NORDVIK

Grønnegata 16

3 soverom | 164 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Grønnegata 16

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
15	Om boligen
29	Nabolagsprofil
31	Tilstandsrapport
58	Egenerklæringsskjema
66	Andre vedlegg
238	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
241	Forbrukerinformasjon om budgivning
242	Budskjema

Salgsoppgave produsert 18.08.2026







Nøkkelinformasjon

Stor og innholdsrik loftsleilighet m/solrik terrasse på 28 kvm-Hybel med egen inngang-3 soverom og skjermet beliggenhet

Prisantydning	**14 625 000,-**
Omkostninger	**366 710,-**
Totalpris	**14 991 710,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**11 808,-**
BRA-i	**164 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1892**
Eierform	**Eierseksjon**

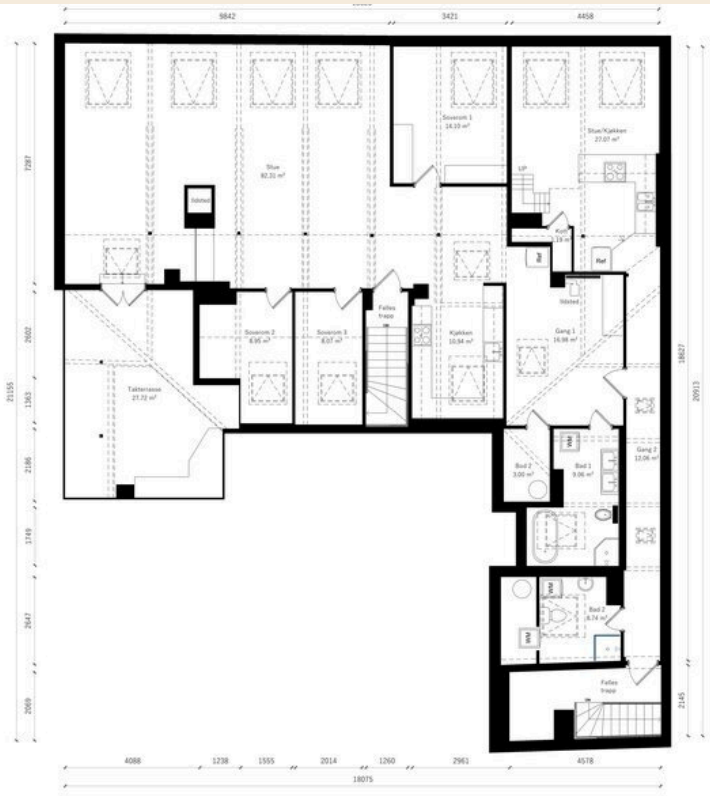
Kort fortalt

Bjørn Støylen og Sander Flåte v/Nordvik Eiendomsmegling har gleden av å presentere Grønnegata 16 en sjarmerende og romslig selveiet loftsleilighet. Leiligheten har en lys og luftig atmosfære, tre soverom og en stor, solrik terrasse på ca. 28 kvm perfekt for lange sommerdager og hyggelige sammenkomster. Her får du en attraktiv og skjermet beliggenhet i blindgate, samtidig som du bor svært sentralt i det populære Homansbyen/Bislett-området, med nærhet til alt Oslo har å by på. Det disponeres også bod i kjeller.

Høydepunkter:
Svært sentral beliggenhet
Lys og romslig planløsning
Smarte plassbygde lagringsløsninger
Tre soverom + hybeldel m/egen inngang
Sjarmerende selveierleilighet i loftsetasje
Attraktiv og skjermet beliggenhet i blindgate
Stor terrasse på ca. 28 kvm med gode solforhold

Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 164 kvm
Total BRA: 164 kvm

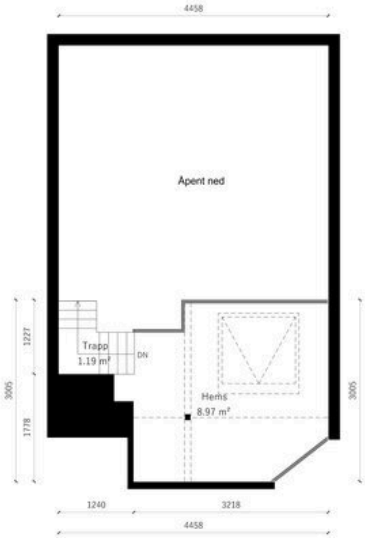


Grønnegata 16

Loft

Les mer om arealberegningen

BO3D



Grønnegata 16

Hems

Les mer om arealberegningen

BO3D

Hems utleie













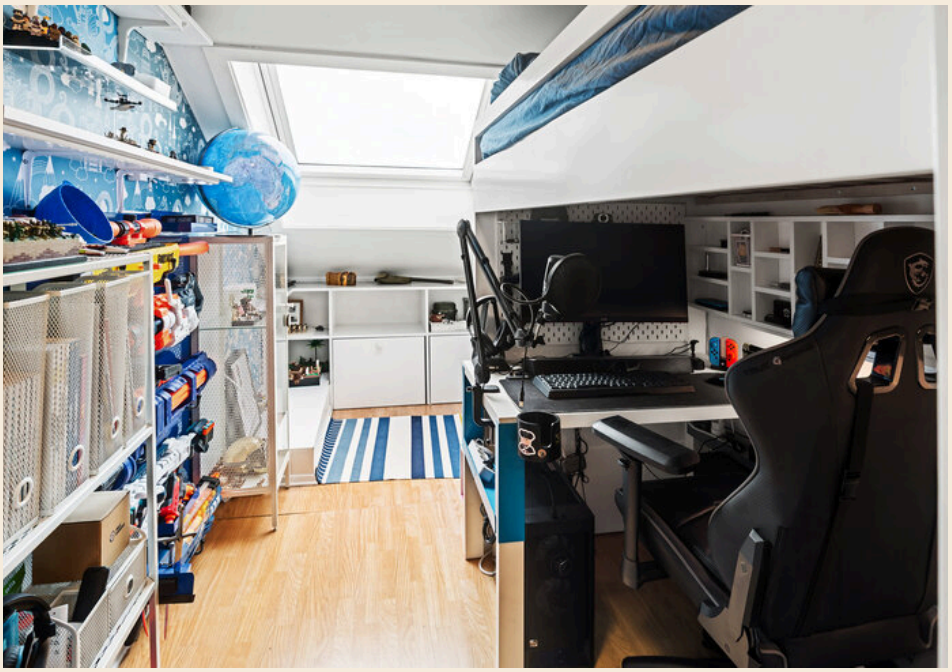


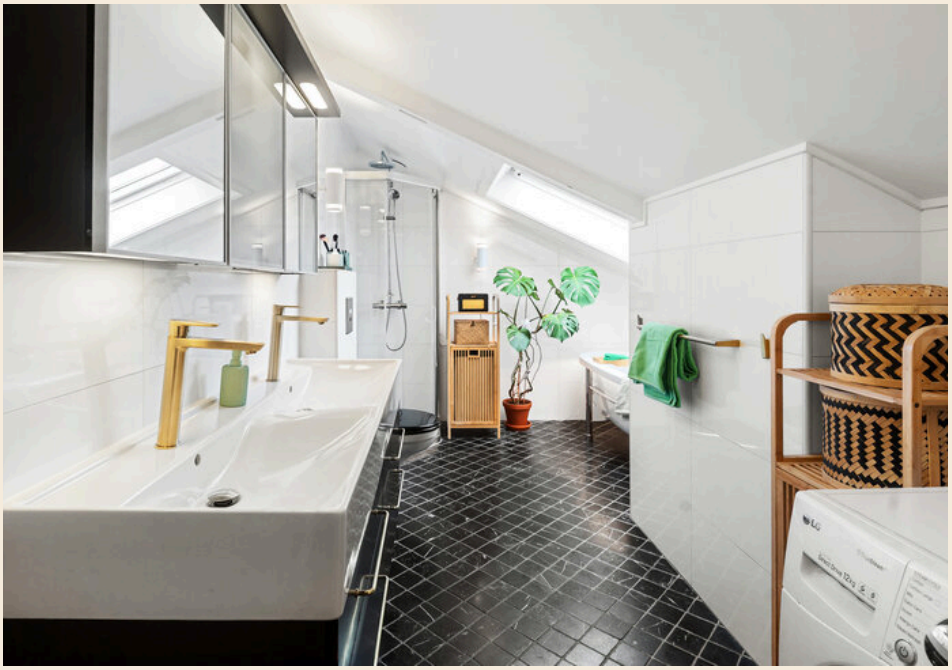


































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0581/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Grønnegata 16, 0350 OSLO
Gnr 214, bnr 71, snr 9 i Oslo kommune

Selgere
Marianne Torp-Følgesvold
Atle Torp-Følgesvold

Kjøpesum og omkostninger
14 625 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
365 620,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
366 710,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
379 710,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
14 991 710,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
15 004 710,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1892

Etasje
5

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 164 kvm
BRA-e: 17 kvm
Totalt BRA: 181 kvm
TBA: 28 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 164 kvm. Stue, 3 soverom, kjøkken, stue/kjøkken(hybelen), 2 ganger, 2 bad, kott og bod.
Total BRA: 164 kvm.
TBA: 28 kvm. Terrasse.

Underetasje:
BRA-e: 17 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 17 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Rom utenfor boenheten er oppmålt og inkludert i boligens bruksareal (BRA-e) basert på opplysninger fra eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at rommet tilhører boenheten.

Ikke målbare arealer:

Hems i utleiedel: 10 kvm.

Innhold
5. etasje:
Hoveddel: Stue, 3 soverom, bad, kjøkken og gang.
Utleiedel: Stue/kjøkken, hems, bad, gang og kott.

Leiligheten disponerer en bod i kjelleren på ca. 17 kvm.

Standard
Hoveddel:

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Varmepumpe. Utgang til takterrasse.

Kjøkken: Parkett på gulv, og malt overflate og flis på vegg over benkeplate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert platetopp og stekeovn. Benkeplater med polert finish av mørk larvikitt som er en norsk sort høykvalitets granitt. Larvikit er Norges nasjonalstein, og som en av verdens hardeste steinsorter svært godt egnet til arbeidsflate i hyppig bruk og blir i liten grad ripet opp av matlaging . I tillegg til et vakkert utseende med diskret og delikat skimmer, tåler

larvikit å bli utsatt for høy varme (inntil 300°C), vann/vin/te/kaffesøl, stekefett m.m. Utover daglig rengjøring med fuktig, myk klut og evt mild såpe, så er det som regel ikke behov for annet vedlikehold. Benkeplater av polert larvikitt består så å si uforandret etter mange års bruk.

Soverom 1: Parkett på gulv, og malt overflate og tapet på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Soverom 2: Laminat på gulv, og tapet og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Soverom 3: Parkett på gulv, og malt overflate og tapet på vegger. Malt overflate i himling.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med veggmontert wc, badekar, dusjnisje, naturlig avtrekk og opplegg for vaskemaskin.

Gang: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Vedovn. Garderobeskap.

Plassbygde skap, hylle,- og skuffløsninger: leverandør: Country Kitchen. Materialer: Heltre eik og mdf med eikefinér. Ytre overflater er malte i fargen klassisk hvit. Indre flater i skuffer og skap er oljet eik. Hvert oppbevaringsmøbel er unikt utformet for leiligheten gjennom tett samarbeid mellom Country Kitchen og selger. Målet var å på best mulig vis kunne maksimere lagringskapasiteten ved å ta i bruk uutnyttet gulvareal og takhøyden på inntil 3,88 m. Vekt på materialer av høy kvalitet og ytre utforming som ikke opptar mye visuell oppmerksomhet, men heller lar møblene blende inn mot vegger og tak. Skapdører og skuffer har trykkmekanisme for å åpne/lukke. Alle skuffer inni skap har soft-close-mekanisme. Ikke-fastmonterte skuffer har hjul og kan trilles ut på gulvet som oppbevaringskasser. Samtlige garderobestenger i skapene er forsterket med armeringsjern inni krommede stålrør. Festene for garderobestengene er ekstra forsterket i skapveggene. Dette gir klesskap som tåler svært høy vektbelastning.

Bod: Tregulv og ubehandlet vegger. Malt overflate i himling. Bereder, rørfordelingsskap og stoppekran.

Hybel:

Stue: Malt overflate på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling.

Kjøkken: Malt overflate på gulv og flis på vegg over benkeplate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert kjøl/fryseskap og platetopp. Kjøkkenet er etablert etter ferdigattest på integrering av areal og var ikke del av godkjente tegninger.

Bad: Flis på gulv, og malt overflate og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjnisje, wc, servantskap, rørfordelingsskap, stoppekran og opplegg for vaskemaskin.

Hems: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Trapp. Hemsen er etablert etter ferdigattest på integrering av areal og var ikke del av godkjente tegninger.

Gang: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Kott: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Vinduer og dører
Vurdering av avvik: Det er påvist enkelte værslitte vinduer på innsiden, og isolerglasset i balkongdøren er eldre enn 35 år. Eldre isolerglass har erfaringsmessig begrenset gjenværende levetid og økt risiko for punktering, mens værslitte karmer kan medføre behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

Etasjeskille og grunn på gulv
Vurdering av avvik: Det er gjennomført skjevhetsmålinger i stue og kjøkken, som viser høydeforskjeller på henholdsvis 14 mm og 16 mm over 2 meter, og opptil 30 mm over hele rommet. Registrerte skjevheter overstiger det som anses som normalt, og tilstandsgrad 2 er derfor gitt. Skjevhetene har i hovedsak estetisk og bruksmessig betydning, og eventuell oppretting vil medføre kostnader dersom dette ønskes utbedret. Noe knirk i parketten og enkelte steder gir parketten etter ved gange.

Ildsted/skorstein
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på enkelte pipeløp.

Overflater og innredning kjøkken
Vurdering av avvik: Det er påvist skader i tilknytning til skap ved kjøleskap. Det vurderes ikke å være behov for umiddelbare tiltak, da registrerte forhold i hovedsak fremstår som kosmetiske avvik.

Avtrekk kjøkken
Vurdering av avvik: Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med omluft (kullfiltervifte) over stekesonen. Det er registrert avvik på avtrekket. Ventilator med omluft fører ikke fukt og matos ut av boligen, men resirkulerer luften gjennom kullfilter. Dersom avviket ikke utbedres, kan det

medføre redusert avtrekkskapasitet og økt risiko for fukt- og luktbelastning på kjøkkenet.

Kjøkken utleie, overflater og innredning
Vurdering av avvik: Det er påvist fuktmerker i benkeplaten ved vask og ved oppvaskmaskin. Slike fuktmerker indikerer at det har vært vanninntrengning, og dersom forholdet ikke utbedres kan det medføre videre oppfukting og svelling av benkeplaten samt risiko for skjulte skader i underliggende innredning. Utbedring/nærmere undersøkelse anbefales.

Vannledninger
Vurdering av avvik: Anlegget har oppnådd en alder hvor det må påregnes økt behov for kontroll og vedlikehold. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer på tilgjengelige deler ved befaringen, men deler av anlegget ligger skjult, og eventuell skadeutvikling kan oppstå uten å være synlig. Stoppekran og fordelerskap ble kontrollert uten registrerte avvik, og det ble ikke påvist redusert vanntrykk ved samtidig tapping. På grunn av alderen anbefales jevnlig tilsyn for å avdekke eventuelle lekkasjer på et tidlig tidspunkt.

Varmesentral
Vurdering av avvik: Det er ikke dokumentert gjennomført service på anlegget, og varmepumpen har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Eier har ikke opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt. Manglende service og anleggets alder innebærer risiko for redusert virkningsgrad og behov for utbedring eller utskifting i tiden fremover.

Varmtvannsbereder utleiedel
Vurdering av avvik: Berederen har passert 20 års alder, noe som gir usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og fremtidig funksjon. Erfaringsmessig øker risikoen for lekkasje og driftsstans med alderen, og utskiftning må påregnes.

Varmtvannsbereder hoveddel
Vurdering av avvik: Berederen har passert 20 år og har dermed nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Erfaringsmessig øker risikoen for lekkasje og driftsstans med alderen, og utskiftning må påregnes.

Overflate vegg/himling våtrom utleiedel
Vurdering av avvik: Det er registrert riss og sprekker i fuger samt bom bak flis, noe som svekker vanntettheten og over tid kan gi fuktinntrengning i bakenforliggende konstruksjon. I tillegg er det plassert dør i våtsonen der materialet vurderes som uegnet for slik plassering, med økt risiko for fukt- og materialskade. Uten utbedring kan avvikene medføre fuktskader i vegg og tilstøtende bygningsdeler.

Sanitærutstyr våtrom utleiedel
Vurdering av avvik: Det er registrert løse dusjvegger, noe som gir tilstandsgrad 2. Dersom festene ikke utbedres, kan dette medføre videre skade på veggene og risiko for at dusjveggene faller ned ved bruk.

Dokumentasjon vanntett sjikt våtrom, utleiedel
Vurdering av avvik: Det foreligger manglende dokumentasjon på våtrommet. Fravær av dokumentasjon på membran, tettesjikt og utført arbeid gjør at kvaliteten på utførelsen ikke kan etterprøves eller bekreftes. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til om våtrommet er fagmessig utført, noe som kan innebære risiko for skjulte feil og fuktskader.

Overflate gulv, våtrom
Vurdering av avvik: Det er registrert hullyd under enkelte fliser, men det ble ikke observert sprekkdannelser eller løse fliser, og forholdet vurderes ikke som et avvik. Det er påvist tegn på fuktskade i dusjsonen. Fallforholdene mot sluk vurderes som tilfredsstillende, og det er ikke fare for at lekkasjevann ikke når sluket. Det registreres misfarging av silicnefug i dusjen.

Overflate vegg/himling, våtrom
Vurdering av avvik: Det er registrert vindu plassert i våtsone, hvor materialet vurderes som uegnet for slik plassering, og det er observert malingsavskalling på vinduet. Videre er et par fliser skadet. Vindu i våtsone og skadede fliser gir økt risiko for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen dersom forholdene ikke utbedres.

Membran, tettesjikt og sluk, våtrom
Vurdering av avvik: Badet har smøremembran under flis med ukjent utførelse og to plastsluk. Ved dørterskel er høydeforskjellen på vanntett sjikt målt til 15 mm, mot krav om minimum 25 mm, og det er registrert rørgjennomføringer i gulv uten synlige mansjetter. Tettesjiktet har dessuten nådd en alder som gir økt risiko for skader og følgeskader. Samlet gir dette økt fare for at vann kan trenge ut av våtsonen og videre inn i tilstøtende konstruksjoner, med risiko for fuktskader. Nærmere undersøkelser og utbedring bør vurderes.

Sanitærutstyr våtrom
Vurdering av avvik: Det er registrert skader på utstyr og innredning, og det mangler drenering av lekkasjevann fra den innebygde sisternen. Manglende dreneringsmulighet innebærer at en eventuell lekkasje fra sisternen ikke ledes bort på en kontrollert måte, noe som kan medføre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner før lekkasjen oppdages. Skadene på utstyr og innredning bør utbedres for å opprettholde funksjon og redusere risiko for videre skadeutvikling.

Ventilasjon, våtrom
Vurdering av avvik: Rommet har naturlig ventilasjon. Denne ventilasjonstypen kan ha begrenset effekt, da luftutskiftingen i stor grad er avhengig av temperaturforskjeller og vindforhold. Dette kan gi redusert luftskifte i perioder og økt risiko for fuktbelastning og svekket inneklima.

Dokumentasjon tettesjikt, våtrom
Vurdering av avvik: Det foreligger manglende dokumentasjon for våtrommet, herunder informasjon om

utførelse og tidspunkt for arbeider. Uten tilstrekkelig dokumentasjon kan det ikke bekreftes at membran, tettesjikt og øvrig konstruksjon er utført fagmessig og i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Dette gir usikkerhet knyttet til våtrommets tilstand og gjenstående levetid, og kan medføre behov for nærmere undersøkelser.

