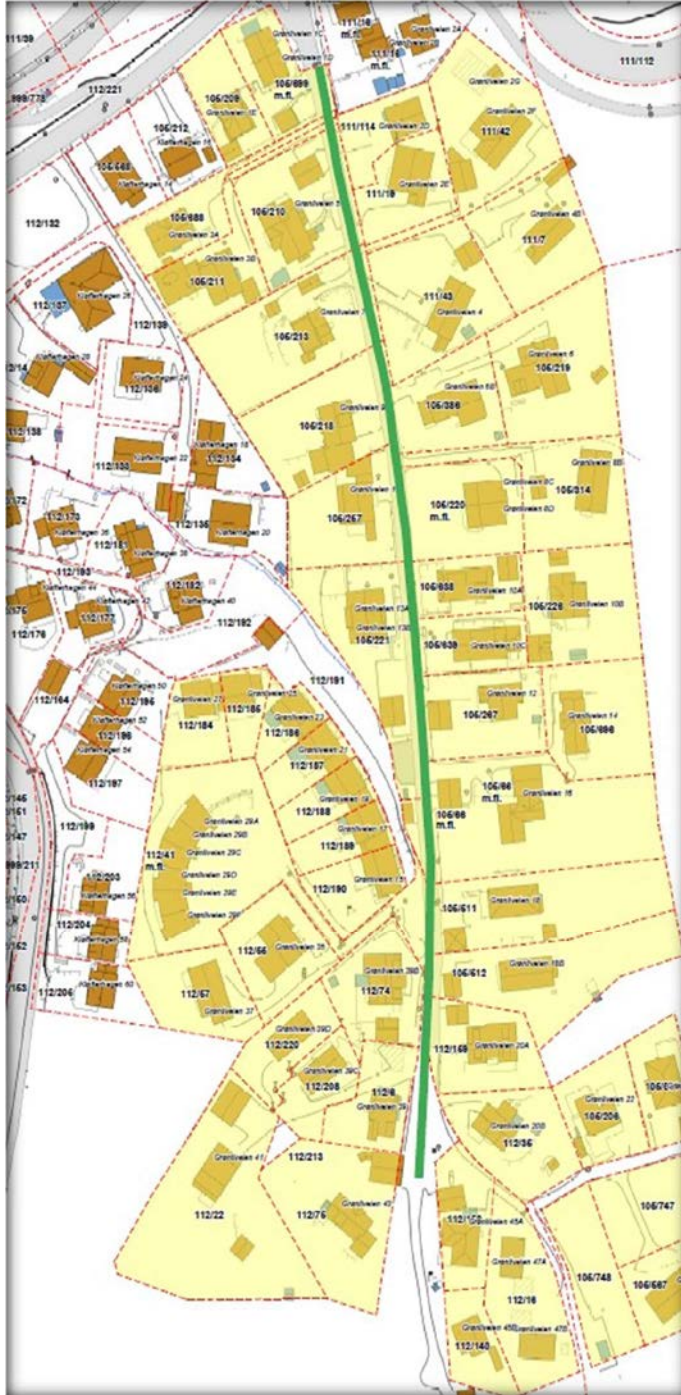
Representant fra møtet
Glenn Andre Eriksen

Vedtekter vedtatt av Oslo og Østre Viken jordskifterett 28. desember 2023

Vedtekter for Veilaget Grønliveien

§1. VEGEN

Veilaget Grønliveien, heretter kalt vegget, omfatter følgende veg i Oslo kommune:



Kart over Grønliveien (grønn strek)

Vegområdet er kjørebane, skuldre og ev. grøfter. Snuplassen i syd inngår i vegområdet. Vegen er ca. 330 meter lang.

§ 2. FORMÅL

Veglaget skal sørge for å opprettholde standarden på vegen ved vedlikehold og utbedring, samt sørge for vinterdrift av vegen.

Veglaget kan foreta større tiltak på vegen, som omlegging og standardheving.

Vegen skal tjene medeierens interesser som adkomst til eiendommene.

§ 3. ANSVAR

Veglaget er å anse som et tingsrettslig sameie. Medeierne har delt, ubegrenset ansvar i samsvar med andelene i § 5.1 (pro rata-ansvar), jf. jordskifteloven § 3-29.