Innvendig bod
Vurdering av avvik: I innvendig bod er det registrert skader i taket med ødelagt gips. Dersom avviket ikke utbedres, kan skadeomfanget øke over tid, og det anbefales nærmere undersøkelse for å avklare årsak samt utbedring av gipsplaten i taket.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Våtrom utleiedel
Vurdering av avvik: Det er registrert at en gulvskinne fra dusjen skaper en hindring som gjør at lekkasjevann fra installasjoner ikke nødvendigvis når frem til sluket. Dersom forholdet ikke utbedres, er det risiko for at eventuelt lekkasjevann blir stående på gulvet og trekker inn i konstruksjonen, med fare for fukt- og vannskader over tid.
Kostnadsestimat: under 20 000,-

Membran, tettesjikt og sluk, bad utleiedel
Vurdering av avvik: Det er registrert at kravet til høydeforskjell på minimum 25 mm mellom topp sluk og membran ved dørterskel ikke er innfridd, noe som gir økt risiko for vannlekkasje ut av våtrommet ved store vannmengder. Tettesjiktet har videre nådd en alder som medfører økt risiko for skader og følgeskader, selv om det ikke er påvist konkrete feil eller fuktskader ved befaringen. Manglende utbedring kan på sikt medføre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å påregne utskifting av våtrommets tettesjikt.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000 (300 000 kr er utifra en nøktern standard)

Ventilasjon våtrom, utleiedel
Vurdering av avvik: badet er uten mekanisk eller naturlig avtrekksventilasjon. Manglende ventilasjon gir økt risiko for fuktopphopning og dårlig luftkvalitet i våtrommet, noe som over tid kan medføre fuktskader og muggdannelse. Det anbefales å etablere tilfredsstillende ventilasjon i rommet.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000 ,-

Bygningsdeler som har fått TG-IU
- Hulltaking/fuktmåling: Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 på tilgjengelige veggflater i og mot våtrommet. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier eller andre indikasjoner på fuktskader ved befaringen. Hulltaking fra tilstøtende rom er ikke foretatt, da vegg er registrert som brannvegg. Det bemerkes at målingene kun omfatter tilgjengelige flater, og at resultatene ikke utelukker fukt i skjulte eller utilgjengelige konstruksjoner.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
Iht. selger:

Utført vedlikehold Sameiet Grønnegata 16
2017: Rehabilitering av 6 av 8 piper ved innvendig støp av nytt pipeløp.
2020: Bytte av entrédører til alle leiligheter, og dører mellom leiligheter og baktrapp
2022: Installasjon av fiber inn til gården og alle seksjoner
2023: Installasjon av felles, trådløst seriekoblet brannvarslingsanlegg (Elotec Ajax)
2023: Kontroll av el-anlegg i fellesområder og inne i alle seksjoner
2024: Byttet alle sikringer i fellesstrømanlegg, med installasjon av jordfeilbrytere på alle kurser
2024: Utskifting av stoppekraner, og installasjon av frostsikker utendørskran
2024: Hele taket på gården ble byttet, og gamle stålplater erstattet med enkeltkrummet teglstein. Ny underlagspapp, bytting av alle beslag og pipehatter
2024: Installasjon av varmekabler i alle takrenner og nedløp, både mot gate og i bakgård
2024: Byttet 8 takvinduer til nye Velux av samme størrelse
2024: Rehabilitering av fasade (mur og maling) mot gate og bakgård, med fjerning av all diffusjonstett maling mot gate
2024: Kitting av antikvariske vinduer i trappeoppgang
2025: Brannmaling av trapper i begge baktrapper til brannmotstand R30
2025: Oppgradering og utskifting av dører til boder i baktrapp til brannklasse EI60
2025: Oppgradering av kjellervegger og etasjeskillere til brannklasse EI60
2025: Branntetting av gjennomføringer mellom kjeller, leiligheter og trapperom
2025: Gipsing og brannsikring av himling i kjeller og boder i baktrapp
2025: Etterkontroll fra Oslo brann- og redningsetaten – alle tiltak godkjent
2026: Bytting av dører fra bakgård til begge baktrapper

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Bad i hoveddel totalrenovert ca 2007/8 i følge forrige eier. I følge informasjon forrige eier hadde fått av eier før det igjen var arbeidet utført av faglært, men har ikke dokumentasjon på dette.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Tak rehabilitert med ny tekking, takstein og beslag i 2024 av City Taktekking AS Alle fasader rehabilitert av Wettergren Fasade AS i 2024 Piper rehabilitert med innvendig rør 2017/18 av Piperep AS Nytt dekke og benk i Kebony på takterrasse, utført av Proffjobb AS i 2018 Nytt brannsikkert tak og brannsikre dører i kjeller (ink boder) og brannsikring av baktrapper med etasjeskiller, utført 2025 av Oslo Brannsikring AS Installert varmekabler i takrenner og nedløp i 2024 av City Taktekking A.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det samsvarserklæring? Ja.
Mindre utbedringer som ekstra el-uttak på vegg, ekstra brytere/dimmere, og utbedring av feil ved downlights i tak i utleiedel gjort av Oslo Elektrikerservice AS i 2016.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja, i 2023.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Ja.
Kjenner ikke firmanavn, men loft ble først bygget ut med vår leilighet i 1976 og deretter utvidet først i 1985 og siste gang i 2001 til å omfatte resten av loftet med unntak av terrasse tilhørende leiligheten under.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Nei, ingen av disse installert i bygget.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja, noe sprekker i fuger mellom flisene i dusjene og overflatisk sopp i nedre kant av dusjhjørner.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Peis i stue hoveddel lekker noe røyk og har ikke vært i bruk senere år. 6 av byggets 8 piper renovert i 2017 etter at inspeksjon viste at pipeløpene var i dårlig stand. Siste 2 piper stengt for bruk. De renoverte pipene har god trekk.

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen?
Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer).
Ja, tidligere episoder med vann-inntrenging fra fortau til bod tilhørende leiligheten ved kraftig regnvær/snøsmelting. Utbedret ved bedre leding av vann fra takrenner lenger bort fra vegg og ledekant for å føre overvann bort fra vinduet. Noe fuktighet fra eksponert grunnfjell i bod tilhørende leiligheten fremdeles. Noe mugg observert på gjenstander utsatt for fuktighet i boden.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja, på gårdens endevegg mot øst har maling/puss løsnet som følge av for høy fuktighet i perioder med mye regn. Årsaken til dette har vært at dårlig/slitt maling på veggens utside har ført til at teglsteinen i veggen har trukket til seg for mye fuktighet. Dette ble utbedret i 2024 ved at veggen ble pusset og malt på nytt utvendig. På terrassen er løs pus fjernet og eksponert tegl er behandlet med støvbinder for å binde fuger og hindre fukt i å trenge inn i veggen. På endevegg mot øst i stue er løs puss banket ned og pusset på nytt der den har sprukket opp, men noen områder med løs puss som ikke har sprukket opp/er synlige finnes fremdeles. Noe løs puss/maling på øvre del av et par av pipene øverst mot himling som følge av at teglen i pipene har blitt for fuktig ved kraftig regn. Skadene stammer fra perioden før taket og beslag ble renovert i 2024.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja, innfelte downlights i utleiedel var montert i for små bokser. Dette medførte for høy varme og skade på isolasjon på ledninger. Utbedret av elektriker ved å trekke nye ledninger, utvide bokser i tak og overgang til led-pærer som utvikler mindre varme.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja, noe skjevhet i kjøkkengulv, ref takstrapport.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja, bbservert noe som kan ha vært skjeggkre for ca 2 år siden, men ikke sett igjen etter dette. Har vært mus/rotter inne i bod i kjeller ved et par anledninger. Har tidligere hatt vepsebol i vegg på terrassen. Vepsen har blitt avlivet med vepseskum, mens selve bolet ikke har vært mulig å fjerne.

Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja. Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? Ja.

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Nei, ikke søkt om å skille ut utleiedel som egen boenhet

fordi døren mellom hoveddel og utleiedel i så fall må stenges og trappeoppgang som benyttes av leieboer ikke oppfyller kravene dersom den er eneste adkomst til boenheten.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja, tilstandsrapport eierskifte, 3.7.26.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja, arealoppmåling ved 3D-scanning gjort i forbindelse med takst juli 2026. Tidligere oppmålinger gjort i 2018 og oppdatert 2023 av takstmann Thomas B Vogt.

Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja, Pilestredet mellom Parkveien og Bislett vil i 2027 bli oppgradert med blant annet nye trikkeskinner, vann og avløp. Dette vil nødvendigvis medføre en noe støy i perioder.

Vet du om sameiet/ borettslaget/ selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Ja, vi har en ikke avsluttet uenighet med sameiet knyttet til kostnader ved bytte av takvinduer. Saken grunner i at sameiet har gjort en ugyldig endring av vedtektene hvor hver enkelt seksjon bærer kostnadene for utbytting av vinduer. Saken forventes løst i nær fremtid ved at vedtektene endres tilbake til felles ansvar for vinduer gjennom mekling med bistand fra forretningsfører OBOS, men vi vil uansett dekke eventuelle kostnader knyttet til allerede utførte utskiftninger av takvinduer dersom sameiet mot formodning skulle vinne frem med sitt syn på noe vis.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften / fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Nei, forventer lavere felleskostnader fra og med neste år pga lavere forsikringskostnader og fordi omfattende vedlikehold på gården har blitt gjennomført de siste årene.

Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei, ingen nedgravd oljetank.

Bygningssakkyndig
Christian Omre

Byggemåte
Boligbygg over 5 etasjer samt kjeller.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av naturstein/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av teglstein med pussede og malte flater.

Takkonstruksjoner:
Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Innbo og løsøre
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Selger informerer:
- Alt av integrerte hvitevarer, både i hoveddel og hybel, kan følge med leiligheten.
- Alt av plassbygde lagringsløsninger følger også med
- Passbygd senger og hylle-løsninger på barnerommene medfølger
- Tyrkiske lamper i taket i stue (10 stk) og terrasse (5 stk) følger ikke med
- Frittstående vask/tørk og kombiskap i både hoveddel og utleiedel kan overtas mot vederlag dersom kjøper skulle ønske det

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Iht selger er hybelen leiet ut for 17-18.000,- skattefritt tidligere.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. (Dette gjelder hovedleiligheten).

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen

som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisitet
- Varmepumpe (luft til luft)
- Peis

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Forbruket har ligget på rundt 36000 kwt per år de siste årene, i 2025 endte forbruket på 33 000kwt, som utgjør ca kr. 30 400,-. Årlige strømutgifter (etter strømstøtte) var ca 26 500,- i 2024 og 42 000 i 2023. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 11 808,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader kr. 11 299,-
Bredbånd kr. 509,-

Felleskostnader inkluderer: Tv/bredbånd, fyring (fellesområder), kommunale avgifter, felles forksikring, drift og vedlikehold, konsulenthonorar, forretningsførerhonorar og styrehonorar.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Innboforsikring

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 8 633,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 6 004 888,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 15 006 983,- pr. 2025
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.

TV/Internett/Bredbånd
TV/bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Grønnegaten 16, orgnr. 975668657

Om sameiet
Sameiet Grønnegata 16 består av 1 bygård i mur med 9 boligseksjoner, bygget i 1895.

Fornying av rør og avløp:
Årsmøtet 2026 vedtar at avløpsrørene i Sameiet Grønnegata 16 rehabiliteres ved rørfornying med strømpeforing, i tråd med alternativ 2 i saksdokumentet. Prosjektet gjennomføres innenfor en samlet kostnadsramme på inntil NOK 900 000 inkl. mva. Styret gis fullmakt til å innhente endelige tilbud og inngå kontrakt innenfor denne rammen. Prosjektet finansieres med sameiets tilgjengelige midler, herunder eventuelle inntekter fra salg av kjellerlokalet. Styret gis fullmakt til å kreve inn ekstrainnskudd på inntil NOK 1 000 000 samlet, fordelt mellom seksjonene etter sameiebrøk, i den grad dette er nødvendig etter anvendelse av sameiets øvrige midler. Beløpsrammen dekker finansieringsbehovet for begge rørprosjektene som behandles på dette årsmøtet (avløp NOK 650 000 og vannrør NOK 350 000, jf. Sak 9; dersom kun dette vedtaket fattes, vil behovet for ekstrainnskudd være tilsvarende lavere – anslagsvis inntil NOK 650 000. Styret fastsetter betalingsfrist og praktisk gjennomføring. Forslaget ble vedtatt. Alle kostnader knyttet til enkeltseksjoner skal dekkes av seksjonen det gjelder.

Etablering av nye vannrør og vedtektsendring:
Årsmøtet 2026: sameiet etablerer nytt felles vannrørstrekk for kaldt forbruksvann gjennom kjeller og baktrapper, med kuleventil og tilkoblingspunkt til hver seksjon. Styret gis fullmakt til å innhente endelige tilbud og inngå kontrakt innenfor en kostnadsramme på inntil NOK 450 000 inkl. mva. Prosjektet finansieres med sameiets tilgjengelige midler, herunder ekstrainnskudd innkrevet i medhold av Sak (rehabilitering av avløpsrør). Det kreves ingen egen ekstrainnskuddsfullmakt i denne saken. Videre vedtar årsmøtet at følgende nye bestemmelse inntas i sameiets vedtekter.Tilkobling til nytt og frakobling av gammelt vannrørstrekk. Den enkelte

seksjonseier plikter å sørge for og bekoste tilkobling fra egen seksjon/interne vanninstallasjoner til det nye felles vannrørstrekket i baktrapp. Dette omfatter nødvendige rørleggerarbeider og eventuelle bygningsmessige arbeider inne i egen seksjon. Tilkobling skal være gjennomført senest 31. desember 2029. Etter utløpet av fastsatt frist vil de eksisterende originale vannrørene kobles ut og ikke lenger kunne brukes.
Forslaget ble ikke vedtatt på styremøtet. Årsmøtet ble enig om å utsette behandling av nytt felles vannrørstrekk til neste årsmøte. I forkant av dette så skal det gjennomføres en tilstandssjekk av dagens rør.

Årsmøtet godkjenner at Sameiet Grønnegata 16 selger det tidligere trykkerilokalet i kjelleren til eier av Seksjon 5 for en kjøpesum på kr 900 000. Salgsobjektet er det arealet som fremgår av vedlagte tegning/arealoversikt, med endelig avgrensning og areal fastsatt ved oppmåling og reseksjonering. Netto salgsproveny avsettes til sameiets vedlikeholdsfond/arbeidskapital, med mindre årsmøtet vedtar annen disponering.

Årsmøtet i Sameiet Grønnegaten 16 gir Seksjon 6 v/ Gustav Nilsen tillatelse til å søke Oslo Kommune om byggetillatelse for oppføring av balkong(er) på bakgårdens sørvestvendte vegg. Dersom byggetillatelse innvilges av Oslo Kommune, gir Årsmøtet samtidig tillatelse til å gjennomføre byggearbeidene. Utseende, størrelse og plassering skal være tilsvarende de balkonger som allerede er oppført på motsatt side av bakgården. Alle kostnader forbundet med søknad, prosjektering og gjennomføring bæres i sin helhet av seksjoner som eventuelt bygger balkongene. Øvrige seksjonseiere påføres ingen kostnader.

Endring av sameiebrøk:
Basert på at dagens sameiebrøk har alvorlige feil og svakheter foreslår seksjon 9 at det vedtas en inkludering av tydelige regler for beregning av brøken i vedtektene, med påfølgende oppdatering av sameiebrøken og fordeling av felleskostnader basert på disse.
Styret innstiller på at forslaget fra Seksjon 9, slik det nå foreligger, ikke vedtas. Styret behandler saken videre.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en eier ikke betaler sine felleskostnader, må sameiet selv dekke det manglende beløpet.

Ingen mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 103 684,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet hadde et negativt årsresultat på kr. 158 134 i 2025.

Vedtekter og husordensregler
Seksjon 8 og 9 skal vedlikeholde takterrasser, ikke inkludert bæring og takkonstruksjon. Seksjoner med vaskerom i baktrapp skal vedlikeholde disse. Seksjoner med balkonger skal vedlikeholde balkongene. Samtlige seksjoner er pliktig å varsle styret og/eller forsikringsselskap dersom det er behov for utbedringer o.l. Styret har adgang til å gjøre inspeksjon.

Dugnad for renhold og vedlikehold av gården skal holdes hver vår og hver høst. Styret har rett til å kreve et beløp, som tilsvarer den andel av kostnaden dugnaden representerer, av eierenheter som ikke deltar i dugnad. Dette beløp fastsettes årlig av styret, avhengig av dugnadens arbeidsbehov. Dugnad skal innkalles med minst 2 ukers varsel.

Utdrag fra husordensregler:
- Sykler skal stå i bakgården, barnevogner i portrommet
- Motorsykler må ikke stå i bakgård, pga brannhensyn
- Vask av trapper, skifting av lyspære, snømåking etc er alles ansvar, hvis sameiet ikke har vaktmester

Til dekning av felleskostnader i henhold til budsjett vedtatt av sameiet, plikter sameierne å innbetale et akontobeløp. Felleskostnadene omfatter bl.a. vann- og avløpsgebyr, feie- og tilsynsgebyr, renovasjonsgebyr, forsikringspremie, elektrisk strøm, godtgjørelse til styret, forretningsfører, og vaskehjelp, samt vedlikeholdsutgifter, herunder stell av felles areal. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold ifølge statutter for vedlikeholdsfond
for sameiet.

Sameierne er ansvarlig for sameiets forpliktelser i forhold til sin sameiebrøk. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller forbruk.

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan styret pålegge vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, å flytte og å selge seksjonen.

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Sameiets forsikring
If skadeforsikring NUF og Gjensidige Forsikring
Polisenr. 7004285 og 55732183

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 413 kvm (Eiertomt)

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Grønnegata 16 ligger i en rolig blindgate uten gjennomgangstrafikk. Et populært område på Homansbyen/Bislett - perfekt for deg som ønsker å bo svært sentralt med nærhet til alt. Dagens frokost kan blant annet kjøpes på Godt Brød eller Kaffebrenneriet. En stor Coop mega ligger ca. ett minutts gange fra boligen (nærområdet har for øvrig 5 ulike matbutikker i nærheten + nisjebutikker). Kort gange til St. Hanshaugen med kafeer, restauranter, apotek og diverse frisører. Spesialbutikker som Gutta på Haugen og hyggelige spisesteder som Smalhans, Mother India, St. Lars, Laundromat Cafe, Pascal og Godt Brød ligger alle en kort spasertur unna.

Det tar ca. 5 minutter å gå til Bogstadveien med sitt mylder av hyggelige fortauskaféer, trendy restauranter og populære butikker. Majorstuen, Alexander Kiellands Plass og Sentrum med alt av fasiliteter ligger heller ikke langt unna. For den treningsglade har man Bislett Bad, to Satssentere og tilgang til både innendørs og utendørs løpebaner på Bislett stadion innenfor kort gange. Det er ellers turmuligheter på St. Hanshaugen, i Slottsparken eller Stensparken. Parkene i området er et naturlig samlingspunkt på sommer- og vinterstid med gressplener, fontener, uteservering og lekeplasser for barn.

Det er et bredt kollektivtilbud i området. Trikkestoppet for linje 17 og 18 og busstopp for 21- og 37 bussen ligger rett i nærheten. Det finnes gode ruteforbindelser til alle byens hjørner som Skøyen, Fornebu, Bygdøy, Torshov/Sagene, Nydalen, Jernbanetorget, Grünerløkka, Storo m. flere. Ellers er det kort gangavstand til OsloMet og kort vei/gode transportmuligheter til Universitetet i Oslo, Blindern, Tannlegehøyskolen, BI, Veterinærhøyskolen m. flere. T-banestasjon på Majorstua og Nasjonalteateret ligger innenfor gangavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest for bygården, men ekspedisjonsdokument datert 18.05.1894. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:
- Det foreligger ferdigattest for innredning av leilighet på loft, datert 04.02.1976
- Det foreligger ferdigattest for takterrasse, datert 18.05.1993
- Det foreligger ferdigattest for integrering av areal på 53 kvm, datert 23.10.2001

Det er avvik mellom hva som er byggemeldt og godkjent opp mot dagens bruk i leiligheten.
Hemsplanet er ikke et godkjent etasjeplan i seg selv og var ikke del av den opprinnelige søknaden, det samme gjelder etablering av kjøkken i hybelen.
Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:
- Det foreligger ferdigattest for fasadeendring av blokk/bygård/terrassehus i Grønnegata 16, datert 27.11.2013
- Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av eksisterende skorsteiner, datert 24.10.2017
- Det foreligger ferdigattest for utvidelse av eksisterende leilighet i Grønnegata 16, datert 06.11.2024

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg og fremtidig utviklingsområde. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Eiendommen ligger i rød sone for støy vei og bane.

Byggesaker i området:

Pilestredet 57 og Grønnegata 18 A og B - oppføring av seks balkonger
Saksnummer: 2025/04047 - Byggesak
Mottatt: 28.08.2025
Status: Innsendt søknad om ferdigattest

Pilestredet 59 - bruksendring av seksjon 5 fra kontor til

bolig
Saksnummer: 2026/05045 - Byggesak
Mottatt: 04.05.2026
Status: Innsendt søknad om rammetillatelse

Pilestredet 61 - bruksendring til bakeriutsalg i 1. etasje, ombygging, tilbygg og oppføring av drivhus og uthus for hcwc
Saksnummer: 2026/04334 - Byggesak
Mottatt: 17.04.2026
Status: Arbeidstilsynet har godkjent søknaden. Saken er under behandling

Pilestredet 55H - bruksendring til gatekjøkken
Saksnummer: 2026/08252 - Byggesak
Mottatt: 14.07.2026
Status: Plan- og bygningsetaten viser til søknaden om bruksendring til gatekjøkken med take-away, som vi mottok 12.07.2026. Kommunen trenger flere opplysninger for å kunne behandle saken.

Josefines gate - etablering av midlertidig trikkespor
Saksnummer: 2025/12549 - Byggesak
Mottatt: 20.01.2025
Status: Ferdigattest utsendt

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

301/214/71/9:
29.11.1892 - Dokumentnr: 900404 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:71
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.1989 - Dokumentnr: 17060 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/9
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 9 SEKSJONER

01.10.2004 - Dokumentnr: 67038 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 248/1368

09.07.2025 - Dokumentnr: 800238 - Reseksjonering
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 248/1376
Endring av fellesareal
Endring av tegninger

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er

basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner

Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler 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 Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 90 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 5 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk.(2 visninger inkludert) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Foto - Interiør og fasade direktefaktureres ca. kr. 10 000,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-
Tilstandsrapport direktefaktureres ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 174 898,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 24. august 2026

Ansvarlig megler
Bjørn Støylen , Kontorsjef / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91321525

Megler 2
Sander Flåte, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99475337

Meglerforetaket
Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Grønnegata 16

Nabolaget Homansbyen - vurdert av 247 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	9 min / 0.7 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	812 elever, 47 klasser	13 min / 1.1 km
Ila skole (1-7 kl.)	550 elever, 28 klasser	14 min / 1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	2 min / 0.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	15 min / 1.3 km
Akademiet videregående skole O...	450 elever	1 min / 0.1 km
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	3 min / 0.2 km

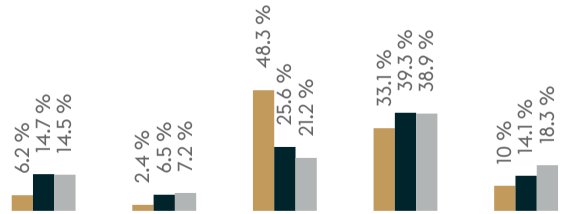
Offentlig transport

Dalsbergstien	Linje FB5A, FB5B, 19N	1 min / 0.1 km
Dalsbergstien	Linje 17, 18	1 min / 0.1 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	14 min / 1.2 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min / 1.2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	9 min / 3.2 km

Barnehager

Langaard barnehage (1-5 år)	48 barn	2 min / 0.1 km
Lille Bislett SiO (0-5 år)	57 barn	3 min / 0.2 km
Bislettbekken SiO (0-2 år)	21 barn	4 min / 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Homansbyen	2 797	2 009
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Høflige 55/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Mauritz hansens gt. ballbane	3 min
Lille bislett	4 min
SATS Bislett	3 min
EVO Oscarsgate	4 min

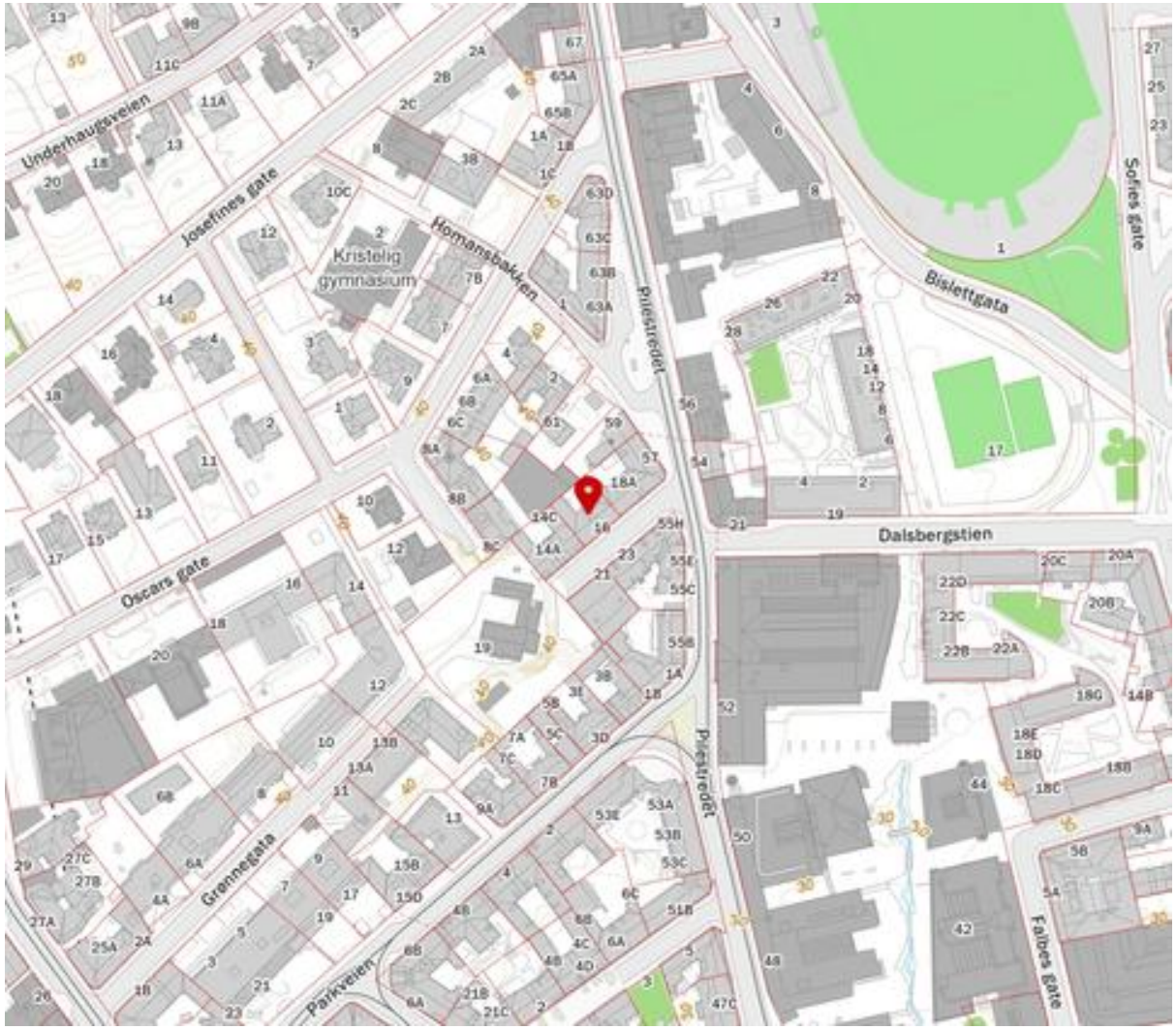
«Det er sentralt og kort vei til det meste. Hyggelig område - trives godt!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Grønnegata 16
0350 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1892
BRA:	181 m^2
BRA-i:	164 m^2
Rapportdato:	3.7.2026 (Gyldig til 3.7.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	6	19	4	1

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** 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
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	- grunnet ildsted er plassert for nær brennbart materiale - grunnet manglende brannplate foran ildsted
Våtrom: Utleiedel - Overflate gulv	- Det er fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket: fysisk hindring som medfører til at lekkasjevann ikke ledes til sluk
Våtrom: Utleiedel - Membran, tettesjikt og sluk	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør - membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader.
Våtrom: Utleiedel - Ventilasjon	- grunnet manglende ventialsjon.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	- grunnet værslitte karmer med behov for vedlikehold - grunnet balkongdør er eldre enn 35 år med usikker levetid
Etasjeskille og gulv på grunn	- grunnet total høydeforskjell i rommet over >30 mm, lokal høydeforskjell innenfor 2 meter over >15 mm samt noe knirk i parketten
Kjøkken: Hoveddel - Overflater og innredning	- grunnet slitasje i skap ved kjøleskap.
Kjøkken: Hoveddel - Trekk	- grunnet omluftsvifte uten avtrekk til det fri
Kjøkken: Utleie - Overflater og innredning	- grunnet tegn til tidligere fukt/lekkasje
Vannledninger	- grunnet deler av vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Varmesentral	- grunnet ikke dokumentert service på anlegget - grunnet armepumpe har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Varmtvannsbereder: Utleiedel	-grunnet bereder har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.
Varmtvannsbereder: Hovvedel	- grunnet bereder har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.
Våtrom: Utleiedel - Overflate vegg/himling	- ubehandlet treverk som er utsatt for vannsøl - riss/sprekker i flis - riss/sprekker i flisfuger
Våtrom: Utleiedel - Sanitærutstyr	- grunnet skader på dusjvegger.
Våtrom: Utleiedel - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Stort - Overflate vegg/himling	- vindu er utsatt for fuktpåvirkning - riss/sprekker i flis - riss/sprekker i flisfuger
Våtrom: Stort - Overflate gulv	- grunnet misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge
Våtrom: Stort - Membran, tettesjikt og sluk	- grunnet ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør - grunnet mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone - grunnet membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom: Stort - Sanitærutstyr	- grunnet fuktskade/svellinger i baderomsinnredning - grunnet ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne
Våtrom: Stort - Ventilasjon	- grunnet naturlig ventilasjon.
Våtrom: Stort - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt
Øvrig	-grunnet taket har skader, ødelagt gips i taket.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Stort - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	Ikke boret hull pga brannvegg.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
29.6.2026	**3.7.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Atle Torp-Følgesvold**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Marianne Torp-Følgesvold**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Christian Omre**	Telefon:	**93060672**
Firma:	**Fidens as**	Epost:	**rodelokkatakst@gmail.com**
Tittel:		Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF**		

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Rodeløkka Takst AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Rodeløkka Takst AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

Egne premisser:

Det er satt anslag for utbedringskostnader på alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG 3. Kostnadene er et forsiktig overslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og anbefalte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra håndverker. Endelig kostnad vil avhenge av valgt standard, materialpriser og tjenesteytere. Det kan også foreligge forhold som ikke kommer frem i rapporten.

Taksten er gjennomført etter beste faglige skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) er målt med håndholdt laser, der avvik på inntil 2 % kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Protimeter MMS 3, supplert med visuelle og sansbare observasjoner.

Den bygningssakkyndige er ikke gjort kjent med andre forhold enn de som fremgår av rapporten. Kun klart synlige avvik registrert ved visuell kontroll er anmerket, uten inngrep i konstruksjoner. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler. Alder er i seg selv et symptom på slitasje, og referansenivået er byggeforskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Tilstandsgrad 2 benyttes også på bygningsdeler som ikke er tilgjengelige for kontroll når disse har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, vann- og avløpsinstallasjoner, med mindre dette er særskilt beskrevet i rapporten.

Eldre bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. Årlige driftskostnader for eiendommen er ikke vurdert.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskriftens krav til tilstandsrapport for leiligheter, slik dette er bestilt av selger/megler. Den bygningssakkyndige har ikke selvstendig vurdert om objektet skulle vært klassifisert som leilighet eller bolig. Bygningsdeler som normalt ville vært vurdert i en boligtakst, som yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur/fundamenter, kjeller og loft, er derfor ikke undersøkt.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Grønnegata 16, 0350 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**214**	Bruksnr:	**71**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**9**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1892** - Loftet er utbygd første gang i 1976						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Boligbygg over 5 etasjer samt kjeller.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av naturstein/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av teglstein med pussede og malte flater.

Takkonstruksjoner:
Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av trekonstruksjoner.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	**164**	**164** Romfordeling: Stue, 3 soverom, kjøkken, stue/kjøkken, 2 gang, 2 bad, kott, bod.	**0**	**0**	**28**
Kjeller	**17**	**0**	**17** Romfordeling: Kjellerbod	**0**	**0**
Hems i utleiedel	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**181**	**164**	**17**	**0**	**28**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	214	164	50
Hems i utleiedel	10	0	10
Totalt m^2	**224**	**164**	**60**

Kommentar til arealberegning

Rom utenfor boenheten er oppmålt og inkludert i boligens bruksareal (BRA-e) basert på opplysninger fra eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at rommet tilhører boenheten.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Takterrasse**
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Ja**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Takterrassen er etablert ifm loftsutbyggingen.	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Ja**
Type tekking (tettesjikt)	**Banemembran**
Takterrrassen er tekket med banemembran, opplyst av dagens eier.	
Er det manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen?	**Ikke kontrollert**
Det er ikke mulig å kontrollere avrenningen pga terrassebordene som ligger over.	
Er det påvist skader i tekkingen?	**Ikke kontrollert**
Overflater er ikke demontert, og underliggende tekking er ikke kontrollert.	
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk?	**Nei**
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt?	**Nei**

Oppsummering — TG-1

Boligen har en takterrasse etablert i forbindelse med loftsutbyggingen. Terrassen ligger helt eller delvis over innvendige rom og er tekket med banemembran, opplyst av dagens eier. Dekket består av terrassebord (tredekke), og utvendig avløp er opplyst å være sluk med kobling til takrenner. Underliggende tekking er ikke kontrollert, da overflatene ikke er demontert, og avrenningen fra konstruksjonen kan heller ikke kontrolleres på grunn av terrassebordene som ligger over. Det er ikke registrert manglende tettesjikt ved oppkant eller synlige tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt. Ettersom tettesjiktet er skjult og ligger over innvendige rom, foreligger det en generell usikkerhet knyttet til tekkingens faktiske tilstand, og eventuelle lekkasjer vil kunne gi følgeskader på underliggende konstruksjoner.

6.2 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse
Veluxvinduer i utleie del i trerammer med 2-lags glass fra 2024. Veluxvinduer i hoveddel er et 2 fra 2021 og resten fra 2001. Balkongdør fra 1985. Entredør i malt utførelse. Brannklasse B30 og lydklasse dB35. Formpressede innerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Vinduer og entredør er skiftet.	

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold

Beskrivelse:
Enkelte vinduer er værslitte på innsiden

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**

Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Ja**

Observerte avvik:
- Eldre enn 35 år med usikker levetid

Beskrivelse:
Gjelder balkongdør.

Oppsummering	**TG-2**

Boligen har vinduer av ulik alder, med Velux-vinduer i utleiedel i trerammer med 2-lags glass fra 2024, samt Velux-vinduer i hoveddel fra henholdsvis 2021 og 2001. Balkongdøren er fra 1985, mens entredøren er utført med brannklasse B30 og lydklasse dB35. Det er påvist enkelte værslitte vinduer på innsiden, og isolerglasset i balkongdøren er eldre enn 35 år. Eldre isolerglass har erfaringsmessig begrenset gjenværende levetid og økt risiko for punktering, mens værslitte karmer kan medføre behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er i dag ikke behov for strakstiltak da vinduene fungerer fint, men det gjøres oppmerksom på alder og aldersrelatert slitasje. Tid for utskifting nærmer seg med tanke på alder. En utskifting av vinduer må avklares med boretslaget først.

Vinduene anbefales vedlikeholdt med nødvendig skraping og overflatebehandling.

6.3 Takkonstruksjon og loft — TG-1

Type konstruksjon	**Innredet loft**

Er det utført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Deler av loftet er innredet fra råloft til beboelse i 1976, opplyst i eiendomsverdi. Ellers opplyses det av selger at tekkingen er skiftet i 2024.

Utvendig inspeksjon	**Ikke inspisert**

Ikke inspisert pga manglende tilkomst.

Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Ikke kontrollert**

Det har ikke vært mulig å kontrollere lufting av takkonstruksjonen, da konstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Forholdet er derfor ikke vurdert.

Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Nei**
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Boligen har innredet loft med skråtak og saltak av trekonstruksjon tekket med takstein/takplater. Ved besiktigelsen ble det ikke registrert tegn til svekkelser, vesentlige skjevheter eller nedbøyninger i konstruksjonen, og det ble heller ikke observert fukt på innvendige overflater eller spor etter skadedyr. Deler av loftet ble innredet fra råloft til beboelse i 1976, og tekkingen opplyses skiftet i 2024. Selve takflaten er ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst, og lufting/ventilering av konstruksjonen har ikke latt seg kontrollere da konstruksjonen er lukket. Disse forholdene er derfor ikke vurdert, og eventuelle skjulte avvik knyttet til tekking, fukt eller ventilering kan ikke utelukkes.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-2

Type	**Trebjelkelag**

Resultat skjevhetsmåling

Stue og kjøkken.

Måleresultat:
Skjevhetsmålinger er gjennomført i 2 utvalgte rom. Målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet:

Stue: – 14 mm på 2 m og 30 mm over hele rommet
Kjøkken: 16 mm på 2 m og 28 mm over hele rommet

Oppsummering **TG-2**

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag, hvilket er normalt for byggeåret. Det er gjennomført skjevhetsmålinger i stue og kjøkken, som viser høydeforskjeller på henholdsvis 14 mm og 16 mm over 2 meter, og opptil 30 mm over hele rommet. Registrerte skjevheter overstiger det som anses som normalt, og tilstandsgrad 2 er derfor gitt. Skjevhetene har i hovedsak estetisk og bruksmessig betydning, og eventuell oppretting vil medføre kostnader dersom dette ønskes utbedret. Noe knirk i parketten og enkelte steder gir parketten etter ved gange.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skjeve gulv kan føre til at dører og vinduer henger seg eller ikke lukker, gi problemer ved legging av nytt gulv (sprekker, knirking, svikt), gjøre møbler ustabile, øke lokal slitasje samt gi mer støy/knirking.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil midlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen — TG-3

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**
Type pipe	**Teglsteinspipe**

Det er 6 piper i leiligheten, men bare 4 stk opplyses å være i bruk.

Er teglsteinspipen helt eller delvis innkledd?	**Nei**
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ildsted er plassert for nær brennbart materiale
- Manglende brannplate foran ildsted

Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	**Nei**

Oppsummering — TG-3

Boligen har seks teglsteinspiper, hvorav fire opplyses å være i bruk, samt ildsteder av typen vedovn og peisovn. Det er fremlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet på enkelte pipeløp. Avstanden mellom ildsted og brennbart materiale vurderes som for liten, noe som gir en økt risiko for antennelse og brann. Det anbefales å innhente vurdering fra kvalifisert fagperson/feiervesen for kontroll av avstandskrav og eventuell utbedring før ildstedene benyttes.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på enkelte pipeløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG3: Det anbefales å etablere tilfredsstillende avstand til brennbart materiale iht. gjeldende krav.

TG3: Det anbefales montering av ubrennbar plate med tilstrekkelig utstrekning foran ildsted.

TG2: Erfaringsmessig vil eldre piper ha behov for rehabilitering. Det anbefales å innhente dokumentasjon på tilsyn eller på annen måte stadfeste tilstand på pipeløp.

Kostnadsestimat	**Under 20 000**

Kostnadsestimat er for TG3 avvikene.

6.6 Kjøkken: Hoveddel — TG-2

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med integrerte hvitevarer og glatte fronter. Benkeplaten er i stein. Kjøkkenet har integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Ja**

Observerte avvik:

- Slitasje i skap ved kjøleskap

Oppsummering overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og integrerte hvitevarer, samt benkeplate i stein, og er utstyrt med integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Det er påvist skader i tilknytning til skap ved kjøleskap.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det vurderes ikke å være behov for umiddelbare tiltak, da registrerte forhold i hovedsak fremstår som kosmetiske avvik. For å oppnå en bedre tilstandsgrad, TG 1 eller TG 0, må det påregnes utskifting/utbedring av berørte overflater eller bygningsdeler.

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**

Kullfiltervifte over stekesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?	**Ja**

Observerte avvik:

- Omluftsvifte uten avtrekk til det fri

Oppsummering avtrekk **TG-2**

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med omluft (kullfiltervifte) over stekesonen. Det er registrert avvik på avtrekket. Ventilator med omluft fører ikke fukt og matos ut av boligen, men resirkulerer luften gjennom kullfilter. Dersom avviket ikke utbedres, kan det medføre redusert avtrekkskapasitet og økt risiko for fukt- og luktbelastning på kjøkkenet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales, dersom det er praktisk og teknisk mulig, å etablere mekanisk avtrekk med avkast via yttervegg eller over tak. I eldre bygninger er dette ofte vanskelig eller ikke mulig å gjennomføre på grunn av byggets konstruksjon eller felles ventilasjonsløsninger, og det må derfor påregnes at avviket ikke nødvendigvis kan utbedres. Før eventuell endring av ventilasjonsløsningen på kjøkkenet må tiltaket avklares og godkjennes av sameiet eller borettslaget.

6.7 Kjøkken: Utleie TG-2

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med integrerte hvitevarer og glatte fronter. Benkeplaten er i laminat. Kjøkkenet har integrert koketopp, stekeovn, frittstående oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Ja**

Observerte avvik:
- Tegn til tidligere fukt/lekkasje

Beskrivelse:
Fuktmerker i benkeplate ved vask og ved oppvaskmaskin.

Oppsummering overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, integrerte hvitevarer og benkeplate i laminat, med integrert koketopp og stekeovn samt frittstående oppvaskmaskin og kjøl/frys. Det er påvist fuktmerker i benkeplaten ved vask og ved oppvaskmaskin. Slike fuktmerker indikerer at det har vært vanninntrengning, og dersom forholdet ikke utbedres kan det medføre videre oppfukting og svelling av benkeplaten samt risiko for skjulte skader i underliggende innredning. Utbedring/nærmere undersøkelse anbefales.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fuktskadede deler anbefales utbedret. Ved videre fuktpåvirkning vil eksponert trevirke kunne trekke til seg vann som følge av manglende laminering eller overflatebeskyttelse. Dette kan medføre svelling, deformasjoner og videre skadeutvikling.

Type avtrekk	**Mekanisk**

Mekanisk avtrekk over stekesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk **TG-1**

6.8 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**

Takhøyder er målt til:
Stue: 3,86 m. Skråtak

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.9 Avløpsrør — TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2000/2010.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**

Bygningen består av flere boenheter, og kontroll av om avløpsanlegget/kloakken er luftet over tak er ikke foretatt. Forholdet er ikke nærmere undersøkt, da lufting av felles avløpssystem normalt ligger utenfor tilgjengelig kontrollområde for den enkelte boenheten.

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.10 Vannledninger — TG-2



Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Innvendige vannrør skiftet i 2000/2010.

Er det montert fordelerskap?	**Ja**

Fordelerskap er plassert på bad i utleiedel og på kneloft/bod i hoveddel.

Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:

- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse:
Det er registrert rør-i-rør-opplegg fra 2000-tallet. Anlegget har oppnådd en alder hvor det må påregnes økt behov for kontroll og vedlikehold. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer på tilgjengelige deler ved befaringen, men deler av anlegget ligger skjult og eventuell skadeutvikling kan oppstå uten å være synlig.

Oppsummering	TG-2

Boligen har vannledninger av plast utført som rør-i-rør, med innvendige vannrør skiftet på 2000-tallet. Anlegget har oppnådd en alder hvor det må påregnes økt behov for kontroll og vedlikehold. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer på tilgjengelige deler ved befaringen, men deler av anlegget ligger skjult, og eventuell skadeutvikling kan oppstå uten å være synlig. Stoppekran og fordelerskap ble kontrollert uten registrerte avvik, og det ble ikke påvist redusert vanntrykk ved samtidig tapping. På grunn av alderen anbefales jevnlig tilsyn for å avdekke eventuelle lekkasjer på et tidlig tidspunkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ved fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken, bør vannledninger skiftes.

6.11 Elektrisk

Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer er plassert i entre i hoveddel og i gangen på utleiedelen.

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Ja**

Det er foretatt en elkontroll bolig, NEK 405-2 den 26.10.2023.

Ble det registrert avvik ved tilsynet?	**Nei**

Oppsummering

Det foreligger dokumentasjon på elkontroll bolig etter NEK 405-2, utført 26.10.2023, uten registrerte avvik. Sikringskap med automatsikringer er plassert i entré i hoveddel og i gangen i utleiedelen. Kontrollen som er utført av bygningssakkyndig er en forenklet kontroll begrenset til forskrift til avhendingslova § 2-18, og kan ikke sammenlignes med kontroll utført av Det lokale eltilsyn eller registrert elektrovirksomhet. I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

6.12 Skadedyr og fuktkrevende insekter TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

6.13 Varmesentral — TG-2

Type anlegg	**Varmepumpe**

Varmepumpe i stue (luft til luft) etablert i 2011, opplyst av dagens eier.

Er det manglende gjennomført service på anlegget?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke dokumentert service på anlegget

Har varmepumpe nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**
Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpen?	**Nei**

Oppsummering — **TG-2**

Boligen har en luft-til-luft varmepumpe i stue etablert i 2011, opplyst av dagens eier. Det er ikke dokumentert gjennomført service på anlegget, og varmepumpen har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Eier har ikke opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt. Manglende service og anleggets alder innebærer risiko for redusert virkningsgrad og behov for utbedring eller utskifting i tiden fremover.

Varmepumpen er nylig renset av dagens eier.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Service anbefales.

6.14 Varmtvannsbereder: Utleiedel — TG-2

Plassering bereder	**Bad**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**2000**
Størrelse	**116**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Ja**

Oppsummering — **TG-2**

Varmtvannsberederen er fra år 2000 og har en kapasitet på 116 liter. Den er plassert på gulvet på badet. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved berederen på befaringstidspunktet. Berederen har imidlertid passert 20 års alder, noe som gir usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og fremtidig funksjon. Erfaringsmessig øker risikoen for lekkasje med berederens alder, og utskiftning må påregnes på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Varmtvannsberederen har høy alder, og utskifting må påregnes i nær fremtid. Elektrisk tilkobling bør kontrolleres av autorisert elektroinstallatør. Etablering av fast elektrisk tilkobling, i tråd med gjeldende krav, anbefales dersom berederen i dag er tilkoblet via stikkontakt.

6.15 Varmtvannsbereder: Hovvedel — TG-2

Plassering bereder	**Bod**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**1995**
Størrelse	**198 liter**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Ja**

Oppsummering — **TG-2**

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 1995 er plassert på gulv i bod. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved berederen på befaringstidspunktet. Berederen har passert 20 år og har dermed nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Erfaringsmessig øker risikoen for lekkasje og driftsstans med alderen, og utskiftning må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Varmtvannsberederen har høy alder, og utskifting må påregnes i nær fremtid. Elektrisk tilkobling bør kontrolleres av autorisert elektroinstallatør. Etablering av fast elektrisk tilkobling, i tråd med gjeldende krav, anbefales dersom berederen i dag er tilkoblet via stikkontakt.