§ 4. RÅDIGHET OVER VEGEN

Eierskapet til vegen disponeres av medeierne i fellesskap etter andelene. Den faktiske og rettslige rådigheten over vegen utøves av veglagnets styre på vegne av medeierne.

Vegen ligger som en bruksrett på de eiendommer den går over.

§ 5. MEDEIERE

§ 5.1 Medeiere, andeler [og fordeling vinterdrift]

Eier av eiendom som har andel, er medeier. Andelene i veglagnen er slik:

Navn	Gnr.	Bnr.	Snr.	Eiendommens adresse	Antall boenh.	Tilkn. Avstand (km)	Andel
Bernardo, William, H. Bernardo, Julieta	105	699	1	Grønliveien 1C	1	0,013	99
Phan, Nhien Van. Nguyen, Tuyet Nhung Thi	105	699	2	Grønliveien 1D	1	0,013	99
Storflod, Dag	105	209		Grønliveien 1E	1	0,013	99
Lai, Kim Cuong Thi. Hoang, Tuan Toan	105	688		Grønliveien 3A	1	0,019	102
Hoang, Tuan Toan	105	211		Grønliveien 3B	1	0,019	102
Den Norske Eiendom AS	111	114		Grønliveien 2D	1	0,026	104
Kara, Hacer. Kara, Huseyin	105	210		Grønliveien 5	1	0,05	113
Den Norske Eiendom AS	111	19		Grønliveien 2E	1	0,05	113
Khan, Zahid Liaqat	111	42		Grønliveien 2 F	1	0,05	113
Majid, Abdul. Majida, Memona	111	7		Grønliveien 4B	1	0,05	113
Jashari, Ferdi. Jashari, Nazim. Jashari, Fatmir	105	213		Grønliveien 7	1	0,065	119
Skovly, Marit	111	43		Grønliveien 4	1	0,071	121
Sheikh, Noorulain. Asif Sheikh Fawad	105	386		Grønliveien 6B	1	0,101	133

Harwiss, Frode. Harwiss, Kirsti	105	219		Grønliveien 6	1	0,101	133
Berg, Jens-Petter. Solberg, Toril	105	218		Grønliveien 9	1	0,114	137
Leschbrandt, Kirsten Inger Huser	105	220	1	Grønliveien 8D	1	0,12	140
Huser, Oddvar	105	220	2	Grønliveien 8C	1	0,12	140
Huser, Oddvar	105	314		Grønliveien 8B	1	0,12	140
Nesje, Liv Margrethe Bentsen	105	257		Grønliveien 11	1	0,13	143
Ngo, Hai Jacob. Lai, Krisitn. Lai, Phat	105	638		Grønliveien 10A	1	0,166	157
Asif, Farida. Mahmood, Asaf	105	639		Grønliveien 10C	1	0,166	157
Haraldsen, Simon	105	226		Grønliveien 10B	1	0,166	157
Owen, Jon-Erik	105	267		Grønliveien 12	1	0,189	166
Mahmood, Tariq	105	221		Grønliveien 13A og 13B	1	0,199	170
Lajord-Stilèn, Hanna	105	66	1	Grønliveien 16	1	0,213	175
Lajord, Else Jorunn. Lajord, Jan Olav	105	66	2	Grønliveien 16	1	0,213	175
Retterstøl, Anne-Marit. Olaisen, Maren Retterstøl	105	696		Grønliveien 14	1	0,213	175
Hindhammer, Nadja. Gjelberg, Rune	112	190		Grønliveien 15	1	0,246	187
Baltzersen, Pål. Baltzersen, Bente	112	189		Grønliveien 17	1	0,246	187
Tande, Anne-Sissel. Haugland, Tor	112	188		Grønliveien 19	1	0,246	187
Huyncek, Benedikte Maria. Huyncek, Thao Phuong	112	187		Grønliveien 21	1	0,246	187
Jama, Suleiman. Hassan, Anab Ibrahim	112	186		Grønliveien 23	1	0,246	187
Lad, Vigdis. Nygaard, Trond	112	185		Grønliveien 25	1	0,246	187
Johansen, Christian Andre Sagvold. Johansen, Kjirsti Sagvold	112	184		Grønliveien 27	1	0,246	187
Dengin, Monica og Glenn	112	41	1	Grønliveien 29A	1	0,246	187
Eriksen, Glenn Andre. Berggren, Janicke	112	41	2	Grønliveien 29B	1	0,246	187
Theodorsen, Anny	112	41	3	Grønliveien 29C	1	0,246	187
Khotnayoong, Suchittra. Johansen, Erik Wallace	112	41	4	Grønliveien 29D	1	0,246	187
Sørdal, Ida Marie. Kopperud, Magnus	112	41	5	Grønliveien 29E	1	0,246	187