6.16 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Naturlig ventilasjon via avtrekk på bad og spalteventiler i vinduer.

Oppsummering **TG-1**

Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk på bad og spalteventiler i vinduer. Løsningen er vanlig for byggeåret, og det er ikke registrert avvik ved befaringen.

Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventiler i yttervegg og spalteventiler i vinduer. Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft
gjennom ventiler i vegger eller vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

6.17 Våtrom: Utleiedel TG-3





Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Våtrommet er oppgradert i 2000, opplyst av dagens eier.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis, Malt overflate**

Flislagte vegger. Noen malte mur flater.

Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Ja**

Dør er plassert i våtsone.

Vindu er plassert i våtsone.

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ubehandlet treverk som er utsatt for vannsøl

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flis
- Riss/sprekker i flisfuger

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke fuktbestandlige overflatemateriale i fuktbelastet område

Beskrivelse:
Bjelken er ikke fuktbestandig

Oppsummering overflate vegg/himling **TG-2**

Veggene er flislagte, med enkelte malte murflater. Det er registrert riss og sprekker i fuger samt bom bak flis, noe som svekker vanntettheten og over tid kan gi fuktinntrengning i bakenforliggende konstruksjon. I tillegg er det plassert dør i våtsonen der materialet vurderes som uegnet for slik plassering, med økt risiko for fukt- og materialskade. Uten utbedring kan avvikene medføre fuktskader i vegg og tilstøtende bygningsdeler.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skadet maling bør fjernes og overflater behandles på nytt. Svelleskadet treverk bør utbedres eller skiftes ved behov.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flis

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fysisk hindring som medfører til at lekkasjevann ikke ledes til sluk

Beskrivelse:
Gulvskinne fra dusjen skaper en hindring.

Oppsummering overflate gulv **TG-3**

Gulvet har flisbelagt overflate. Det er ikke påvist avvik i fallforholdene mot sluk i dusjsonen. Det er imidlertid registrert at en gulvskinne fra dusjen skaper en hindring som gjør at lekkasjevann fra installasjoner ikke nødvendigvis når frem til sluket. Dersom forholdet ikke utbedres, er det risiko for at eventuelt lekkasjevann blir stående på gulvet og trekker inn i konstruksjonen, med fare for fukt- og vannskader over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Gulvskinnen bør fjernes eller på annen måte ivareta at lekkasjevann når sluket.

Kostnadsestimat	**Under 20 000**

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**

Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**

Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-3**

Badet har smøremembran under flis med ukjent utførelse og sluk av plast. Det er registrert at kravet til høydeforskjell på minimum 25 mm mellom topp sluk og membran ved dørterskel ikke er innfridd, noe som gir økt risiko for vannlekkasje ut av våtrommet ved store vannmengder. Tettesjiktet har videre nådd en alder som medfører økt risiko for skader og følgeskader, selv om det ikke er påvist konkrete feil eller fuktskader ved befaringen. Manglende utbedring kan på sikt medføre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å påregne utskifting av våtrommets tettesjikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved fortsatt bruk anbefales det bruk av tett dusjkabinett og etablere et lekkasjesikringssystem, f.eks. med fuktsensor og automatisk avstengningsventil, for å redusere risiko for fuktskader ved en eventuell lekkasje. Dette påvirker ikke rommets tettesjikt og endrer ikke tilstandsgrad. Vær varsom ved fortsatt bruk- spesielt ved økt/endret belastning.

Kostnadsestimat på 300 000kr er utifra en nøktern standard.

Kostnadsestimat	**100 000 - 200 000**

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Klosett**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Ja**

Observerte avvik:
- Skader på dusjvegger

Beskrivelse:
Løse dusj vegger.

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Baderommet er utstyrt med dusjvegger/dusjhjørne og klosett uten innebygd sisterne. Det er registrert løse dusjvegger, noe som gir tilstandsgrad 2. Dersom festene ikke utbedres, kan dette medføre videre skade på veggene og risiko for at dusjveggene faller ned ved bruk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av avvikene før eventuell totalrehabilitering. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Ingen ventilasjon**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon	TG-3
Badet er uten mekanisk eller naturlig avtrekksventilasjon. Manglende ventilasjon gir økt risiko for fuktopphopning og dårlig luftkvalitet i våtrommet, noe som over tid kan medføre fuktskader og muggdannelse. Det anbefales å etablere tilfredsstillende ventilasjon i rommet.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Kostnadsestimat	20 000 - 100 000

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt mot bruksvannutsatt sone
Foretatt fra entre.	

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0
Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, utført fra entre mot bruksvannutsatt sone. Det ble ikke registrert fukt eller skader ved hulltakingen.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon	TG-2
Det foreligger manglende dokumentasjon på våtrommet. Fravær av dokumentasjon på membran, tettesjikt og utført arbeid gjør at kvaliteten på utførelsen ikke kan etterprøves eller bekreftes. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til om våtrommet er fagmessig utført, noe som kan innebære risiko for skjulte feil og fuktskader.	

6.18 Våtrom: Stort — TG-2





Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Det er foretatt oppgraderinger på våtrommet etter boligens opprinnelige byggeår, men tidspunkt for arbeidene er ikke dokumentert.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Ja**

Vindu er plassert i våtsone.

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vindu er utsatt for fuktpåvirkning

Beskrivelse:
Malingsavskalling på vindu i våtsonen.

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flis
- Riss/sprekker i flisfuger

Beskrivelse:
Et par flis er skadet.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling **TG-2**

Veggene har flisbelagte overflater. Det er registrert vindu plassert i våtsone, hvor materialet vurderes som uegnet for slik plassering, og det er observert malingsavskalling på vinduet. Videre er et par fliser skadet. Vindu i våtsone og skadede fliser gir økt risiko for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen dersom forholdene ikke utbedres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skadet maling bør fjernes og overflater behandles på nytt. Svelleskadet treverk bør utbedres eller skiftes ved behov.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**

Det er registrert hullyd under enkelte fliser. Det ble ikke observert sprekkdannelser eller løse fliser. Forholdet vurderes ikke som et avvik.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge

Beskrivelse:
I dusjen.

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Gulvet har flisbelegg. Det er registrert hullyd under enkelte fliser, men det ble ikke observert sprekkdannelser eller løse fliser, og forholdet vurderes ikke som et avvik. Det er påvist tegn på fuktskade i dusjsonen. Fallforholdene mot sluk vurderes som tilfredsstillende, og det er ikke fare for at lekkasjevann ikke når sluket. Det registreres misfarging av silicnefug i dusjen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å fjerne eksisterende silikonfuge og etablere ny sanitærsilikon beregnet for våtrom. Samtidig bør det sikres tilfredsstillende rengjøring, ventilasjon og uttørking av dusjsonen for å redusere risikoen for ny soppvekst.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**

2 sluk et i dusjen et i lekkasjesonen.

Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**

Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Beskrivelse:
Måles til 15 mm.

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Ja**

Observerte avvik:
- Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone

Beskrivelse:
Rør i gulv har ikke synlige masnjetter.

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Badet har smøremembran under flis med ukjent utførelse og to plastsluk. Ved dørterskel er høydeforskjellen på vanntett sjikt målt til 15 mm, mot krav om minimum 25 mm, og det er registrert rørgjennomføringer i gulv uten synlige mansjetter. Tettesjiktet har dessuten nådd en alder som gir økt risiko for skader og følgeskader. Samlet gir dette økt fare for at vann kan trenge ut av våtsonen og videre inn i tilstøtende konstruksjoner, med risiko for fuktskader. Nærmere undersøkelser og utbedring bør vurderes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales. (endrer ikke TG).

Det synes ikke nødvendig med tiltak (ikke kostnadsmessig forsvarlig), men det kan forekomme nedsatt brukstid. På noe sikt anbefales dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Badekar, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**

Er det skader på utstyr og innredning?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fuktskade/svellinger i baderomsinnredning

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Badet er utstyrt med dusjhjørne, badekar, baderomsinnredning med servant samt vegghengt klosett med innebygd sisterne. Det er registrert skader på utstyr og innredning, og det mangler drenering av lekkasjevann fra den innebygde sisternen. Manglende dreneringsmulighet innebærer at en eventuell lekkasje fra sisternen ikke ledes bort på en kontrollert måte, noe som kan medføre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner før lekkasjen oppdages. Skadene på utstyr og innredning bør utbedres for å opprettholde funksjon og redusere risiko for videre skadeutvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør vurderes å etablere en lekkasjestopper i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Naturlig ventilasjon**

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-2**

Rommet har naturlig ventilasjon. Denne ventilasjonstypen kan ha begrenset effekt, da luftutskiftingen i stor grad er avhengig av temperaturforskjeller og vindforhold. Dette kan gi redusert luftskifte i perioder og økt risiko for fuktbelastning og svekket inneklima.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ventilasjonsforholdene bør vurderes nærmere. Selv om ventilasjonstypen kan ha tilfredsstilt krav ved oppføringstidspunktet, anbefales det å vurdere forbedret ventilasjon for å sikre mer stabil luftutskifting. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**
Ikke boret hull pga brannvegg.	
Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 på tilgjengelige veggflater i og mot våtrommet. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre indikasjoner på fuktskader ved befaringen. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at slike målinger kun gjelder tilgjengelige flater, og at resultatene ikke utelukker forekomst av fukt i utilgjengelige konstruksjoner

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-IU**

Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 på tilgjengelige veggflater i og mot våtrommet. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier eller andre indikasjoner på fuktskader ved befaringen. Hulltaking fra tilstøtende rom er ikke foretatt, da vegg er registrert som brannvegg. Det bemerkes at målingene kun omfatter tilgjengelige flater, og at resultatene ikke utelukker fukt i skjulte eller utilgjengelige konstruksjoner.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon **TG-2**

Det foreligger manglende dokumentasjon for våtrommet, herunder informasjon om utførelse og tidspunkt for arbeider. Uten tilstrekkelig dokumentasjon kan det ikke bekreftes at membran, tettesjikt og øvrig konstruksjon er utført fagmessig og i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Dette gir usikkerhet knyttet til våtrommets tilstand og gjenstående levetid, og kan medføre behov for nærmere undersøkelser.

6.19 Øvrig TG-2

Beskrivelse
Tak i innvendig bod.

Er det registrert avvik?	**Ja**
Taket har skader, ødelagt gips i taket.	

Oppsummering **TG-2**

I innvendig bod er det registrert skader i taket med ødelagt gips. Dersom avviket ikke utbedres, kan skadeomfanget øke over tid, og det anbefales nærmere undersøkelse for å avklare årsak samt utbedring av gipsplaten i taket.

6.20 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Innvendig trapp
- Toalettrom
- Vannbåren varme

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Marianne Torp-Følgesvold	9578-5997-4-665492	2026-08-10 04:13:45
Atle Følgesvold	9578-5993-4-2400069	2026-08-10 02:41:29

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
10. aug. 2026

Oppdragsnummer
8-0581/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Grønnegata 16, 0350 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Atle Torp-Følgesvold, Marianne Torp-Følgesvold

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2014

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7004285
Forsikret i: If Skadeforsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Bad i hoveddel totalrenovert ca 2007/8 i følge forrige eier. I følge informasjon forrige eier hadde fått av eier før det igjen var arbeidet utført av faglært, men har ikke dokumentasjon på dette.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak rehabilitert med ny tekking, takstein og beslag i 2024 av City Taktekking AS Alle fasader rehabilitert av Wettergren Fasade AS i 2024 Piper rehabilitert med innvendig rør 2017/18 av Piperep AS Nytt dekke og benk i Kebony på takterrasse, utført av Proffjobb AS i 2018 Nytt brannsikkert tak og brannsikre dører i kjeller (ink boder) og brannsikring av baktrapper med etasjeskiller, utført 2025 av Oslo Brannsikring AS Installert varmekabler i takrenner og nedløp i 2024 av City Taktekking AS

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mindre utbedringer som ekstra el-uttak på vegg, ekstra brytere/dimmere, og utbedring av feil ved downlights i tak i utleiedel gjort av Oslo Elektrikerservice AS i 2016

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2023

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjenner ikke firmanavn, men loft ble først bygget ut med vår leilighet i 1976 og deretter utvidet først i 1985 og siste gang i 2001 til å omfatte resten av loftet med unntak av terrasse tilhørende leiligheten under.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen av disse installert i bygget

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Noe sprekker i fuger mellom flisene i dusjene og overflatisk sopp i nedre kant av dusjhjørner

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Ja

Beskriv: Peis i stue hoveddel lekker noe røyk og har ikke vært i bruk senere år. 6 av byggets 8 piper renovert i 2017 etter at inspeksjon viste at pipeløpene var i dårlig stand. Siste 2 piper stengt for bruk. De renoverte pipene har god trekk.

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Tidligere episoder med vann-inntrenging fra fortau til bod tilhørende leiligheten ved kraftig regnvær/snøsmelting. Utbedret ved bedre leding av vann fra takrenner lenger bort fra vegg og ledekant for å føre overvann bort fra vinduet. Noe fuktighet fra eksponert grunnfjell i bod tilhørende leiligheten fremdeles. Noe mugg observert på gjenstander utsatt for fuktighet i boden.

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: På gårdens endevegg mot øst har maling/puss løsnet som følge av for høy fuktighet i perioder med mye regn. Årsaken til dette har vært at dårlig/slitt maling på veggens utside har ført til at teglsteinen i veggen har trukket til seg for mye fuktighet. Dette ble utbedret i 2024 ved at veggen ble pusset og malt på nytt utvendig. På terrassen er løs pus fjernet og eksponert tegl er behandlet med støvbinder for å binde fuger og hindre fukt i å trenge inn i veggen. På endevegg mot øst i stue er løs puss banket ned og pusset på nytt der den har sprukket opp, men noen områder med løs puss som ikke har sprukket opp/er synlige finnes fremdeles. Noe løs puss/maling på øvre del av et par av pipene øverst mot himling som følge av at teglen i pipene har blitt for fuktig ved kraftig regn. Skadene stammer fra perioden før taket og beslag ble renovert i 2024.

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja

Beskriv: Innfelte downlights i utleiedel var montert i for små bokser. Dette medførte for høy varme og skade på isolasjon på ledninger. Utbedret av elektriker ved å trekke nye ledninger, utvide bokser i tak og overgang til led-pærer som utvikler mindre varme.

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Noe skjevhet i kjøkkengulv, ref takstrapport

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Observert noe som kan ha vært skjeggkre for ca 2 år siden, men ikke sett igjen etter dette. Har vært mus/rotter inne i bod i kjeller ved et par anledninger. Har tidligere hatt vepsebol i vegg på terrassen. Vepsen har blitt avlivet med vepseskum, mens selve bolet ikke har vært mulig å fjerne.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

Eventuell kommentar: ikke søkt om å skille ut utleiedel som egen boenhet fordi døren mellom hoveddel og utleiedel i så fall må stenges og trappeoppgang som benyttes av leieboer ikke oppfyller kravene dersom den er eneste adkomst til boenheten.

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport eierskifte, 3.7.26

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Arealoppmåling ved 3D-scanning gjort i forbindelse med takst juli 2026. Tidligere oppmålinger gjort i 2018 og oppdatert 2023 av takstmann Thomas B Vogt.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Ja

Beskriv: Pilestredet mellom Parkveien og Bislett vil i 2027 bli oppgradert med blant annet nye trikkeskinner, vann og avløp. Dette vil nødvendigvis medføre en noe støy i perioder

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Ja

Beskriv: Vi har en ikke avsluttet uenighet med sameiet knyttet til kostnader ved bytte av takvinduer. Saken grunner i at sameiet har gjort en ugyldig endring av vedtektene hvor hver enkelt seksjon bærer kostnadene for utbytting av vinduer. Saken forventes løst i nær fremtid ved at vedtektene endres tilbake til felles ansvar for vinduer gjennom mekling med bistand fra forretningsfører OBOS, men vi vil uansett dekke eventuelle kostnader knyttet til allerede utførte utskiftninger av takvinduer dersom sameiet mot formodning skulle vinne frem med sitt syn på noe vis.

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Eventuell kommentar: Forventer lavere felleskostnader fra og med neste år pga lavere forsikringskostnader og fordi omfattende vedlikehold på gården har blitt gjennomført de siste årene.

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen nedsgrad oljetank

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 8-0581/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Atle Følgesvold	**2026-08-10**	**Marianne Torp-Følgesvold**	**2026-08-10**

Identifikasjon

Atle Følgesvold

Identifikasjon

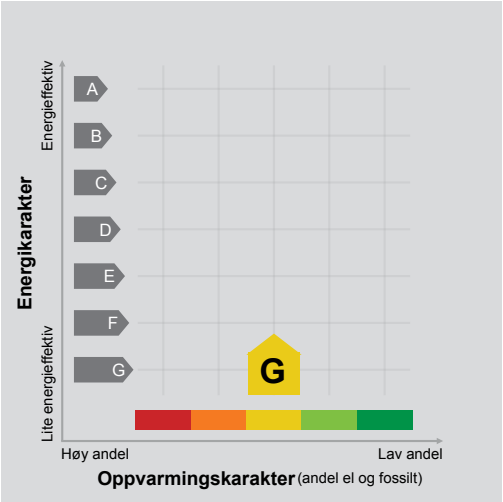
Marianne Torp-Følgesvold

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Grønnegata 16
Postnummer	0350
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	214
Bruksnummer	71
Seksjonsnummer	9
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80514468
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	Energiattest-2025-178188
Dato	09.10.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Elise Graneng Olafsen
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: e.olafsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0581/25 . Vår ref.: 0908-1-9 Dato: 26.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Grønnegaten 16
Organisasjonsnr:	975668657
Seksjonseier:	Torp-Følgesvold, Atle
Medeier:	Torp-Følgesvold, Marianne
Leilighetsnummer:	9
Adresse:	Grønnegata 16, 0350 OSLO
Seksjonsnummer:	9
Gnr.	214
Bnr.	71

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 7004285.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 55732183.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapet er ny kunde hos oss fra 01.09.2023. For opplysninger om tredjepartsopplysninger for 2022 ta kontakt med styret.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 11 808,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	11 299,00	
Bredbånd	509,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets

legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	9 211,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	103 684,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: gronnegata16@styrerommet.no

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 908
SAMEIET GRØNNEGATEN 16

Velkommen til årsmøte i SAMEIET GRØNNEGATEN 16

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

2. juni 2026 kl. 19:00, Grønnegata 16, 4. etasje dør til venstre.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av styre
8. Rehabilitering av avløpsrør
9. Etablering av nye vannrør og vedtektsendring
10. Beboerforslag fra Seksjon 5: Kjøp av kjellerlokale
11. Beboerforslag fra Seksjon 6: Etablering av balkong
12. Forslag fra seksjon 9 om endring av sameiebrøken for Sameiet Grønnegata 16

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET GRØNNEGATEN 16

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Ivar Sandvig Thorsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Gustav Andreas Nilsen og Mari Kolstad er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets negative resultat dekkes av opptjent egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat dekkes av opptjent egenkapital.

Vedlegg

1. 0908 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 15 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 15 000.

Sak 7

Valg av styre

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av styre for Sameiet Grønnegaten 16, velges for 1 år.

Forslag til vedtak

Styreleder: Ivar Sandvig Thorsen - Styremedlem: Gustav Nilsen, Mari Kolstad

---

Sak 8

Rehabilitering av avløpsrør

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

1. Bakgrunn

Vann- og avløpsrørene i Sameiet Grønnegata 16 er gamle. Avløpsnettet er ifølge tilbudsgrunnlaget fra Olimb Rørfornying AS anslått å stamme fra ca. 1942.

Forventet levetid for avløpsrør varierer med rørtype, materialvalg, bruk, belastning, vannkvalitet, korrosjon og tidligere utførte arbeider. Røranlegget er likevel estimert å være 84 år, og dermed i en alder der rehabilitering bør vurderes og planlegges, før det oppstår lekkasjer, akutte skader eller følgeskader på bygget.

Arbeidet gir i liten grad synlig standardheving for beboerne, men gjelder kritisk felles infrastruktur. Styret mener rehabilitering av avløpsrørene er nødvendig vedlikehold som bør gjennomføres planmessig, fremfor å avvente akutte skader.

2. Hva saken gjelder

Saken gjelder valg av rehabiliteringsmetode for avløpsrørene, samt kostnadsramme og finansiering. Sameiet må ta stilling til om rørene skal skiftes ut fysisk (alternativ 1) eller rehabiliteres fra innsiden ved rørfornying med strømpeforing (alternativ 2).

Etablering av nye felles vannrør i kjeller og baktrapper behandles i en egen sak, og er betinget av at dette vedtaket resulterer i valg av alternativ 2.

3. Alternativer for rehabilitering

Alternativ 1: Full fysisk utskiftning av avløpsrørene

En full utskiftning innebærer at eksisterende avløpsrør byttes fysisk fra kjeller og opp gjennom bygget. Dette krever riving av bad i samtlige berørte leiligheter for å gi nødvendig tilgang til rørføringene. Etter at rørene er byttet, må badene bygges opp på nytt.

Løsningen er svært inngripende for beboerne. Arbeidet er anslått til minimum 3 måneder med en kostnad på minimum NOK 5 000 000 – og potensielt betydelig høyere. Vann og avløp vil i praksis ikke være tilgjengelig i

leilighetene i byggeperioden, og sameiet må etablere midlertidige sanitærfasiliteter i bakgården for beboerne som fortsatt velger å bo i leiligheten mens arbeidet pågår.

Alternativ 2: Rørfornying med strømpeforing (styrets forslag)

Rørfornying med strømpeforing innebærer at eksisterende avløpsrør rehabiliteres fra innsiden. Rørene kartlegges, renses og måles opp, før det installeres en filtforing («strømpe») impregnert med epoxy inne i det eksisterende røret. Når epoxyen herdes, dannes et nytt rør inne i det gamle. Metoden krever langt færre inngrep i bygningsmassen enn full utskiftning.

Det er ikke nødvendig å rive badene. Arbeidene vil i all hovedsak foregå fra kjeller, stakeluker og andre eksisterende tilkomstpunkter. Det må likevel påregnes noe arbeid inne i leilighetene, da strømpeforingen må avsluttes ved de aktuelle avløpspunktene.

Rørfornying er opplyst å gi et røranlegg med tilsvarende kvalitet og levetid som nye rør, forutsatt korrekt utførelse og materialkvalitet. Olimb Rørfornying AS har SINTEF Teknisk Godkjenning (TG 20045) for sin metode, noe som innebærer uavhengig, årlig kontroll.

Styret legger til grunn at arbeidene kan gjennomføres på anslagsvis tre uker. I perioden vil vann og avløp være utilgjengelig i de aktuelle delene av bygget. Sameiet kan etablere brakke med sanitærfasiliteter i bakgården for beboere som ønsker eller er nødt til å bo i leiligheten i anleggsperioden.

4. Kostnader og finansiering

Olimb Rørfornying AS har gitt et prisestimat for rørfornying av avløpsanlegget på NOK 567 287 ekskl. mva. Tilbudet er basert på estimerte mengder, og endelig kostnad avregnes etter faktiske utførte mengder.

Estimatet er innhentet for å gi sameiet en indikasjon på kostnadsnivået, og innebærer ikke at leverandør er valgt. Styret vil ved positivt vedtak i Årsmøtet innhente tilbud fra relevante aktører og vurdere muligheter for forenklinger og kostnadsreduksjoner, uten at dette skal gå på bekostning av kvalitet, levetid eller forskriftsmessig utførelse.

Styret foreslår en kostnadsramme på inntil NOK 900 000 inkl. mva. Rammen tar høyde for usikkerhet, tillegg, eventuelle midlertidige sanitærfasiliteter, prosjektadministrasjon og uforutsette forhold.

Sameiet har ikke tilstrekkelige midler til å dekke begge prosjektene (sak 8 og 9) som behandles på dette årsmøtet. Styret foreslår fullmakt til å kreve inn ekstrainnskudd på inntil NOK 1 000 000 samlet, fordelt mellom seksjonene etter sameiebrøk. Beløpet dekker finansieringsbehovet for begge rørprosjektene som behandles på dette årsmøtet (avløp NOK 650 000 og vannrør NOK 350 000, jf. Sak 9. Dersom kun rehabilitering av avløpsrørene vedtas, vil behovet for ekstrainnskudd være tilsvarende lavere – anslagsvis inntil NOK 650 000. Styret fastsetter betalingsfrist og praktisk gjennomføring.

Dersom sameiet realiserer salg av kjellerlokalet, vil salgsinntektene kunne dekke hele eller deler av finansieringsbehovet. I så fall kan behovet for ekstrainnskudd fra seksjonene bli vesentlig redusert, eller bortfalle helt.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at avløpsrørene rehabiliteres ved rørfornying (alternativ 2). Løsningen ivaretar sameiets behov for nødvendig rehabilitering, og begrenser kostnader, byggetid og inngrep i den enkelte seksjon sammenlignet med full utskiftning.

Styret mener rørfornying er en gunstig og kostnadseffektiv løsning, forutsatt at endelige avtaler bekrefter tilfredsstillende kvalitet og levetid.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at avløpsrørene i Sameiet Grønnegata 16 rehabiliteres ved rørfornying med strømpeforing, i tråd med alternativ 2 i saksdokumentet. Prosjektet gjennomføres innenfor en samlet kostnadsramme på inntil NOK 900 000 inkl. mva. Styret gis fullmakt til å innhente endelige tilbud og inngå kontrakt innenfor denne rammen. Prosjektet finansieres med sameiets tilgjengelige midler, herunder eventuelle inntekter fra salg av kjellerlokalet. Styret gis fullmakt til å kreve inn ekstrainnskudd på inntil NOK 1 000 000 samlet, fordelt mellom seksjonene etter sameiebrøk, i den grad dette er nødvendig etter anvendelse av sameiets øvrige midler. Beløpsrammen dekker finansieringsbehovet for begge rørprosjektene som behandles på dette årsmøtet (avløp NOK 650 000 og vannrør NOK 350 000, jf. Sak 9; dersom kun dette vedtaket fattes, vil behovet for ekstrainnskudd være tilsvarende lavere – anslagsvis inntil NOK 650 000. Styret fastsetter betalingsfrist og praktisk gjennomføring.

Vedlegg

2. Tilbud Grønnegaten 16 (1).pdf

Sak 9

Etablering av nye vannrør og vedtektsendring

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

1. Bakgrunn

Når avløpsrørene rehabiliteres ved rørfornying, berøres ikke de eksisterende vannrørene. Vannrørene er også estimert å være fra fra ca. 1942 og må på et tidspunkt oppgraderes separat.

Styret foreslår at sameiet benytter anledningen til å etablere et nytt felles vannrørstrekk gjennom kjeller og opp i baktrappene, med tilkoblingspunkt og kuleventil til hver seksjon. Dette legger grunnlaget for en planmessig utfasing av de gamle originale vannrørene uten inngrep i den enkelte leilighet i sameiets regi.

2. Hva saken gjelder

Saken gjelder to tiltak som behandles samlet:

1. Etablering av nytt felles vannrørstrekk i kjeller og baktrapper, med tilkoblingspunkt til hver seksjon.

2. Vedtektsendring som fastsetter plikten for den enkelte seksjonseier til å koble seg på det nye rørstrekket innen en fastsatt frist, og regulerer frakobling av de eksisterende originale vannrørene etter fristens utløp.

3. Etablering av nytt felles vannrørstrekk

Sameiet etablerer nytt felles rørstrekk for kaldt forbruksvann gjennom hele kjelleren og videre opp i baktrapp, med ny kuleventil til hver boenhet. Kuleventilene plugges midlertidig frem til den enkelte seksjonseier velger å koble seg på.

Sameiets kostnadsansvar gjelder det felles rørstrekket frem til tilkoblingspunktet/kuleventilen for hver seksjon. Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for – og bekoster – tilkobling fra sin leilighet til det nye rørstrekket. Dette inkluderer nødvendige rørleggerarbeider og eventuelle bygningsmessige arbeider inne i seksjonen. Det vil i de fleste tilfeller gjelde rørføring fra rørstrekket i baktrapp inn til der badet er nå, altså at man går

gjennom det innerste rommet hvor seksjonene har enten soverom eller kjøkken. Noen seksjoner har allerede varmtvannsbereder i bod i baktrapp og vil da trolig kunne koble seg inn direkte der.

Tilkobling skal være gjennomført senest 31. desember 2029. Etter utløpet av fristen vil sameiet koble ut de eksisterende originale vannrørene, slik at disse ikke lenger kan brukes. Dette gjøres for å sikre at de da 88 år gamle rørene avvikles og ikke blir værende som risikomoment for lekkasje.

Det er allerede vannrør opp i baktrapp, men denne har ikke kapasitet til å være hovedtilførsel for vann til alle seksjonene, og vil derfor erstattes med en som har tilstrekkelig kapasitet.

4. Forslag til vedtektsendring

For å sikre en ryddig gjennomføring foreslår styret en ny vedtektsbestemmelse som regulerer plikten til tilkobling og frakobling av de gamle rørene. Bestemmelsen tydeliggjør ansvarsfordelingen mellom sameiet og den enkelte seksjonseier, og sikrer at de gamle vannrørene faktisk avvikles etter fristen.

Styret foreslår følgende nye vedtektsbestemmelse:

§ [X] Tilkobling til nytt og frakobling av gammelt vannrørstrekk

Den enkelte seksjonseier plikter å sørge for og bekoste tilkobling fra egen seksjon/interne vanninstallasjoner til det nye felles vannrørstrekket i baktrapp. Dette omfatter nødvendige rørleggerarbeider og eventuelle bygningsmessige arbeider inne i egen seksjon.

Tilkobling skal være gjennomført senest 31. desember 2029. Etter utløpet av fastsatt frist vil de eksisterende originale vannrørene kobles ut og ikke lenger kunne brukes.

5. Kostnader og finansiering

Ekeberg Varme & Sanitær AS har gitt et prisestimat for etablering av nytt kjellerstrekk/vannrør for kaldt forbruksvann på NOK 202 075 ekskl. mva., tilsvarende NOK 252 594 inkl. mva. Estimatet omfatter nytt rørstrekk i Alupex-utførelse (Sanipex MT) gjennom hele kjelleren og videre i baktrapp, med ny kuleventil til hver boenhet. Arbeidet forventes å ta én til to arbeidsuker.

Estimatet er innhentet for å gi sameiet en indikasjon på kostnadsnivået, og innebærer ikke at leverandør er valgt. Styret vil ved gjennomføring innhente tilbud fra relevante aktører og vurdere muligheter for forenklinger og kostnadsreduksjoner.

Styret foreslår en kostnadsramme på inntil NOK 450 000 inkl. mva. Rammen tar høyde for usikkerhet, tillegg, isolering, prosjektadministrasjon og uforutsette forhold.

Prosjektet finansieres med sameiets tilgjengelige midler, herunder ekstrainnskudd innkrevet i medhold av Sak 8 (rehabilitering av avløpsrør), hvor det er gitt samlet fullmakt til å kreve inn inntil NOK 1 000 000 som dekker begge prosjektene. Det kreves ingen egen ekstrainnskuddsfullmakt i denne saken.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at sameiet etablerer nytt felles vannrørstrekk i kjeller og baktrapper, og at den foreslåtte vedtektsendringen vedtas.

Kombinasjonen av rørfornying av avløpsrørene og nytt felles vannrørstrekk utgjør etter styrets vurdering en samlet og kostnadseffektiv rehabilitering av røranlegget, der den gamle infrastrukturen fra 1942 fases ut på en planmessig og forutsigbar måte.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at sameiet etablerer nytt felles vannrørstrekk for kaldt forbruksvann gjennom kjeller og baktrapper, med kuleventil og tilkoblingspunkt til hver seksjon. Styret gis fullmakt til å innhente endelige tilbud og inngå kontrakt innenfor en kostnadsramme på inntil NOK 450 000 inkl. mva. Prosjektet finansieres med sameiets tilgjengelige midler, herunder ekstrainnskudd innkrevet i medhold av Sak [X] (rehabilitering av avløpsrør). Det kreves ingen egen ekstrainnskuddsfullmakt i denne saken. Videre vedtar årsmøtet at følgende nye bestemmelse inntas i sameiets vedtekter: § [X] Tilkobling til nytt og frakobling av gammelt vannrørstrekk Den enkelte seksjonseier plikter å sørge for og bekoste tilkobling fra egen seksjon/interne vanninstallasjoner til det nye felles vannrørstrekket i baktrapp. Dette omfatter nødvendige rørleggerarbeider og eventuelle bygningsmessige arbeider inne i egen seksjon. Tilkobling skal være gjennomført senest 31. desember 2029. Etter utløpet av fastsatt frist vil de eksisterende originale vannrørene kobles ut og ikke lenger kunne brukes.

Vedlegg

3. Prisestimat kjellerstrekk Grønnegata (1).pdf

Sak 10

Beboerforslag fra Seksjon 5: Kjøp av kjellerlokale

Forslag fremmet av:
Gustav Nilsen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

1. Bakgrunn

Eier av Seksjon 5 har bedt Sameiet Grønnegata 16 om å få kjøpe et areal i kjelleren som tidligere har vært benyttet som trykkeri. Arealet er etter det opplyste fellesareal. Kjøper har tilbudt en kjøpesum på kr 900 000 og ønsker å ta arealet i egen bruk.

Saken legges frem for årsmøtet fordi overføring av fellesareal til en seksjon og reseksjonering ligger utenfor den ordinære styreforvaltningen. I tillegg bør årsmøtet ta uttrykkelig stilling til om styret skal ha fullmakt til å forhandle og inngå kjøpekontrakt.

Lokalet i kjelleren har tidligere vært vurdert solgt. Den gang ble det enighet om pris, men utfordinger knyttet til strukturen av hvordan kjøpet skulle gjennomføres gjorde at det aldri ble fullført.

2. Salgsobjektet

Salgsobjektet er det tidligere trykkerilokalet i kjelleren i Grønnegata 16, 0350 Oslo, gnr. 214 bnr. 71, slik arealet fremgår av vedlagte tegning/arealoversikt og slik arealet endelig fastsettes i forbindelse med reseksjonering.

Foreløpig areal: 40 m². Endelig areal må bekreftes ved tegning/oppmåling før kontrakt signeres.

Arealet forutsettes reseksjonert som tilleggsareal (tilleggsdel) til Seksjon 5, med mindre kommunen/Kartverket eller fagkyndig anbefaler en annen teknisk gjennomføringsmåte som ikke vesentlig endrer saken.

Ved reseksjoneringen skal arealet som kjøpes tillegges sameiebrøken for Seksjon 5 med en andel tilsvarende 25 % av det faktiske arealet. Endelig beregning av ny sameiebrøk fastsettes i reseksjoneringsdokumentene, med forbehold om krav fra Oslo kommune, Kartverket eller annen nødvendig instans.

Felles tekniske installasjoner, hovedføringer, stoppekraner, el-/VVS-/ventilasjonsanlegg, inspeksjonsluker, rømningsveier eller annet som sameiet/andre seksjonseiere må ha tilgang til, skal enten holdes utenfor salget eller sikres ved tinglyst/kontraktsfestet rett til adkomst og vedlikehold.

3. Kjøpesum og oppgjør

Foreslått kjøpesum er kr 900 000. Kjøpesummen skal tilfalle sameiet. Netto salgsproveny, etter eventuelle direkte kostnader som ikke dekkes av kjøper, foreslås avsatt til sameiets vedlikeholdsfond/arbeidskapital, med mindre årsmøtet bestemmer noe annet. Kjøpesummen er basert på beløpet som arealet tidligere har vært diskutert solgt for.

Kjøpesummen forfaller til betaling i samsvar med kjøpekontrakten, senest innen 7 dager etter at reseksjonering er tinglyst og før kjøper overtar bruken av arealet.

Kjøper skal dekke alle kostnader knyttet til kjøpet og gjennomføringen, herunder gebyrer, takst/oppmåling, reseksjonering, tinglysing, eventuell dokumentavgift, advokat/forretningsfører, byggesak og tekniske tiltak.

4. Bruk av arealet

Kjøper har planer om bruk og eventuell ombygging av arealet. Et eventuelt samtykke fra årsmøtet til ombygging eller særskilt bruk bør avgrenses til en prinsipiell godkjenning, og ikke forstås som en garanti for at tiltaket kan gjennomføres etter offentligrettslige regler eller uten ytterligere styrebehandling.

Kjøper er ansvarlig for å innhente alle nødvendige offentlige tillatelser og avklaringer, inkludert eventuell bruksendring, byggesøknad, brannprosjektering, ventilasjon, lydisolering og andre tekniske krav.

Ombyggingen kan ikke starte før kjøpekontrakt er signert, nødvendige offentlige tillatelser foreligger, og styret har godkjent tiltak som berører felles bygningsdeler, bærende konstruksjoner, brannskiller, fasade, felles tekniske anlegg eller fellesarealer.

Bruken av lokalet må ikke medføre urimelig støy, vibrasjoner, lukt, trafikk, ferdsel eller annen ulempe for øvrige seksjonseiere, beboere eller sameiet. Lokalet må drives i samsvar med sameiets vedtekter, husordensregler og offentligrettslige krav.

Arealet skal kun benyttes til privat bruk. Omregulering til næringsformål eller annen bruksendring som innebærer næringsvirksomhet, kan ikke finne sted uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra sameiet. Kjøper er ansvarlig for at arealet til enhver tid benyttes i samsvar med gjeldende regulering og offentligrettslige krav. Dersom brudd på dette medfører at sameiet påføres krav, kostnader, gebyrer, pålegg eller ansvar fra offentlige myndigheter, plikter Kjøper å holde sameiet fullt skadesløst og dekke samtlige slike kostnader.

Kjøper skal for egen regning gjennomføre nødvendige brannmessige og tekniske tiltak, og er ansvarlig for skader, følgekostnader eller pålegg som skyldes ombyggingen eller bruken.

5. Forslag til vedtak

Forslagsstillers forslag til vedtak:

1. Årsmøtet godkjenner at Sameiet Grønnegata 16 selger det tidligere trykkerilokalet i kjelleren til eier av Seksjon 5 for en kjøpesum på kr 900 000. Salgsobjektet er det arealet som fremgår av vedlagte tegning/arealoversikt, med endelig avgrensning og areal fastsatt ved oppmåling og reseksjonering.

2. Arealet skal reseksjoneres som tilleggsareal (tilleggsdel) til Seksjon 5, eller på annen teknisk måte som Oslo kommune/Kartverket krever, forutsatt at dette ikke innebærer en vesentlig endring av årsmøtets vedtak.

3. Ved reseksjoneringen skal arealet som kjøpes tillegges sameiebrøken for Seksjon 5 med en andel tilsvarende 25 % av det faktiske arealet. Endelig beregning og eventuell justering av sameiebrøken fastsettes i reseksjoneringsdokumentene, med forbehold om krav fra Oslo kommune, Kartverket eller annen nødvendig instans.

4. Styret gis fullmakt til å forhandle, ferdigstille og signere kjøpekontrakt med eier av Seksjon 5, i det vesentlige basert på vilkårene i dette sakspapiret og vedlagte kontraktsutkast. Fullmakten omfatter rett til å avklare endelige kontraktsvilkår, frister, tekniske forbehold, adkomstbestemmelser, mislighold, skadesløsholdelse og øvrige bestemmelser som styret anser nødvendige for å ivareta sameiets interesser. Styret kan ikke redusere kjøpesummen eller vesentlig fravike de sentrale vilkårene i årsmøtevedtaket uten nytt samtykke fra årsmøtet.

5. Styret gis fullmakt til å sende inn og signere søknad om reseksjonering, samt å gjennomføre nødvendige endringer i seksjoneringsdokumenter, sameiebrøk og vedtekter, så langt dette er nødvendig for å gjennomføre vedtaket og godkjennes av offentlige myndigheter. Dersom gjennomføring krever samtykke fra panthavere, berørte hjemmelshavere eller samtlige seksjonseiere, er vedtaket betinget av at slike samtykker innhentes.

6. Kjøper overtar arealet «som det er»/as is på overtakelsestidspunktet, med de feil, mangler, tekniske forhold, offentligrettslige forhold, tilpasningsbehov og begrensninger som måtte foreligge. Sameiet gir ingen garanti for at arealet kan benyttes til annet bestemt formål. Kjøper bærer risikoen for lokalets tilstand, egen undersøkelsesplikt, nødvendige tillatelser og alle kostnader som følger av å sette arealet i stand eller bringe det i samsvar med offentlige eller privatrettslige krav, med mindre annet ufravikelig følger av lov.

7. Kjøper skal dekke alle kostnader knyttet til salget, reseksjoneringen og ombyggingen, herunder takst/verdivurdering, oppmåling/tegninger, kommunale gebyrer, tinglysing, eventuell dokumentavgift, forretningsfører/advokat, byggesak, brannprosjektering, lydisolering, ventilasjon, elektro/VVS og andre tekniske tiltak.

8. Kjøpesummen skal innbetales til sameiet i samsvar med kjøpekontrakten og senest innen 7 dager etter at reseksjonering er tinglyst. Kjøper kan ikke overta bruken av arealet før kjøpesummen er betalt og øvrige kontraktsvilkår for overtakelse er oppfylt.

9. Årsmøtet samtykker prinsipielt til at arealet kan bygges om og benyttes til lovlig virksomhet, forutsatt at kjøper innhenter alle nødvendige offentlige tillatelser og at bruken skjer i samsvar med sameiets vedtekter, husordensregler og offentligrettslige krav.

10. Eventuell ombygging og bruk av arealet må ikke medføre urimelig støy, vibrasjoner, brannrisiko, trafikk, ferdsel eller andre ulemper for sameiet eller øvrige seksjonseiere. Kjøper skal for egen regning gjennomføre nødvendige brannmessige og tekniske tiltak, og skal holde sameiet skadesløst for krav, kostnader eller pålegg som skyldes kjøpers tiltak eller bruk.

11. Arealet skal kun benyttes til privat bruk. Omregulering til næringsformål eller annen bruksendring som innebærer næringsvirksomhet, kan ikke finne sted uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra sameiet. Kjøper er ansvarlig for at arealet til enhver tid benyttes i samsvar med gjeldende regulering og offentligrettslige krav. Dersom brudd på dette medfører at sameiet påføres krav, kostnader, gebyrer, pålegg eller ansvar fra offentlige myndigheter, plikter Kjøper å holde sameiet fullt skadesløst og dekke samtlige slike kostnader.

12. Sameiet skal sikres nødvendig adkomst til felles tekniske installasjoner, rømningsveier, stoppekraner, inspeksjonspunkter, brann-/ventilasjonsanlegg og andre fellesfunksjoner som ligger i eller ved arealet, enten ved at slike deler holdes utenfor salget eller ved at rettighetene reguleres i kjøpekontrakt og/eller reseksjoneringsdokumenter.

13. Dersom Oslo kommune, Kartverket eller annen nødvendig instans ikke godkjenner reseksjoneringen, eller dersom nødvendige samtykker/tillatelser ikke oppnås på vilkår styret finner akseptable, bortfaller avtalen uten ansvar for sameiet.

14. Netto salgsproveny avsettes til sameiets vedlikeholdsfond/arbeidskapital, med mindre årsmøtet vedtar annen disponering.

15. Dersom reseksjonering ikke er tinglyst innen 24 måneder fra signeringsdato, bortfaller avtalen automatisk med mindre Partene skriftlig avtaler forlengelse. Ingen av Partene kan i så fall rette krav mot hverandre som følge av bortfallet, med mindre bortfallet skyldes en parts vesentlige mislighold.

Forslag til vedtak

Forslag til vedtak godkjennes

Vedlegg

4. utkast til kontrakt.pdf

5. plan.png

Sak 11

Beboerforslag fra Seksjon 6: Etablering av balkong

Forslag fremmet av:
Gustav Nilsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

1. Bakgrunn

Seksjon 6 ønsker å etablere balkong(er) ut fra bakgårdens sørvestvendte yttervegg. Tilsvarende balkonger er allerede bygget på motsatt side av bakgården, og dette forslaget tar sikte på å gi beboerne på byggets østre side tilsvarende uteareraler. I forbindelse med bygging av de eksisterende balkongene så ble det også vurdert balkonger der det nå søkes om, men det ble den gang ikke gjennomført.

2. Beskrivelse av tiltaket

Det planlagte tiltaket innebærer oppføring av balkong(er) ut fra den sørvestvendte bakgårdsveggen i sameiet. Utseende, størrelse og plassering skal være tilsvarende de balkonger som allerede er oppført på motsatt side av bakgården. Gjennomføring forutsetter godkjenning fra Oslo Kommune, og nødvendig søknad vil bli innsendt dersom Årsmøtet gir sin tillatelse.