Wong, Yuk Ho. Wong, Ching Yan Cheung	112	41	6	Grønliveien 29F	1	0,246	187
Gravdal, Brit Elise. Gravdal, Ola Magne	112	57		Grønliveien 37	1	0,246	187
Melbye, Lars. Olafsen, Frøydis	112	55		Grønliveien 35	1	0,246	187

Andersson, Harald Martin. Andersson, Karin Bekkejordet	105	511		Grønliveien 18	1	0,256	191
Grøttum, Arnt Jacob	105	512		Grønliveien 18B	1	0,27	196
Anderson, Elvira Ildiko Hortolanyi. Anderson, Ronny Thor	112	74		Grønliveien 39B	1	0,291	204
Begum, Zubaida. Hussain, Fazal	112	159		Grønliveien 20A	1	0,291	204
Gjerstad, Ingunn. Wermundsen, Rolf	112	6		Grønliveien 39	1	0,299	207
Anderson, Elvira Ildiko Hortolanyi. Anderson, Ronny Thor	112	220		Grønliveien 39D	1	0,299	207
Demit, Florin. Demit, Ioana Carmen	112	208		Grønliveien 39C	1	0,299	207
Widding, Ingar Kristian	112	22		Grønliveien 41	1	0,299	207
Paulsrud, Mona. Syvertsen, Bjørn Olaf	112	35		Grønliveien 20B	1	0,308	211
Grinde, Anne-Karin	112	75		Grønliveien 43	1	0,333	220
Salte, Therese Myrtveit. Dregelid, Jarle	112	156		Grønliveien 45A	1	0,333	220
Andersen, Bent	112	140		Grønliveien 45B	1	0,333	220
Burlibasa, Marian	112	16		Grønliveien 47A og 47B	2	0,333	440
Sandnes, Eva Victoria. Reymond, Jean-Marc Joseph	105	206		Grønliveien 22	1	0,333	220
Kløverhusene AS	105	569		Grønliveien 22B	1	0,333	220
Gemt AS	105	567		Grønliveien 49	1	0,333	220
Sum andeler							10 000

Eiendommene er opplistet i veiens lengderetning fra nord til syd.

Andel følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne. Medeierskap er pliktig når eiendommen ligger innenfor dekningsområdet til veggen og ikke har annen vegadkomst.

Andelene er grunnlaget for medeierens rettigheter og plikter i veglaget.

Medeierne har plikt til å informere styret om forhold som er av interesse for veglaget. Dette gjelder blant annet kontaktinformasjon, eierskifte, fradelinger og skade på veggen.

Medeierne må rette seg etter vedtektene, vedtak i årsmøter og beslutninger fra styret.

Fradelt/seksjonert ny eiendom har rett og plikt til å bli medeier. Ev. nye fradelte/seksjonerte eiendommer kan benytte veggen uten å betale vederlag frem til eiendommene bebygges, ev. i standsetts til formål som frembringer trafikk utover hva en ubebygd eiendom gjør. Årsmøtet fastsetter andel for den nye medeieren, samt engangsvederlag for å bli medeier, jf. § 14. Andelen skal være tilsvarende likeartede eiendommer har i veggen.

Ved endring av utnytting av eiendom(-er) som medfører varig og betydelig endret bruk av veggen, kan årsmøtet endre andel(-er) i samsvar med endret bruk. Utover dette kan ikke den enkeltes andel endres.

Eiendommene gbnr. 105/747 og 105/748 er ubebygde. De har rett til å bruke veggen vederlagsfritt frem til eiendommene bebygges, ev. i standsetts til formål som frembringer trafikk. Eiendommene får først andel i veglaget etter at de har kjøpt seg inn i veggen, jf. § 14.

§ 6. ÅRSMØTET

Årsmøtet er veglagets øverste myndighet. Samtlige medeiere har møterett.

§ 6.1 Innkalling til årsmøtet

Ordinært årsmøte skal holdes i mars eller april måned hvert år.