3. Gjennomføring og forutsetninger

Gjennomføring av tiltaket er betinget av følgende:

1. Godkjenning fra Årsmøtet i Sameiet Grønnegaten 16.

2. Søknad om byggetillatelse til Oslo Kommune, med nødvendig dokumentasjon (tegninger, nabovarsel m.m.).

3. Innhenting av tilbud fra kvalifiserte entreprenører etter kommunal godkjenning.

4. Kostnadene bæres fullt ut av de seksjonene som eventuelt bygger balkong, og øvrige sameiere belastes ikke.

Forslag til vedtak

Årsmøtet i Sameiet Grønnegaten 16 gir Seksjon 6 v/ Gustav Nilsen tillatelse til å søke Oslo Kommune om byggetillatelse for oppføring av balkong(er) på bakgårdens sørvestvendte vegg. Dersom byggetillatelse innvilges av Oslo Kommune, gir Årsmøtet samtidig tillatelse til å gjennomføre byggearbeidene. Utseende, størrelse og plassering skal være tilsvarende de balkonger som allerede er oppført på motsatt side av bakgården. Alle kostnader forbundet med søknad, prosjektering og gjennomføring bæres i sin helhet av seksjoner som eventuelt bygger balkongene. Øvrige seksjonseiere påføres ingen kostnader.

Sak 12

Forslag fra seksjon 9 om endring av sameiebrøken for Sameiet Grønnegata 16

Forslag fremmet av:
Atle Torp-Følgesvold

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Basert på at dagens sameiebrøk har alvorlige feil og svakheter foreslår seksjon 9 at det vedtas en inkludering av tydelige regler for beregning av brøken i vedtektene, med påfølgende oppdatering av sameiebrøken og fordeling av felleskostnader basert på disse.

Vedlagte dokument beskriver hvorfor dette er nødvendig og begrunner forslag til nye regler for beregning av sameiebrøk i vedtektene.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at forslaget fra Seksjon 9, slik det nå foreligger, ikke vedtas.

Styret presiserer at en eventuell endring av sameiebrøken ikke kan gjennomføres ved et alminnelig årsmøtevedtak alene. Forslaget innebærer endring av sameiebrøk, reseksjonering av eiendommen og ny fordeling av felleskostnader. Dette påvirker samtlige seksjoners økonomiske og rettslige stilling. En slik endring krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere som med dette får høyere brøk (dvs alle utenom Seksjon 9), og må gjennomføres ved reseksjonering av eiendommen/sameiet hos Oslo kommune, og deretter nødvendig tinglysing hos Kartverket. Kommunal- og distriktsdepartementet har i en tolkningsuttalelse lagt til grunn at endring av fordelingsnøkkelen krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere, og at dersom man ønsker å fastsette ny brøk etter et annet fordelingsprinsipp, må samtlige seksjonseiere samtykke.

Sameiebrøken ble fastsatt ved reseksjoneringen av gården i 2004 med tilslutning fra samtlige seksjonseiere. Styret kan ikke se at det er dokumentert at vurderingene som ble gjort i 2004 var feil, eller at det senere har inntrådt forhold som tilsier at brøken nå må endres.

Styret viser også til at dagens eiere av Seksjon 9 kjøpte seksjonen i 2014, på et tidspunkt hvor sameiebrøken allerede var fastsatt. Sameiebrøken var dermed del av det rettslige og økonomiske grunnlaget for kjøpet, herunder seksjonens rettigheter, plikter, felleskostnader og kjøpesum.

Sameiebrøken ble på anmodning fra Seksjon 9 vurdert for justering i 2018. Det var da nær enighet om en ny brøk, men forslaget falt fordi én seksjon ikke samtykket. Forslaget som nå foreligger er ikke en videreføring av

2018-prosessen; Seksjon 9 ber nå om en ytterligere og betydelig reduksjon sammenlignet med forslaget som ikke fikk nødvendig tilslutning i 2018.

En prosess med reseksjonering og tinglysing må påregnes å ta flere måneder, anslagsvis 4–8 måneder, blant annet fordi saken krever nødvendige oppmålinger av alle enheter, søknad, samtykker, signaturer, kommunal behandling, klagefrist og tinglysing. Oslo kommune opplyser at kommunen har 12 uker til å fatte vedtak og registrere seksjonene i matrikkelen, etterfulgt av 3 ukers klagefrist før saken sendes til Kartverket for tinglysing.

Det foreslåtte vedtak 3 fra innsender, om at oppdatert fordeling av felleskostnader skal gjøres gjeldende fra måneden etter godkjenning, kan derfor uansett ikke gjennomføres før en eventuell ny sameiebrøk er vedtatt med tilslutning fra samtlige seksjonseiere, reseksjoneringen er gjennomført og endringen er tinglyst.

På denne bakgrunn anbefaler styret at forslaget fra Seksjon 9, slik det nå foreligger, ikke vedtas. Styret er likevel åpent for at årsmøtet kan diskutere generelle prinsipper for beregning av sameiebrøk, dersom det fremmes et forslag som antas å kunne få nødvendig tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

Forslag til vedtak

Vedtak 1: Regler for beregning av sameiebrøk for Grønnegata 16 tas inn i vedtektene

Regler for beregning av sameiebrøk for seksjonene i sameiet tas inn i sameiets vedtekter under punkt 2. Vekt for hver type areal som inngår i vekten spesifiseres:

- Bruksenhetenes interne bruksareal (BRA-i) vektes med 100 %.

- Eksternt bruksareal (BRA-e) som boder, vaskerom i trapperom, deler av trapp tilhørende enheten og annet areal som ikke er en del av selve boenheten men som enheten disponerer eksklusivt , vektes med 25%.

-Areal med for lav himlingshøyde til å inkluderes i bruksareal (ALH), vektes med 10 % av gulvarealet

-Balkonger/terrasser vektes med 10 % av gulvarealet for disse

Styret sørger for konkret utforming av endringen i vedtektene knyttet til dette, og for godkjenning av nye vedtekter i etterkant av årsmøtet.

Vedtak 2: Reseksjonering av Sameiet Grønnegata 16

Styret sørger for gjennomføring av reseksjonering av Sameiet Grønnegata 16 basert på nye regler for beregning av sameiebrøk i sameiets vedtekter. Dette innbefatter blant annet:

- Gjennomføring av oppmåling basert på dagens målestandard for alle seksjoner

- Godkjenning av ny brøk fra alle seksjoner

-Utforming og innsending av begjæring om reseksjonering

Gjennomføring påbegynnes snarest mulig etter at oppdaterte vedtekter med regler om beregning av sameiebrøk er godkjente.

Vedtak 3: Oppdatering av fordeling av felleskostnader i Sameiet Grønnegata 16

Oppdatert fordeling av felleskostnader beregnes basert på ny brøk så snart denne er godkjent av seksjonene. Ny fordeling gjøres gjeldende fra og med måneden etter godkjenning.

Vedlegg

6. Forslag til ny beregning av sameiebrøk Grønnegata 16, seksjon 9 (1) (1).pdf

Styrets årsrapport

Styret ble valgt på årsmøtet i februar 2025 og består av Ivar Sandvig Thorsen, Alireza Rahimizadeh og Gustav Nilsen. Gjennom året har styret hatt hyppig kontakt via fysiske møter, e-postkorrespondanse og løpende håndtering av drifts- og vedlikeholdssaker.

Hovedfokuset i 2025 har vært gjennomføringen av brannsikringsprosjektet av gården, og følgende tiltak ble gjennomført:

- Brannmaling av trapper i begge baktrapper til brannmotstand R30
- Oppgradering og utskifting av dører til boder i baktrapp til brannklasse EI60
- Oppgradering av kjellervegger og etasjeskillere til brannklasse EI60
- Branntetting av gjennomføringer mellom kjeller, leiligheter og trapperom
- Gipsing og brannsikring av himling i kjeller og boder i baktrapp
- Etterkontroll fra Oslo brann- og redningsetaten – alle tiltak godkjent og saken avsluttet

Styret har også fulgt opp sameiets HMS-plan og gjennomført nødvendig HMS-arbeid. I 2026 har dørene fra bakgård til baktrapper blitt byttet da disse er viktige rømningsveier i sameiet, men tidvis var vanskelige å åpne ettersom de utvidet seg med været.

Regnskap og budsjett

Sameiet hadde betydelige kostnader knyttet til lovpålagt brannsikring av gården i 2025, og fikk dermed et negativt resultat. Underskuddet i 2025 tas fra tidligere oppspart egenkapital, og det ble ikke hentet innskudd fra seksjonseierne utover de månedlige felleskostnadsbetalingene. Oslo Brann- og redningsetat var på etterkontroll i gården 1. oktober 2025, og alle pålagte brannsikringstiltak ble vurdert som godkjent.

Styrehonorar for 2023 og 2024 og 2025 har ikke blitt utbetalt, til tross for at det har vært vedtatt og budsjettert.

Høsten 2025 hadde Sameiet forsikring ute på anbud. Etter dialog med flere selskap så inngikk Sameiet i november 2025 en ny forsikringsavtale med If Skadeforsikring. Den nye avtalen innebærer en årlig premie på 150 521 kroner – mot tidligere 320 489 kroner hos Gjensidige. Sameiet oppnår dermed en årlig besparelse på rundt 170 000 kroner. I ettertid har man ved å koble brannvarslingsanlegget i gården direkte opp mot døgnbemannet sentral fått en ytterligere reduksjon i forsikringspremien, tilsvarende kostnaden ved å knytte alarmen opp mot sentral. Dette gir en økt brannsikkerhet i sameiet.

Felleskostnader

Til tross for høy prisvekst og betydelig økning i kommunale avgifter så har styret valgt å ikke øke de månedlige felleskostnadene i 2026, utover viderefakturering av den økte kostnaden fra GlobalConnect for internett. Sameiet har de siste årene gjennomført betydelig vedlikeholdsarbeid for å hente inn tidligere etterslep, og tilstanden på gården nærme seg tilfredsstillende. Bytting av tak i 2024 og brannsikring av gården i 2025 har vært særlig viktig. Det siste store nødvendige prosjektet i gården vil være rehabilitering av vann- og avløpsrør. Dette behandles som en egen sak. Styret ønsker også å male portrom og trappeoppgang ihht tidligere vedtak, når likviditeten vurderes som tilfredsstillende.

SAMEIET GRØNNEGATEN 16
ORG.NR. 975668657, KLIENTNR. 908

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	797 298	771 896	798 186	807 246
Andre inntekter	3	168 460	4 160 002	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**965 758**	**4 931 898**	**798 186**	**807 246**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	0	-6 000	0
Styrehonorar		0	0	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-32 203	-30 964	-32 203	-33 588
Konsulenthonorar		-765	-17 238	-20 000	-10 000
Drift og vedlikehold	4	-831 790	-4 069 496	-530 000	-280 000
Forsikringer		-23 843	-292 568	-325 000	-155 000
Kommunale avgifter	5	-222 700	-203 238	-231 132	-234 048
Energi/fyring	6	-20 286	-24 532	-22 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-51 776	-47 492	-50 000	-54 972
Andre driftskostnader	7	-23 426	-18 538	-22 000	-26 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 206 789**	**-4 704 064**	**-1 253 334**	**-833 608**
DRIFTSRESULTAT		**-241 031**	**227 834**	**-455 148**	**-26 362**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	82 897	65 609	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**82 897**	**65 609**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-158 134**	**293 443**	**-455 148**	**-26 362**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	293 443		
Fra opptjent egenkapital:		-158 134	0		

SAMEIET GRØNNEGATEN 16
ORG.NR. 975668657, KLIENTNR. 908

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		169 118	47 661
Forskuddsbetalte kostnader		240 742	207 900
Andre kortsiktige fordringer		0	105
Driftskonto OBOS-banken		51 993	159 877
Sparekonto OBOS-banken		500 768	680 794
SUM OMLØPSMIDLER		**962 621**	**1 096 337**
SUM EIENDELER		**962 621**	**1 096 337**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		933 154	1 091 288
SUM EGENKAPITAL		**933 154**	**1 091 288**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 295	0
Leverandørgjeld		23 172	5 049
SUM KORTSIKTIG GJELD		**29 467**	**5 049**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**962 621**	**1 096 337**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2026
Styret i Sameiet Grønnegaten 16

Ivar Sandvig Thorsen Gustav Andreas Nilsen Alireza Rahimizadeh

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	749 562
Bredbånd	47 736
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**797 298**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Bytting av 8 vinduer ifbm rehabiliteringsprosjekt til seksjon 9	168 460
SUM ANDRE INNTEKTER	**168 460**

NOTE 4
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-73 803
Drift/vedlikehold VVS	-11 206
Drift/vedlikehold elektro	-8 799
Drift/vedlikehold brannsikring	-737 983
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-831 790**

NOTE 5
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-140 295
Feie- og tilsynsgebyr	-1 944
Renovasjonsgebyr	-80 462
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-222 700**

NOTE 6
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-20 286
SUM ENERGI / FYRING	**-20 286**

NOTE 7
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-16 069
Andre driftskostnader	-201
Andre kontorkostnader	-2 790
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 166
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-23 426**

NOTE 8
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	31 640
Renter av driftskonto i OBOS-banken	592
Renter av sparekonto i OBOS-banken	19 974
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	656
Kundeutbytte Gjensidige	29 517
Andre renteinntekter	518
SUM FINANSINNTEKTER	**82 897**

Versjon 25.11.2024

OLIMB RØRFORNYING AS, Sarpsborgveien 115, N-1640 RÅDE
Tlf. +47 69 28 17 00. NO 997 447 018 MVA. www.olimb.no

Tilbud rørfornying

Sameiet Grønnegaten 16



Vedlegg:

1. Tilbud med mengder (4 sider)
2. Grunnlag/skisser for tilbudet (2 sider)
3. Standard tilbuds og kontrakts vedlegg (6 sider)
4. Informasjon om rørfornying og Metodebeskrivelse (5 sider)
5. SINTEF Teknisk Godkjenning for innvendig rørfornying (3 sider).

Ved inngåelse av kontrakt benyttes Norsk Standard. Ved kontrakt vil det følge et prosjektgrunnlag som er grunnlaget for tilbudspris/kontrakt.

Sameiet Grønnegaten 16
ATT: Ivar Sandvig Thorsen

Råde 10.04.2025

Tilbud med prisestimat for Grønnegaten 16, bestående av 8 seksjoner

I tabell under følger estimerte mengder.

Pris på rørfornying i henhold til tabell under for SINTEF TG anlegg med foring
567.287,- Eksl.MVA.

Sameiet Grønnegaten 16	**Total beløp ekskl. mva.**			**567 287**
INNVENDIG RØRFORNYING	**Betegnelse**	**Enh. pris**	**Antall**	
Rigg, Kartlegging, materiellkjøp	RS	96 750	1,0	96 750
Info, KS, Varsel, adm.	pr. seksjon	4 429	8,0	35 432
Dokumentasjon, Ferdigfilm	pr. seksjon	1 462	8,0	11 696
Rens/Innmåling	pr. seksjon	8 471	8,0	67 768
Vertikale stammer	pr. seksjon	7 525	8,0	60 200
Taknedløp fra kjellertak til tak (ekskl. sluk)	pr meter	2 750		-
Dimensjonsendring i stamme eller gren	pr. dim endring	1 450	8,0	11 600
Grenrør (Kjøk,WC,sluk) inntil 1 meter	pr. seksjon	15 652	8,0	125 216
RØRFORNYING BUNNLEDNINGER				
Rigg, info, adm, dokumentasjon	RS	44 290	1,0	44 290
Rens/innmåling/ferdigfilm	pr. meter	660	50,0	33 000
Rigg pr. rørstrekk og gren	pr. strekk/gren	3 935	7,0	27 542
Rørfornying 100-125mm	pr. meter	1 011	50,0	50 525
Rørfornying 150mm	pr. meter	1 419		-
Gjenåpne gren	pr. stk.	817	4,0	3 268
Grenforsegling i bunnledning	pr. stk.	7 500		-
Tilvalg/Tillegg				
Rehabilitering av SINTEF TG sluk kopp	pr. stk.	15 600		-
Overpumping eller Bypass	Tilbud			-

Uttrekksledning (ikke under bygg/bunnledninger) krever ofte annet produkt/utstyr, prises separat
Materiell og underentreprise kostnad tillegges inngående faktura + 15 %
Timepris for tillegg og endringsarbeider er kr. 1130,-
Kunden kan velge kant i kant installasjon i overgang hovedstrekk og grenrør til kr. 5 200,- pr. stk.
Det er oppgitt maks antall leilighetsgren pr. leilighetsseksjon i skisse/prisgrunnlag
Leilighetsgren til kjøkken, WC og sluk over 1 meter koster kr. 2 750,- pr. påbegynte meter
Rør som ikke lar seg utbedre vil utgå fra mengdene og komme til fratrekk i prisen.
Over 150mm, utføres av annen avdeling med annet utstyr og prises særskilt som tillegg om behov
Alle prisene er eksklusive mva

Teknisk godkjenning er en minimums standard som en kunde bør kreve for at du skal få den tryggheten et gjennomtestet system skal ha.

Teknisk godkjenning gir deg garantier for at deres installasjoner inneholder produkter og metoder som krever både levetid og kvalitet til et nytt rør.
De som har teknisk godkjenning, blir i tillegg kontrollert årlig.

Andre forhold du som kunde bør vektlegge er:

- Hvor mye erfaring har bedriften på utførelse av det du etterspør
- Hvordan er kontraktens størrelse i forhold til bedriftens økonomi (omsetning og soliditet)
  Om det oppstår problemer er ikke en reklamasjon verdt mye om bedriftens økonomi ikke kan bære reklamasjoner/utbedringene

Begge parter behandler tilbud/anbudsprosessen konfidensielt der det kun gis innsikt til dem som trenger.

Olimb Rørfornying AS har 45 års erfaring og var medeier i verdens første fabrikk for produksjon av rørfornyingsprodukter. Olimb er fremdeles både produsert og rettighetshaver av sertifiserte og SINTEF Teknisk Godkjente løsninger for rørfornying i bygninger.

Olimb Rørfornying AS er en del av Per Aarsleff AS konsern, Europas største produsent og installatør innen rørfornying.

Olimb Rørfornying AS rørfornyer mer enn 10.000 rørstrekk i året og er en anerkjent aktør innen offshore, industri, offentlig og private markedet.

Rehabilitering av sluk med alternative metoder kan tilbys.
I den grad overpumping er mulig å gjennomføre, kan dette tilbys med eget tilbud.

Rørfornying utføres i henhold til Norsk Standard kontrakt 8407. Grunnlaget for dette pristilbudet følges av eget Grunnlag/skisser. Kontrakten skal uansett avregnes etter faktiske utførte mengder.

Grunnlaget for tilbudet er vedlagt. Dette er et estimat fordi det ikke er hensiktsmessig arbeid å avdekke alle forhold før oppstart.
Om hele anlegget skulle vært nøyaktig kartlagt måtte vi først gjennomført en stor mengde tilkomstarbeider før vi renser alle rørene. Først da kunne vi filmet og kartlagt hele anlegget korrekt. Dette er svært omfattende og kostbart. I tillegg vil da slik nødvendig rens medfører betydelig økt risiko for lekkasje i et gammelt anlegg. Det er derfor ikke hensiktsmessig å gjennomføre dette arbeidet av hensyn til økonomi, betydelig lengre tid uten vann og avløp for beboerne og risiko for lekkasje med følgeskade.

Tilbudet er basert på gjennomføring og utførelse som gir raskeste fremdrift.

Vennlig hilsen
Olimb Rørfornying AS

Frode Berntzen
Salgs- og markedssjef, rørfornying borettslag/bygg
Mobil: +47 971 86 792
E-post: frode.berntzen@olimb.no
Olimb RØRFORNYING



Tilbudsgrunnlag for rørfornying av Sameiet Grønnegaten 16

Bygget ligger i Oslo og har 8 leiligheter, 1 oppgang over 4 etasjer. Det er i tillegg en leilighet på loft, men den er ikke medtatt da rørene er av nyer dato. Hver etasje i oppgangen har 2 stk. leiligheter. Det er 4 stammer i bygget, 2 stk. betjener kjøkken og 2 stk. betjener WC/Sluk. Installasjon av Avløpsnett er ca. 1942.

Dette tilbudsgrunnlaget er basert på befaring av deler av anlegget, og ikke gjennomgang av hele røranlegget.

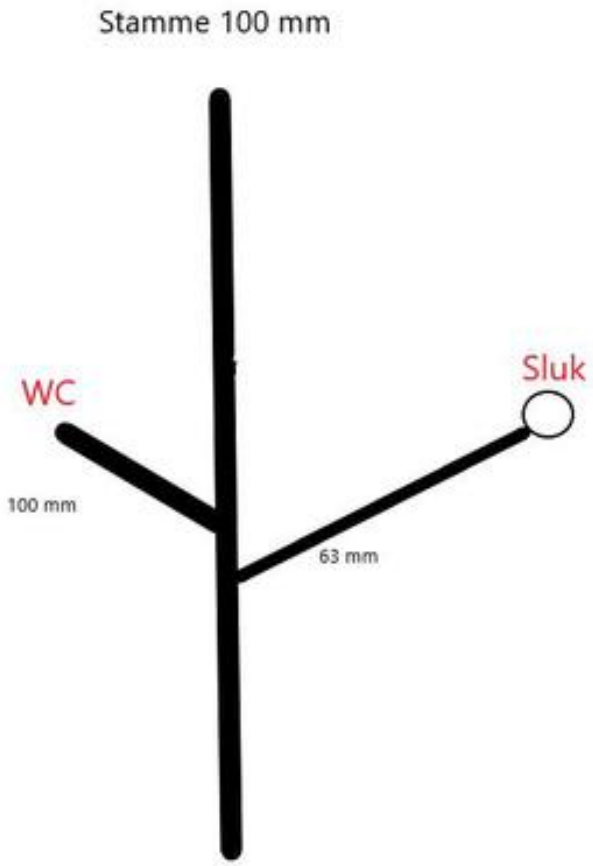
Om dere oppdager feil, har kompletterende informasjon om utførte arbeider og/eller endringer, ta kontakt for korrigeringer.

Kjøkkenstammer:



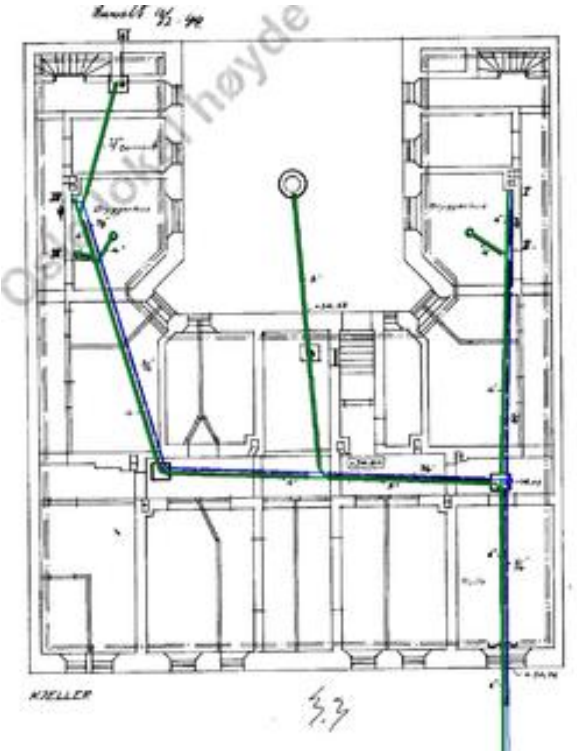
Det er 2 slike stammer i bygget som betjener kjøkken.

Stammer sluk/WC:



Det er 2 stk. slike stammer i bygget som betjener sluk og WC.

Bunnledninger:



Bunnlednings plan som er hentet fra VAV Oslo kommune sitt arkiv.

Lagt til grunn ved rørfornying innvendig i bygg:

- Se Standard tilbuds og kontraktsvedlegg som følger tilbudet
- Taknedløp og overvann er ikke del av tilbudet bortsett fra bunnledninger hvor dette går sammen.
- Tilkomstpunkter er ikke kartlagt. Lagt til grunn at alle stammer og stakepunkter er tilgjengelig i hele rørets diameter uten håndverksmessig inngripen.
- Erfaringsmessig kan det være gjort mange endringer i denne type bygg. Dette er ikke kartlagt, og det må legges til grunn at dette kan medføre ekstraarbeider som ikke er medtatt tilbudet.
- Det forutsettes tilkomst til stammer på kjeller og loft.
- Det er lagt til grunn at alle enheter har et sluk, WC og kjøkken gren.

Versjon 14.10.2025

Standard tilbuds/avtale vedlegg for Olimb Rørfornying AS

Tilbudet omfatter rørfornying og inneholder ikke andre håndverkertjenester som rørlegger, tømrer, pigging, graving, takarbeider, maler, elektriker o.l. med mindre dette er spesifisert.
Olimb Rørfornying AS/entreprenøren (heretter kalt Olimb) kan bestille slike arbeider fra andre håndverkere når dette er nødvendig for å unngå stopp i kontraktsarbeidene.
Standard påslag på underentreprisearbeid er 15 %.

Selv om enkelte av Olimb sine arbeider er beboers ansvar, vil Olimb forholde seg til byggherre som kontraktspart også på disse arbeidene. Det gjelder også når beboere/3 part sine handlinger ødelegger eller forhindrer Olimb sine arbeider.

Om det ikke avholdes egen overtagelsesforretning og anlegget er tatt i bruk, er anlegget å betegne som overtatt senest 1-en måned etter at kunde har mottatt FDV og/eller ferdigfilm.

Tilbudet baserer seg på at Olimb legger en best mulig fremdriftsplan som baserer seg på at den delen av anlegget hvor det pågår arbeider holdes stengt (ikke i bruk) til arbeidene er ferdig der. De deler av anlegget som er ferdig rehabilitert åpnes for bruk, om dette ikke forhindrer andre installasjoner.
I mange tilfeller kan Olimb tilby som tillegg bruk av anlegget hvor installasjonene ikke er fullført. Dette kan være i 3 helgedager eller 9-10 dager i friperioder om Olimb har valgt skiftarbeid. Vi gjør oppmerksom på at byggherre da må ta ansvar for kloakkstopp, lekkasje og følgekonsekvenser, siden anlegget er ikke ferdig.

Arbeidstiden er innenfor tidsrommet mellom 06:00 til 21:00 alle hverdager (Man - Lør).
Olimb arbeider ofte enten 4 dagers uke eller såkalt 12/9. 12/9 er en skiftordning hvor Olimb jobber i 3 ukers syklus. Alle dager første uken (også søndag), til fredag andre uken og fri den tredje uken. Ved uforutsette situasjoner/hendelser kan arbeidene måtte pågå lengre.

Rørfornying utføres i henhold til Norsk Standard kontrakt 8407. Grunnlaget for dette pristilbudet følges av eget Grunnlag/skisser utarbeidet av Olimb. Kontrakten skal avregnes etter faktiske mengder.
Endelige mengder, tilkomstarbeider, tillegg, endringer, etc. blir ikke avdekket i forbindelse med oppstart eller tidlig i prosjektet. Mengder og avvik/endringer avdekkes løpende i forbindelse med rensing.

Byggherre vil på forespørsel legge frem økonomi/finansiering for inngåelse av avtale. Bygningsmassen hos byggherre stilles som økonomisk sikkerhet for arbeidene.
SSB bygge indeks for rørarbeider i bygg (eller tilsvarende ved endringer) benyttes som indeksregulering, gjeldende fra tilbudsdato og sendes senest sammen med sluttfaktura.
Korrespondanse i avtalen gjennomføres via epost.

Olimb orienterer i egen epost, om totale entreprisearbeider avviker med mer enn 15 % fra tilbud/kontrakt/estimat. Partene er enige om at det er tilstrekkelig bindende avtale at byggherre bekrefter dette på epost.

Byggherre er forpliktet til å orientere om og selv å melde om alle meldepliktige forhold som kan medføre behov for ekstra tiltak eller ekstra entreprisearbeider. Olimb kan bistå på forespørsel.

Avtalen er mellom profesjonelle parter, som oppfordres til å søke bistand om noe er uklart.

Tilstand på anlegget:

Det er viktig å understreke at gamle rør ofte må rehabiliteres på grunn av deres dårlige tilstand. Før Olimb kan utføre rørfornying, er det nødvendig å rense rørene grundig. Dette innebærer at vi må fjerne fett, korrosjon og andre avleiringer.

I enkelte tilfeller kan det oppstå behov for uforutsett tilleggsarbeid, for eksempel ved tilstedeværelse av bly, betong eller annen forsteinet masse i rørene. Olimb har lang erfaring med slike arbeider i gamle rør, men kan ikke ta/overta ansvar for eventuelle lekkasjer, skader eller følgeskader som kan oppstå under prosessen. Avløpsrør til kjøkken er erfaringsmessig i dårligst stand.

Avhengig av rørenes tilstand og miljømessige krav, kan det bli nødvendig med bruk av spesialutstyr, som for eksempel sug-/spylebil, under rense- og sugearbeidet. Dette vil medføre ekstra kostnader.

Rør som ikke er forskriftsmessig installert, har andre mangler/feil eller av annen grunn ikke kan utbedres ved rørfornying vil komme til fratrekk i mengder/pris.

Det kan i noen tilfeller, av ulike årsaker, kan det måtte utføres installasjoner som fraviker SINTEF TG, i disse tilfellene gir Olimb samme garanti på arbeidene.

Arbeider/Utbedringer utført i anlegget før rørfornying starter

Olimb gjør oppmerksom på at rørfornyingen i noen tilfeller må avsluttes «motstrøms» før endepunktet i et rør. Når dette er overlapp strømpeforing mot strømperforing er dette dekket av SINTEF TG. «Motstrøms» overgang mellom strømpe og f.eks. delvis utbedret rørstrekk/sluk gir en kant som ikke er forskriftsmessig, selv om det normalt fungerer tilfredsstillende. Olimb kan ikke ta ansvar for dette.

I noen tilfeller avdekker Olimb ombygging, modernisering eller ikke forskriftsmessig utførelse som begrenser rørfornyingen. Eksempel på dette kan være innstukne rør, delvis utbedret rør, endring av diameter, endring av rørtrase, installasjon av vegghengt WC o.s.v. Dette kan begrense rørfornyingen, begrense nødvendig tilkomst for rørfornying og/eller medføre ekstra arbeider/tillegg.
Rørfornying i forbindelse med ombygget anlegg medfører ofte flere installasjoner og krevende installasjoner som medfører mer ekstra arbeider enn den reduksjonen i antall meter.
WC med spesialinnfesting, og/eller innlagt andre spyling, tørke og liknende funksjoner, må WC de/remonteres av andre faggrupper. Dette er ikke inkludert i tilbudet og besørges av byggherre.

Sluk

Sluket består av en slukkopp med vannlås og en rørdel som går ut av slukkoppen. Rehabilitering av sluk er normalt ikke en del av rørfornyingen. Slukgren rehabiliteres frem til rørdelen på sluket. De fleste problemer med lekkasje fra sluk er knyttet til overgangen mellom sluk og gulv, bytte av sluk er derfor normalt en del av arbeidet som utføres når man rehabiliterer våtromsgulv (bad).

Det kan tilbys egen løsning for rehabilitering av sluk med overgang til slukgren. Denne løsningen har samme garanti som resten av rørfornyingen. Denne må tilpasses det enkelte sluk og våtrom. Det finnes i tillegg en våtroms godkjent løsning for påbygging av sluk, ved senere oppussing av våtrom/gulv. Det kan være begrensninger i utførelse knyttet til flere forhold (eksempel: tilkomst, anboring, tidligere utførte arbeider o.l.)

Sluk vil uansett alltid være berørt entreprisearbeidene, både om sluk rehabiliteres eller ikke da det kreves tilgang fra sluket. Sluk med dårlig tilstand (gamle) kan fungere uten lekkasje, men likevel være så dårlige at de ikke tåler normalt arbeid. Følgeskader av dette kan ikke entreprenøren holdes ansvarlig for.

Grunnlag/informasjon for prosjektarbeidene

I avtalen er grunnlaget for pristilbudet beskrevet (med enkel skisse/illustrasjon). Selv ved utført filming, kontroll/innmåling, tegningsgrunnlag og befaring får vi ikke tilstrekkelig oversikt over alle avgjørende forhold i anlegget. Grunnlaget er derfor vårt beste estimat.

Metodene for rørfornying omfatter ikke rør under 50mm. Rør fra servant/vask på bad og/eller WC rom, er normalt på 30mm og går normalt ned i gulv og blir anboret i sluk kopp. Denne løsning er lagt til grunn om ikke annet er spesifisert i kontrakt.
Grenpåkobling fra vertikal stamme eller gren i leilighet krever at vertikal stamme eller gren som grenpåkobling settes fra, er minimum 63mm i innvendig diameter.

Bunnledningene omfatter rørfornying frem til siste kum innvendig eller frem til kum utvendig når denne ligger rett utenfor bygget (inntil 4 meter). Eventuelt til siste innvendige kum når ledning frem til offentlig går fra denne kum og frem til offentlig uten noen utvendig kum

Det er lagt til grunn tilstrekkelig tilkomst til alle vertikale stammer i hele rørets utvendige diameter fra kjeller og evt. loft, uten inngripen. Det er lagt til grunn vertikal stamme uten retningsendringer. I motsatt fall skal retningsendring fremkomme i grunnlaget.
Synlige vertikale stammer i kjeller anbefales å byttes tradisjonelt med innsetting av stakeluke. Dette er ikke medtatt i tilbudet.
Offentlig anmeldelse er normalt ikke aktuelt ved rørfornying og ikke med i Olimbs arbeider.
WC brakke, dusjbrakke o.l. for beboere er ikke medtatt i tilbud/kontraktsarbeiderne.

Unntaksvis er det behov for sikring av egne (eller UE) arbeidere (f.eks. fallsikring på tak). Dette er ikke medtatt og kan komme som tillegg om det er påkrevd/nødvendig.

Alle stoppekraner, WC kraner, vannlåser, slanger, kum, stakeluker, sprutkappe, WC, festeanordninger, pakninger blir ikke kontrollert. Det er krav om at disse har en tilstand som gjør at de lar seg re/demontere uten å bli ødelagt. Det som er defekt/dårlig tilstand må byttes mens arbeidene pågår og kommer som tillegg til rørfornyingen. Spesial wc med ulike innfestninger, mekanismer o.l. kan medføre ekstra arbeider som ikke er medtatt. Unntak der dette kan være medtatt i tilbudet.

I noen tilfeller kan jording av avløpsanlegget bli påvirket i forbindelse med rørfornyingen. Dette er elektriske arbeider som ikke er medtatt i tilbud/kontraktsarbeiderne

Stammer over kjellergulv bør ha stakeluke. Dette er et service/tilkomstpunkt ved driftsproblemer. Ved rørfornying må stakeluken byttes for å få et forskriftsmessig anlegg. Dette er ikke medtatt i rørfornyingsarbeidene.

Ved rørfornying av bunnledninger vil det i overgangen mellom hovedstrekk og grenrør bli en glippe som ikke blir rehabilitert. Dette kan medfører noe lekkasje i grunnen, men erfaringsmessig har dette begrenset problemer for drift. Hvert anlegg må vurderes i forbindelse med innmåling/rens, men over tid vil dette være et svakt punkt. Her kan det gjennomføres endringstiltak/tilleggsbestilling i form av montering av forsegling, alternativt kant i kant installasjon som sikrer mot kollaps, eller andre tiltak

Det legges til grunn at rør ligger synlig tilgjengelig i hele rørets utvendige diameter for påkobling i stakepunkt/stakekum, og at det er tilstrekkelig arbeidsplass rundt. Det legges til grunn at dybde på stakekum er tilnærmet lik diameter på kum for tilkomst og arbeid.

Rørfornying eller andre løsninger av den delen av stamme som betegnes som lufting, kan kreve inngripen og tilleggsarbeider som ikke er medtatt. Dette kan være inngripen, forsegling av overgang mellom foring og gammelt rør, ekstra arbeider med takhatt o.l. Byggherre bør i noen tilfeller også vurdere ekstra installasjon av service/stakepunkt der det er loft.
Det er lagt til grunn at byggherre har installert (eller etter arbeidene skal installere) takhatt på lufting.

Hendelser underveis i prosjektarbeidene

Bruk av anlegget når arbeidene pågår og/eller det er varslet stengt for bruk, vil føre til at installasjoner blir ødelagt. Dette får økonomiske og fremdriftsmessige konsekvenser for byggherre.

Det kan også få store konsekvenser om beboere setter kraner i åpen stilling for å se når Olimb setter på vannet. Dette må unngås da byggherre blir ansvarlig for mulig stor lekkasje.

Store deler av bygget blir benyttet til produksjon. Olimb er ikke ansvarlig for konsekvenser (f.eks. personskader) av ferdsel fra beboere eller andre i område der hvor produksjon pågår.
Olimb er ansvarlig for nødvendig varsling. Byggherre har styring på hvem som kommer og går i anlegget og generell informasjon/varsling om at anleggsarbeider pågår.

Byggherre må orientere beboere om at det blir brukt kjemikalier i forbindelse med utførelse av arbeidene. Dette er i så små konsentrasjoner for den enkelte beboer at det ikke er helsefarlig.
Om noen er allergisk for noen kjemikalier skal byggherre avdekke dette, å sende over informasjon/dokumentasjon slik at Olimb kan vurdere dette.

I de tilfeller hvor annen entreprenør kobler sammen rørfornyingsprodukter med tradisjonelle rørbytte er det viktig at utførelsen er teknisk avklart skriftlig med Olimb. Det må tas bilder før tilbake stilling og det må sendes Olimb en beskrivelse av produkt/gjennomføring (FDV) senest innen Olimb sine operative arbeider er ferdig, og hele avløpsanlegget i bygget er tatt i bruk.

Det blir støy og støv/skitt i forbindelse med arbeidene. Olimb rydder selvsagt opp etter seg. Men det som er å betegne som støv/skitt som enkelt fjernes ved helt normal rengjøring kan ikke Olimb holdes ansvarlig for. Avfallshåndtering faktureres etter lokale takster på avfallsplass og/eller leie av container med tømming

Ved force majeure, streik, sykdom på sentrale personer, offentlige begrensinger ved pandemi og/eller spesielt stort sykefravær, kan dette får økonomiske konsekvenser for byggherre, og vil dette påvirke fremdriften uten at Olimb kan holdes ansvarlig.
Dataangrep (hacking) kan påvirke dokumentasjon og leveranse uten at Olimb Rørfornying AS kan holdes ansvarlig/skadelidende for manglende dokumentasjon/arkiv.
Byggherre sikrer/forsikrer seg (er ansvarlig) for uvedkommende sin tilgang/handlinger, tyveri e.l. som er ødeleggende for produksjonen i anlegget.

Tilkomst for utførelse av arbeidene

Byggherre er ansvarlig for å samle inn nøkler med fullmakt fra beboer for nødvendig tilkomst. Byggherre har utført innsamling/nødvendig tilkomst når alle nøkler er samlet inn, innenfor frister satt av Olimb. Det anbefales at byggherre informerer om at beboer kan blir holdt ansvarlig for byggherres mulige økonomiske konsekvens ved manglende tilkomst.

Byggherre stiller til rådighet: Parkeringsplass for 2 biler samt plass for tilhengerkompressor. Godkjent oppstillingsplass for brakke med mulig overnatting, inkludert tilkobling til separat strømforsyning (32A 3-fas) og vann-/avløpstilknytning. Tilgang til sporadisk strømforsyning fra leiligheter (16A kurs/stikkontakt), samt byggestrøm fra kjeller (32A 3-fas kurs/stikk). Byggherre er ansvarlig for at nevnte strømtilkoblinger er operative og tilgjengelige. Byggherre må stille til rådighet et forsikringsgodkjent og tilstrekkelig stort rom med låsbar dør for oppbevaring av utstyr og materiell. Arbeidsrommet må ha nødvendig plass for gjennomføring av aktuelle arbeider, og romtemperaturen må kunne opprettholdes på cirka 20 °C, av hensyn til kjemikalienes egenskaper og krav. Tilgang til pauserom med tilgang til vask og WC. Beboerliste med leilighetsnummer, telefonnummer, e-postadresse samt nøkkel/tilkomst.

Byggherre er ansvarlig for å gi Olimb nødvendig tilkomst, samt rydding av bad, kjøkkenskap, boder/kjeller. Byggherre har og stiller til rådighet, om ikke annet er avtalt, godkjent tilkomst til indre og ytre rom som kjeller, tak o.l. (stige, gelender o.s.v.)
Om Olimb må utføre dette for å påbegynne arbeidene, vil dette medføre lengre produksjonstid og ekstra belastning og kostnader for byggherre.
Det er lagt til grunn tilkomst til stamme med utstyr for arbeider i kjeller og loft/tak.

Byggherre sørger for alternativt opphold (hotell e.l.) for beboere med allergier, sykdom eller av annen grunn ikke kan oppholde seg i områder Olimb må ha nødvendig tilkomst for utførelse av arbeidene. Dette kan gjelde både for å beskytte beboer, men også for å beskytte Olimb (+ UE) sine medarbeidere

Det kan tilkomme uforutsett nødvendig inngripen kjellergulv og/eller bygningsmassen, samt de/remontering av løst og/eller fastmontert inventar for utførelse av kontraktsarbeidene. Dette er ikke medtatt om det ikke fremkommer i tilbudet.
Kontroll om det er, eller arbeid med asbest o.l. helsefarlig materiale er ikke medtatt i tilbudet.
Tilbake stilling etter pigging/Inngripen er grovstøp/sparkling uten maling/belegg.
Ved tilfluktsrom i kjeller kan rørføringer være lagt om, innstøpt e.l. som ikke er medtatt/kjent.

Taknedløp er ikke spillvannsrør (WC, servant, sluk) og normalt ikke del av rørfornyingen. Dersom taknedløp er med er dette presisert i tilbudsgrunnlaget/anbud/avtalen. Utførelse av taknedløp blir påvirket av vær (nedbør) og kan derfor medføre endringer i plan og utsettelser som påvirkes av overlevering, uten at det påvirker eventuell dagmulkt.
Rørfornying av taknedløp krever arbeid med taksluk, taktekkerarbeid og taksikring fra annen entreprenør. Dette krever fleksibilitet fra slik håndverker. Bytte av synlig stamme (oftest i kjeller) og/eller behov for isolering kan variere og i noen tilfeller være nødvendig. Taktekker, taksluk, taksikring og bytte av synlig rør (gjerne med stakeluke) er ikke priset med mindre det er spesifisert i tilbud/anbud.

I forbindelse med rørfornying vil deler av anlegget nødvendigvis måtte åpnes for tilkomst mens arbeidene pågår. Dette gjelder også når vi ikke er tilstede. Arbeidene inkluderer ikke ekstra tiltak for å begrense lukt, skadedyr eller lignende fra anleggsarbeidene er startet til de er tilbakestilt for bruk.

Informasjon om entreprenøren

Olimb var medierer i verdens første fabrikk for produksjon av rørfornyingsprodukter, og utførte i 1977 sin første rørfornyingsinstallasjon i Oslo som en av verdens første.

Olimb er nå en del av danske Per Aarsleff AS konsern som er Europas største installatør og produsent av rørfornyingsprodukter.

Olimb har nødvendige sertifiseringer, produktrettigheter og tekniske godkjenninger.

Olimb leverer rørfornying uten graving og rivning til offentlig, industri, offshore og privatmarkedet. Alle våre installasjoner leveres innenfor strenge kvalitetsnormer, med kvalifiserte operatører.

Olimb var pådriver for å skape en standard i bransjen gjennom Teknisk Godkjenning hos SINTEF. Allerede i april 2010 hadde vi den første godkjenningen for rørfornying innvendig i bygninger klar.

Dersom disse standardbetingelsene ikke skal gjelde slik de er skrevet, må det i avtaledokumentet være presisert hvilke konkrete forhold/avsnitt i dette standard tilbud/avtaledokument som utgår/ikke gjelder.



Rørfornying av avløpsrør inni og under bygninger



Olimb
RØRFORNYING

Innhold

Hva er rørfornying? 3
Hvordan gjøres rørfornying? 3
Hva slags kvalitet har rørfornying? 4
Avgjørende med korrekt fornyelse av hele røranlegget 4
Streng kvalitetssikring er deres trygghet 7
Hva med sprøyting – er ikke det også et alternativ? 7
Levetiden på vannrør kontra avløpsrør 8
Hvorfor blir mange likevel anbefalt å bytte ut vannrørene? 9
Hva regnes som nødvendig vedlikehold? 10
Kundereferanse: Klyve V Borettslag, Skien 11
Oppussing av badene – ikke bare et spørsmål om økonomi 12
Kundereferanse: Burangården Borettslag, Trondheim 12
Hva med slukene? 12
Skjulte utfordringer bak veggene – det løser vi 13
Kundereferanse: Arilds Gate 2 Borettslag, Trondheim 14
Hvorfor velge Olimb Rørfornying fremfor andre leverandører? 15

Hva er rørfornying?