Styret varsler medeierne om tidspunkt for årsmøtet og fastsetter frist for å melde inn saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller deretter til årsmøtet. Innkallingen skal sendes skriftlig til alle medeierne. Sakslisten og aktuelle saksdokumenter skal følge innkallingen.

Dersom styret ikke innkaller til årsmøte, kan de som krever årsmøte sørge for varsel og innkalling.

Årsmøtet kan ikke gjøre vedtak i andre saker enn de som er oppført i sakslisten. Dersom alle medeierne er representert og aksepterer behandling av andre saker på årsmøtet, kan det fattes vedtak.

§ 6.2 Representasjon og avstemningsregler

Medeier kan la seg representere med skriftlig fullmakt. Andre enn medeiere kan også møte med fullmakt. Ingen kan møte med fullmakt for mer enn én eiendom. Medeier kan møte sammen med fullmektig.

Ved avstemning og valg er stemmeretten i samsvar med andelene i § 5.

Avstemning avgjøres ved alminnelig flertall (mer enn 50 %) av de avgitte stemmene, med unntak for vedtektsendring, jf. § 16. Stemmelikhet blir avgjort ved loddtrekning.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret eller minst 1/5 av andelene krever det. Det ekstraordinære årsmøtet kan bare gjøre bindende vedtak i saker som er oppført i sakslisten. Reglene for ekstraordinært årsmøte er ellers de samme som for ordinært årsmøte.

§ 6.3 Årsmøtet skal:

- (1) Velge møteleder
- (2) Velge protokollfører
- (3) Velge en som skal underskrive møteprotokollen sammen med møtelederen og protokollføreren
- (4) Godkjenne innkallingen, fullmakter og sakslisten, samt registrere møtedeltagerne
- (5) Behandle melding om hva som er gjort og regnskap siden forrige årsmøte
- (6) Behandle styrets forslag til tiltaksplan med budsjett
- (7) Vedta utligning av kostnader
- (8) Velge styreleder, styremedlemmer, én vararepresentant til styret og én revisor
- (9) Fastsette ev. vederlag for styremedlemmene
- (10) Behandle andre saker som er oppført i sakslisten

§ 7. STYRET

§ 7.1 Sammensetning

Styret består av tre medlemmer og en vararepresentant. Styrelederen velges på årsmøtet. Styret velger selv etter hvert årsmøte hvem i styret som skal være sekretær og kasserer.

Regnskapsføringen kan etter avgjørelse av årsmøtet, utføres av andre enn styret.

§ 7.2 Innkalling

Styrelederen innkaller til styremøtet. Innkalling skal skje skriftlig. Sakslisten og saksdokumenter bør være vedlagt innkallingen.

Styremøte skal holdes når styrelederen mener det er behov, eller når de to øvrige medlemmene av styret sammen krever det.

§ 7.3 Avstemningsregler

Styret er vedtaksført når hele styret er innkalt lovlig og mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak blir avgjort ved alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Alle har lik stemmerett, men stemmelikhet blir avgjort av styreleders stemme. Deltar ikke styrelederen blir stemmelikhet avgjort ved loddtrekning.

Medlem i styret må ikke være med i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som denne har en personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 7.4 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal lede driften av veglaget i samsvar med vedtektene og vedtak i årsmøter. Styret skal blant annet:

- (1) Føre tilsyn med vegen, stikkrenner, veggrofter, vegarbeid m.m.
- (2) Sørge for nødvendig vedlikehold, utbedring etter vedtatt tiltaksplan eller etter oppstått skade, og aktuell vinterdrift. Engasjere eksterne til å utføre arbeid på vegen
- (3) Sørge for innkreving ved utligning av kostnader. Styret kan iverksette tvangsinndrivning av skyldig beløp
- (4) Innkalle til og lede årsmøtet, legge frem melding om hva som er gjort og regnskap fra forrige årsmøte, samt tiltaksplan med budsjett
- (5) Gi nødvendig informasjon til medeierne
- (6) Komme med forslag til kandidater til nytt styre og revisor i forkant av årsmøtet

§ 8. MINDRETALLSVERN

Vedtak i årsmøte og beslutninger av styret må ikke stride mot vedtektene, medføre en fordel for flertallet til urimelig skade for mindretallet, eller medføre urimelig kostnad for noen medeier.

§ 9. SIGNATURETT

Styrelederen og et styremedlem har signaturrett.

§ 10. REGNSKAP

Regnskapsåret følger kalenderåret.

§ 11. INNTEKTER

Innbetalte utligninger, vegavgifter og engangsvederlag, jf. §§ 12, 13 og 14, er felles inntekter for veglaget.

Ev. overskudd skal brukes til driften av veglaget.

§ 12. KOSTNADER

Kostnader som ikke blir dekket av vegavgifter og andre inntekter, skal utlignes på medeierne. Slik utligning kan innkreves på forhånd for nødvendig inndekking av kostnader til normal drift og/eller på grunnlag av budsjett for konkrete utbedringstiltak.

Kostnader med vedlikehold og utbedringer skal utlignes etter andelene i § 5.1.

For større tiltak som omlegging av vegen og standardheving, skal det vurderes om noen medeier blir pålagt en urimelig kostnad ved utligning etter andelene. Alternativet er i så fall at kostnadene skal fordeles særskilt etter nytten med tiltaket.

§ 13. VEGAVGIFTER

§ 13.1 Årlig avgift

Årsmøtet fastsetter den totale årlige avgift som innkreves årlig. Den enkelte medeiers andel av avgiften kreves inn innen utgangen av mai inneværende år. Avgiften kan i tillegg til å dekke årlig vedlikehold også dekke avsetninger til fremtidig vedlikehold/utbedringer.

§ 13.2 Særlig avgift

Årsmøtet kan bestemme, eller det kan avtales med styret, at medeier eller annen bruker skal betale en særlig avgift ved tidsavgrenset og betydelig merbruk av vegen.

§ 14. ENGANGSVEDERLAG FOR MEDEIERSKAP

Nye boenheter som kommer til, enten ved nybygg eller ved utskilling/seksjonering av eksisterende eiendommer, plikter å betale en tilknytningsavgift som fastsettes av årsmøtet, for tidene pålydende kr 25 000,- for å få medeierskap i vegen. Beløpet skal betales til veglaget ved byggestart.

§ 15. BRUK AV VEGEN

Ferdsel må skje slik at det ikke skader vegen eller er til urimelig ulempe for andre sin bruk av vegen.

Den som påfører vegen skade, kan bli gjort ansvarlig for kostnaden med å utbedre skaden.

Det skal ikke legges hindringer eller parkeres på vegområdet.

§ 16. VEDTEKTSENDRING

Vedtektsendring krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Stemmeretten er i samsvar med andelene i § 5.

§ 2 (formål), 3 (ansvar) og 16 (vedtektsendring) kan ikke endres.

Endring av § 5.1, 7. avsnitt kan kun vedtas enstemmig av årsmøtet.

Endring av navn ved eierskifte av eiendom i vedlegg 1, jf. § 5.1, er ikke vedtektsendring.

Vedtektene kan uansett ikke enders før 2 år etter at vedtektene ble vedtatt av jordskifteretten.

Nabolagsprofil

Grønliveien 45B - Nabolaget Ellingsrud vest - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

🚗 Furuset skole	7 min 🚶
Totalt 16 ulike linjer	0.6 km
🚇 Furuset	12 min 🚶
Linje 2	1.1 km
🚇 Høybråten stasjon	6 min 🚶
Linje L1	3.1 km
🚇 Oslo S	14 min 🚶
Totalt 24 ulike linjer	11.2 km
✈ Oslo Gardermoen	27 min 🚶

Skoler

Furuset skole (1-7 kl.)	8 min 🚶
278 elever, 14 klasser	0.7 km
Jeriko skole (1-7 kl.)	12 min 🚶
191 elever, 12 klasser	1.1 km
Lindeberg skole (1-10 kl.)	18 min 🚶
485 elever, 25 klasser	1.5 km
Bakås skole (1-7 kl.)	20 min 🚶
302 elever, 17 klasser	1.6 km
Granstangen skole (8-10 kl.)	19 min 🚶
334 elever, 26 klasser	1.6 km
Hellerud videregående skole	10 min 🚶
600 elever	5.6 km
Kuben videregående skole	10 min 🚶

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

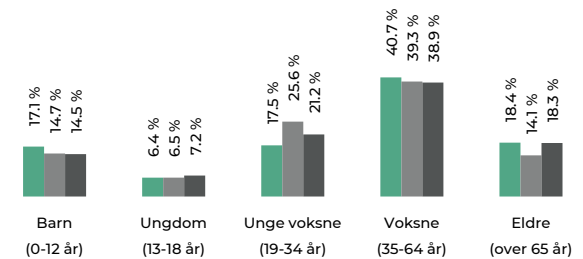
Naboskapet

Godt vennskap 79/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ellingsrud vest	983	402
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Jeriko private friluftsbarnhage (1-5 år)	10 min 🚶
14 barn	0.9 km
Kløfterhagen barnehage (1-5 år)	10 min 🚶
11 barn	0.9 km
Trøste og Bære barnehage (1-5 år)	10 min 🚶
23 barn	0.9 km

Dagligvare

Kiwi Jerikoveien	10 min 🚶
Coop Extra Furuset	16 min 🚶
Post i butikk, PostNord	1.4 km



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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss
3. Tog/t-bane

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100


Støynivået

Lite støynivå 94/100

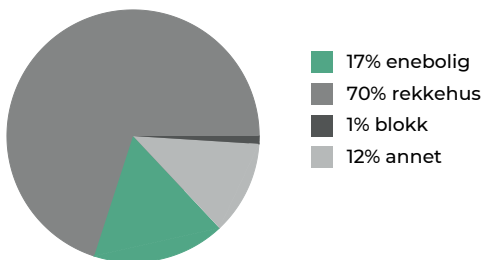
Trygghet der barna ferdes

Trygge 85/100

Sport

 Furuset aktivitetspark	9 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	0.8 km
 Jeriko skole	12 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	1 km
 Fresh Fitness Lindeberg	10 min 
 Mudo Furuset	14 min 

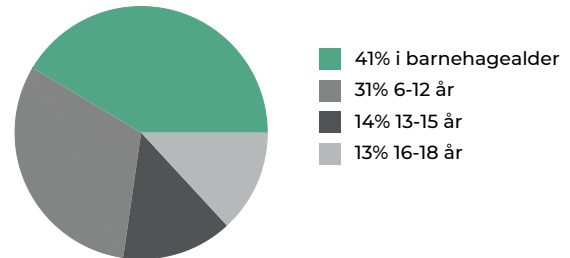
Boligmasse



Varer/Tjenester

 Furuset Senter	16 min 
 Vitusapotek Furuset	16 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn






Flerfamilier



0%

47%

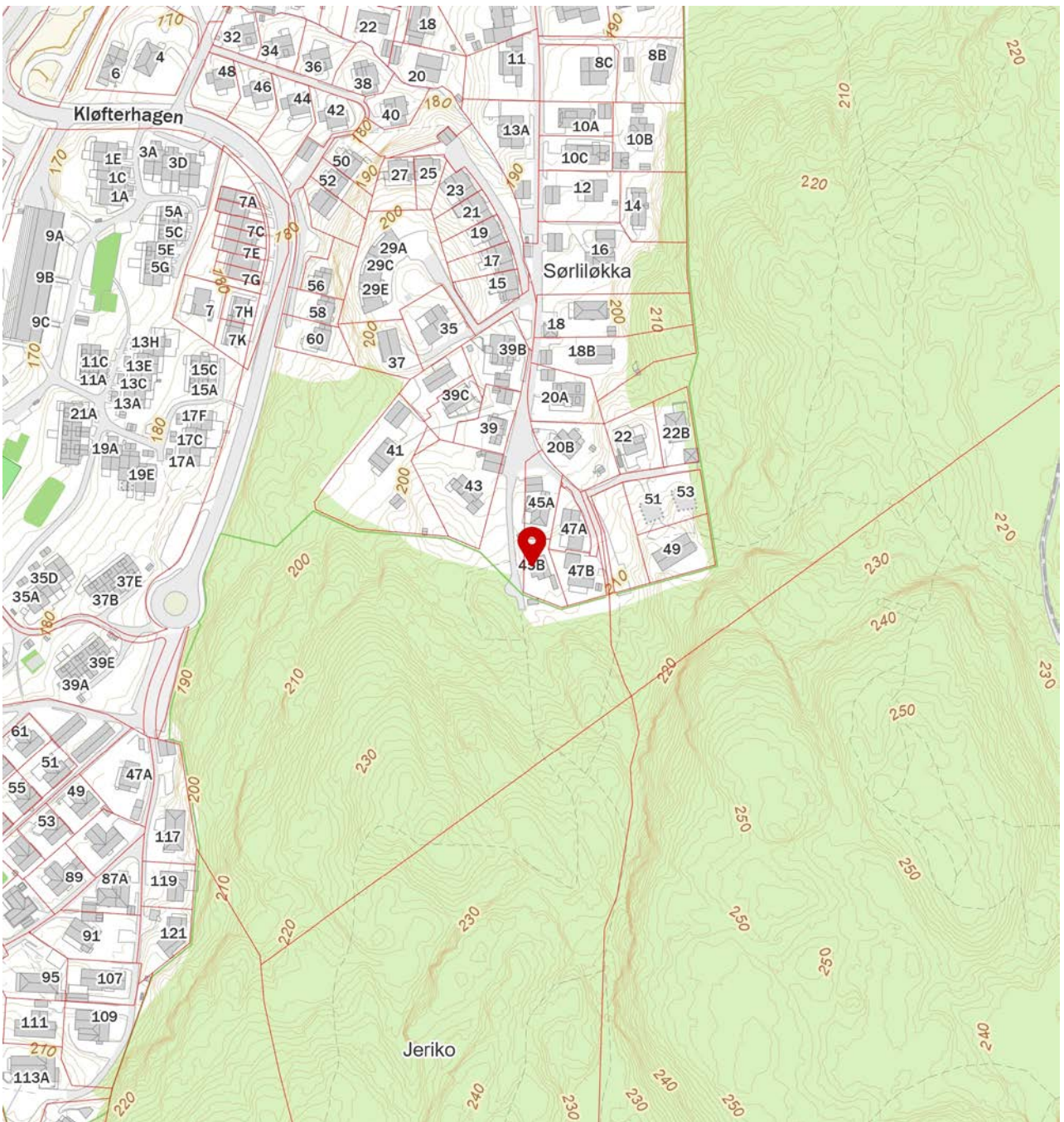
-  Ellingsrud vest
-  Oslo og omegn
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



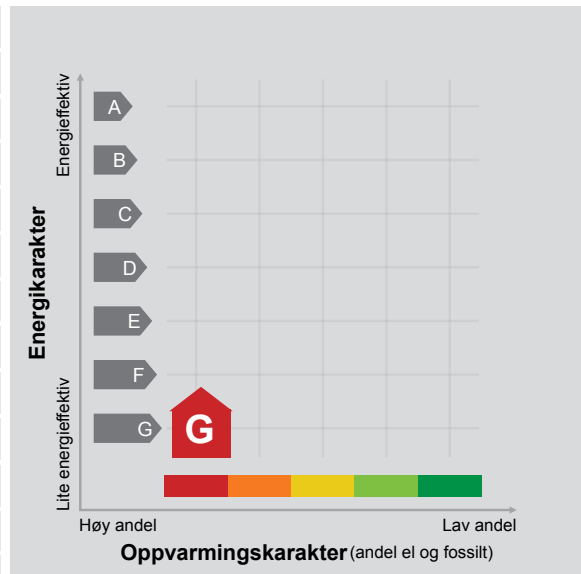
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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 2026

ENERGIATTEST

Adresse	Grønliveien 45B
Postnummer	1056
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	112
Bruksnummer	140
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81287627
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	b5983ba8-d2a5-435e-be31-44a3afba3040
Dato	18.03.2024



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.energimerking.no.

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 innnetemperaturen

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

- Følg med på energibruken i boligen

- Skifte til sparepærer på utebelysning

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 www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1901
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	125
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 energimerkeordningen. 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Grønliveien 45B
Postnummer: 1056
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer:
Dato: 18.03.2024 11:50:51
Energimerkenummer: b5983ba8-d2a5-435e-be31-44a3afba3040

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 112
Bruksnummer: 140
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 81287627

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: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: 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. Kjøøl - 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 varmelementer 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 5: 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 6: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



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 eiendom (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, varmpumper 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 tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 23-0090/26

Adresse: Grønliveien 45B, 1056 OSLO, gnr. 112, bnr. 140 i
Oslo kommune.

Kontaktperson: Kari Killi

Tlf: 455 04 207

Epost: kari.killi@notar.no

Salgsoppgavedato: 24.06.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/