Rørfornying med strømpeforing er en metode for å rehabilitere eksisterende avløpsrør inni og under bygninger, med minimale inngrep i bygningsmassen.

Metoden gir store besparelser sammenlignet med totalrenovering og rørbytte, både økonomisk, tidsmessig og for miljøet.



Med rørfornying rehabiliteres avløpsrørene fra innsiden, uten å måtte rive alle vegger og tak for å komme til.

Hvordan gjøres rørfornying?

Kort forklart rehabiliteres avløpsrørene ved å installere en filtforing («strømpe») inni det eksisterende avløpsrøret fra et tilkomstpunkt, som fra den vertikale rørstammen i kjeller, stakeluke, eller kum.

Vi begynner med å kartlegge røranlegget og foreta en innmåling av avløpsrørene, slik at vi kan produsere strømpeforinger etter de nøyaktige målene på avløpsrørene. Når vi skal installere metter vi strømpen med epoxy, et flytende plaststoff, og vrenger så strømpeforingen inn i avløpsrørene ved hjelp av lufttrykk.

Når strømpeforingen er på plass i avløpsrøret setter vi den under trykk med varm damp i tre til fire timer, slik at epoxyen herdes. Resultatet er et nytt plastrør inni det gamle avløpsrøret, med samme kvalitet som et helt nytt rør.

Hva slags kvalitet har rørfornying?

Et innvendig røranlegg som har blitt renovert med strømpeforing har samme kvalitet og levetid som helt nye rør. Olimb Rørfornying installerte den første strømpeforingen i Norge under Ragna Nilsens vei i Oslo i 1977, og røret fungerer enda.



Et gammelt og gjennomrustent støpejernsrør før og etter strømperenovering.

Selv om rørfornying har samme kvalitet som nytt rør, er ikke rørfornying det samme fra alle leverandører. Som det kommer frem i utdraget fra rapporten til SINTEF under, er sluttresultatet ved rørfornying avhengig av korrekt utførelse og produkt. Rørfornying er et eget fag som krever riktig erfaring, kompetanse og verktøy for å sikre korrekt utførelse, akkurat som med annet håndverk.

> Sluttproduktets kvalitet er avhengig av både materialkvalitet og monteringsutførelse. Selv om materialegenskapene tilsier en antatt levetid på ca. 50 år, har mangelfull materialkvalitet eller dårlig utførelse medført at anlegg har sviktet etter kort tid i drift.
>
> **Fra rapporten *Utbedring av avløpsrør: Relining - Et alternativ til utskifting***

Avgjørende med korrekt fornyelse av hele røranlegget

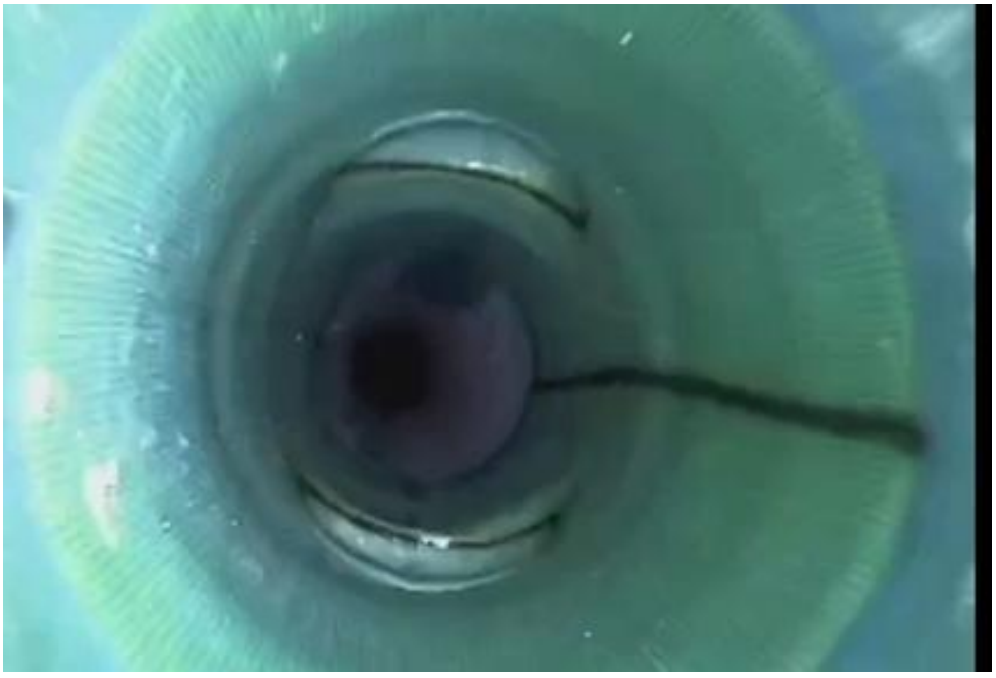
Overgangene mellom de forskjellige avløpsrørene (stammer og grenrør) er et kritisk punkt i røranlegget. For å sikre et helt tett røranlegg, uten risiko for lekkasjer, er det avgjørende at også grenrørene til sluk, toalett og kjøkken er korrekt forseglet med det vi kaller «hatter».

Hatter er grenforseglinger som vi installerer i overgangene, som sikrer at røranlegget er helt tett. I Olimb har vi en egen fabrikk med systue, hvor vi produserer strømpeforinger og skreddersyr hatter etter mål på avløpsrørene.

Korrekt monterte grenforseglinger er også et vilkår for å oppfylle kravene i en Teknisk Godkjenning fra SINTEF. I takt med at det etableres nye firmaer innen rørfornying, oppdages det dessverre at mange tar snarveier her for å kapre kunder.



Manglende grenforsegling: Leverandøren har kun frest opp og installert strømpe ut i stammen.



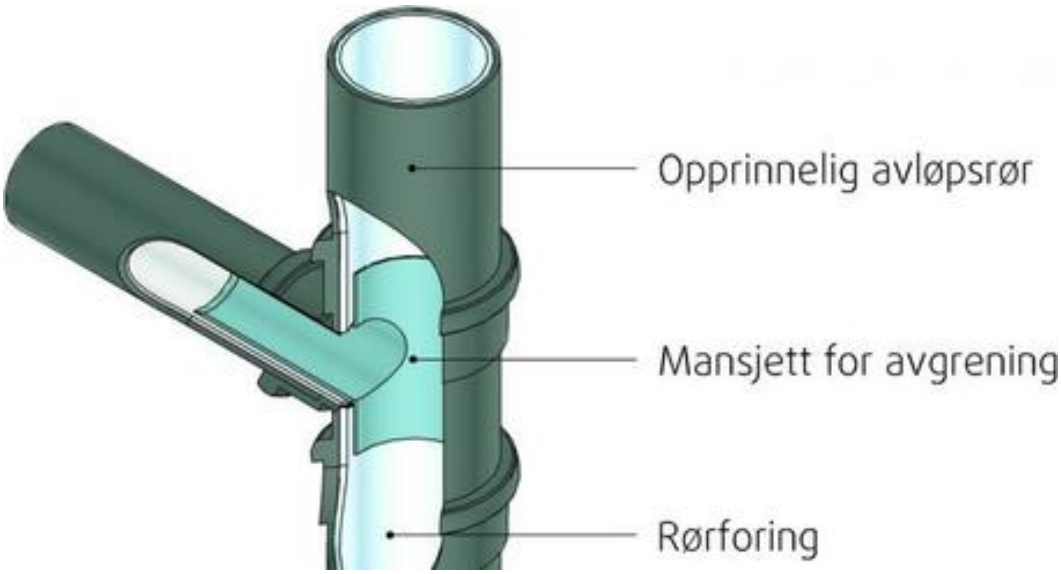
Korrekt grenforsegling: Eksempel på korrekt monterte hatter mellom grenrør og stamme.

Om leverandøren ikke monterer hatter eller utførelsen er mangelfull, er det stor fare for lekkasje 5-10 år etter at rørfornyingsprosjektet er ferdigstilt. Da gjelder ikke lenger garantiene, og du som kunde sitter igjen med problemene – og om leverandøren har gått konkurs, også regningen for å rydde opp.

Garantien på rørfornying gjelder i fem år, og Olimb har økonomien som sikrer at vi er her gjennom hele levetiden på det fornyede røranlegget – slik at vi er her for dere også etter at jobben er gjort.



■ Det er avgjørende at overgangen mellom grenrør og stamme blir korrekt forseglet med en såkalt "hatt".



■ I vår Teknisk Godkjenning er en hatt (korrekt montert grenforsegling) markert som Mansjett for avgrening.

Streng kvalitetssikring er deres trygghet

I 2010 ble Olimb det første selskapet som fikk Teknisk Godkjenning (TG 20045) for rørfornying innvendig i bygg, og vi eier fortsatt vår egen godkjenning. Velger dere en leverandør med Teknisk Godkjenning, skal dere kunne stole på at det renoverte anlegget oppfyller alle dagens krav og spesifikasjoner, både i myndighetskrav, TEK 17, og i normen som er utarbeidet for våtrom, Byggebransjens våtromsnorm (BVN).

Olimb sine installasjoner blir årlig revidert av SINTEF for å sikre at vi følger kravene i Teknisk Godkjenning. Det finnes i dag flere firmaer som tilbyr rørfornying med Teknisk Godkjenning, men firmaer som kjøper rørfornyingsprodukter av andre leverandører, har ikke samme kontroll eller oppfølging fra en uavhengig tredjepart.



SINTEF gjennomfører årlige kontroller av våre installasjoner.

For at røranleggene vi rehabiliterer skal ha forventet levetid som nytt rør, er vi avhengig av at våre installasjoner følger den tekniske godkjenningen til punkt og prikke. I Olimb har vi også strenge interne rutiner på etterfølgelse av kravene i godkjenningen, på alt fra strømpeforingene som sys, til gjennomføringen av installasjonen i ditt røranlegg.

Vi har en egen ansatt som kun jobber med å kontrollere alle våre installasjoner. Dette er for at vi skal ivareta at ingenting slipper gjennom det trange nåløyet med å installere etter kravene i Teknisk Godkjenning. Denne kvalitetssikringen sikrer at du som kunde får det røranlegget og sluttproduktet du har bestilt.

Hva med sprøyting – er ikke det også et alternativ?

Det er også mulig å sprøyte avløpsrørene innvendig med et plastbelegg, men dette gir ikke samme kvalitet eller levetid som nye rør. I beste fall får dere en levetidsforlengelse av avløpsrørene på 5-15 år. Vi har også drevet med sprøyting tidligere, men vår erfaring er at metoden har begrensninger som vi ikke ønsker å levere til våre kunder. I dag driver vi utelukkende med rørfornying med strømpe, på grunn av metodens uovertrufne kvalitet, levetid og fleksibilitet.

Levetiden på vannrør kontra avløpsrør

Noe vi ofte hører bli brukt som et argument mot rørfornying, er at vannrørene må skiftes ut samtidig som avløpsrørene. Alderen på avløpsrørene gir en god indikasjon på når de bør byttes, mens vannrørene kan ha flere tiår lenger gjenværende levetid enn avløpsrørene.

Om dere ikke har skadehistorikk med vannlekkasjer, er det dermed lite som tilsier at det er nødvendig å bytte ut vannrørene samtidig som avløpsrørene. Lekkasjehistorikken til vannrørene bør derfor være en del av beslutningsgrunnlaget når dere skal vurdere rehabilitering av rørene.

For å være helt sikre på tilstanden til vannrørene er det beste å engasjere en fagperson, for eksempel en rørlegger, til å kappe ut materialprøver av vannrørene og sende de inn til en tredjepart som SINTEF eller KIWA Teknologisk Institutt for analyse av restlevetiden på rørene.

SINTEF Byggforsk har gjort analyser på deres laboratorium av materialprøver fra innvendige avløpsrør og vannrør, og resultatene viser at vannrør av kobber kan holde i opptil 200 år.

I rapporten *Levetider for vann- og avløpsrør i bygninger: Resultater fra feltstudier* oppgis følgende estimerte levetider på vannrør:

- Kaldtvannsrør: 90–200 år (median: 148 år)
- Varmtvannsrør: 71–167 år (median: 93 år)
- Varmtvannssirkulasjon: 39–61 år (median: 43 år)

I en artikkel på Gemini (som publiserer forskningsnytt fra NTNU og SINTEF), understreker Ruben Lien Johansen i kjemilaben hos SINTEF at materialprøver gir det beste grunnlaget for en pålitelig vurdering av rørenes restlevetid. Han konkluderer også med at relining (rørfornying) er godt egnet dersom vannrørene har lenger restlevetid enn avløpsrørene.

Les mer på Gemini: Når lønner det seg for borettslaget å bytte vann- og avløpsrør?



Utdrag fra artikkel publisert på gemini.no.

Vi har også hørt et argument at selv om vannrørene holder i flere tiår til, kan koblingene ryke før den tid - men ting kan potensielt ryke også med nye vannrør. Akkurat som med rørfornying er installasjon av nye vannrør avhengig av korrekt utførelse. Om håndverkeren tar snarveier eller bruker materialer av mangelfull kvalitet, kan det fort oppstå lekkasjer, selv med helt nye vannrør.

Årsak	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	SUM
Håndverkerfeil	196	178	236	217	177	220	197	189	131	117	217	186	173	431	373	202	185	75	3 698
SUM	196	178	236	217	177	220	197	189	131	117	217	186	173	431	373	202	185	75	3 698

Valg
Rad: Årsak
Kolonne: År
Verdi: Antall skader
Beregn: Verdi
Filter
Kategori: Lekkasje vannrør
Årsak: Håndverkerfeil
Aldersgruppe: Ny, 1-5, 6-10

- Tall fra VASK (Vannskadestatistikk) på lekkasjer fra vannrør i nyere bygg, forårsaket av håndverkerfeil.

Hvorfor blir mange likevel anbefalt å bytte ut vannrørene?

Det er ikke til å komme unna at noen kan ha egne interesser når de anbefaler styrer og borettslag om å bytte vannrørene samtidig som avløpsrørene, selv om både erfaringsgrunnlag og rapporter fra tredjeparter peker på det motsatte. En totalrenovering med fysisk utskiftning av alle vann- og avløpsrørene er langt mer omfattende, inngripende og kostbart enn et rørfornyingsprosjekt - og desto lenger i tid og mer kostbart et prosjekt blir, desto høyere fortjeneste kan en konsulent sitte igjen med.

Noen ganger er det også interne uenigheter i et borettslag eller sameie mellom de som har eldre bad og ønsker et helt nytt, og de som kanskje nylig har pusset opp badet sitt. Her risikerer de med nyoppusset bad å få det revet og bygd et nytt, som i beste fall er like bra – og gjerne dårligere enn det de hadde – og samtidig betale flere hundre tusen kroner for det.

Prisen for totalrenovering av bad ligger i snitt på flere hundre tusen kroner per enhet. Beboere med gammelt bad kan nok synes det virker som en grei pris, men økningen i felleskostnader vil likevel gå utover hver enkelt beboer i borettslaget. Noen kan bli nødt til å selge fordi de ikke lenger har råd til å bli boende, men den høye fellesgjelden kan samtidig gjøre det vanskelig å selge.

I 2019 kjøpte hun og samboeren Linus Hjellström en slitt leilighet i bygården. De satte raskt i gang med å pusse opp alt. Det knøttlille badet ble utvidet, og endte med å koste 300.000 kroner. Men ikke lenge etter kom rivningskonklusjonen fra Norconsult.

– Argumentasjonen fra styret var at dette ble veldig bra, for nå skulle alle få oppgradert badene sine. «Gratulerer, du får et nytt, bittelite standardbad for en halv million», sier Syversen.



- Utdrag fra artikkelen «Tvilte på Norconsult: Slapp å rive 503 bad» i Finansavisen.

Hva regnes som nødvendig vedlikehold?

Bygninger og bygningsdeler har ulike levetider, og vedlikeholdsarbeidene bør planlegges ut fra dette. Et spørsmål som mange styrer står ovenfor når de skal vurdere rehabiliteringsprosjekter, er hva som regnes som nødvendig vedlikehold, og som dermed faller inn under styrets ansvar.

Thor Eckmann er styreleder i Blåfjellet Borettslag i Oslo. Som mange andre borettslag sto han og resten av styret ovenfor et relevant spørsmål om nødvendig vedlikehold - må vannrørene byttes samtidig som avløpsrørene, og dermed alle badene rives og bygges opp på nytt?

Eckmann understreker at et styre skal drive med nødvendig vedlikehold, og at slikt kan bli veldig dyrt om styret ikke tar ansvar. Han og resten av Blåfjellet ble hardt presset av en konsulent til å velge fullstendig rørutskiftning, som var helt ubegrunnet, og stikk i strid med alt av kjente fakta.

- **Les mer i artikkelen på Finansavisen: Tvilte på Norconsult: Slapp å rive 503 bad**



> Vi fikk en rørlegger til å kutte i noen rør og ta prøver som ble sendt til et teknologisk institutt. Svaret var at det dårligste tilførselsrøret hadde en restleveetid på minst 100 år
>
> Thor Eckmann, Blåfjellet borettslag

Rapporten var knusende: Ifølge seniorprosjektleder Svend Haugen måtte alle vannrør og avløpsrør byttes, noe som ville medføre riving av 503 bad. Nettopp brukt flere hundre tusen på å pusse opp? Synd for deg. Totalpris? Mellom 200 og 225 millioner kroner.

- Utdrag fra artikkel i Finansavisen om Blåfjellet Borettslag, som ble anbefalt å rive 503 bad, helt uten grunn.

Kundereferanse: Klyve V Borettslag, Skien

> Kostnadene for å rive alt var på 90 millioner kroner. Det bor mange eldre og uføre her som ikke har så god råd, og da hadde flere vært nødt til å flytte. Med rørfornying får vi nå en husleieøkning på 500 kroner i måneden i stedet for 4000.
>
> **Doris Skjervum, styreleder Klyve V Borettslag**

En konsulent mente at vannrørene i Klyve V Borettslag måtte byttes samtidig som avløpsrørene på grunn av alderen til borettslaget, som ble oppført i 1969. Borettslaget hadde i så fall stått ovenfor en totalrenovering, som innebar å rive alle de 171 velfungerende badene - og en kostnad på hele 90 millioner kroner - for å bytte samtlige vann- og avløpsrør.

Borettslaget hadde hatt flere tilfeller av kloakkstopp i avløpsrørene, men ingen lekkasjer fra vannrørene, og styret sa seg ikke fornøyd med konklusjonen til konsulenten. Etter å ha foretatt egne undersøkelser, ble de anbefalt å kappe ut rørprøver av vannrørene i borettslaget, og sende de til SINTEF for vurdering av restlevetiden.

Konklusjonen i rapporten til SINTEF var at så og si samtlige vannrør hadde en gjenstående restlevetid på over 50 år, og argumentet om at vannrørene også måtte byttes falt derfor bort.

Styret valgte til slutt rørfornying av avløpsrørene, og avdelingskontoret vårt i Grenland er nå godt i gang med prosjektet. Ved å velge rørfornying i stedet for totalrenovering, får borettslaget en totalkostnad på nærmere 20 millioner kroner fremfor 90 millioner kroner.

■ **Les mer på VVSaktuelt:** **– Vi sparte 70 millioner kroner på å fornye avløpsrørene**

SINTEF

4 Registreringer

4.1 Måling av godstykkelse og estimering av restlevetid

Tabell 2 beskriver de prøveobjekter som er tatt ut for videre analyse på laboratorium og måleresultater.

Utvendig diameter og opprinnelig godstykkelse på vannrør i henhold til standard for NS 824 *Heltrukne harde kobberrør for gjenger*. Det ble målt noe dimensjonsavvik ift. standard, men NS 824 var den som lå nærmest.

Estimert restlevetid er beregnet i henhold til beskrivelse i kapittel *3 Metode*. Monteringsår for estimering av restlevetid er satt til byggeår, 1970.

Tabell 2: Prøveidentifikasjon

Prøve nr.	Type rør	Plassering	Utv. diameter (mm / ")	Opprinnelig veggtykkelse (mm)	Målt resttykkelse (mm)	Estimert restlevetid (år)
1	KV	Klyvelåsen 5, kjeller	50.80 / 2	2.0	0.9	> 50
2	VV	Klyvelåsen 5, kjeller	50.80 / 2	2.0	0.8	> 50
3	VVC	Klyvelåsen 5, kjeller	19.05 / ¾	1.6	1.0	> 50
4	KV	Klyvelåsen 7, kjeller	50.80 / 2	2.5	1.2	> 50
5	VV	Klyvelåsen 7, kjeller	50.80 / 2	2.5	1.3	> 50

■ Utdrag fra SINTEF sin tilstandsvurdering av restlevetiden på vannrørene i Klyve V Borettslag.

Oppussing av badene – ikke bare et spørsmål om økonomi

En totalrenovering medfører store økonomiske belastninger, og i tillegg må beboerne flytte ut når alle badene skal rives. Dette vil være en ekstra stor påkjenning for den enkelte beboer, særlig for eldre og uføre, som kan være dårlige til bens.

Under et rørfornyingsprosjekt, derimot, kan beboerne fint bo hjemme mens arbeidene gjøres. Vi jobber kun med lokale installasjonspunkter når vi installerer strømpene, og vi jobber fra oppgang til oppgang i perioder på to til tre uker av gangen. I mellomtiden setter vi ut dusj- og toalettbrakker for beboerne.

Vi strekker oss langt i å ta hensyn til behovene og ønskene til beboerne og styret – og vi har også erfaringen og evnen til å gjennomføre det. Olimb Rørfornying har rørfornyet i Norge siden 1970-tallet, og mange av våre ansatte har jobbet her i lang tid. Vår erfaring og kompetanse gjør at vi vet hva som lar seg gjennomføre, ikke bare med installasjonene, men også hvordan vi kan gjøre hverdagen enklere for beboerne underveis i prosjektet.

Kundereferanse: Burangården Borettslag, Trondheim

> Olimb har vært lokalt i Trondheim veldig lenge, med de samme ansatte som har gjort dette mange ganger før. Det veide ganske tungt, og når jeg som styreleder i tillegg ble møtt og fulgt opp på en veldig god måte av Olimb, var det enkelt å legge frem de som leverandør i årsmøtet.
>
> **Malin Schei, styreleder Burangården Borettslag**

Burangården Borettslag ble oppført i 1936, og røranlegget var i svært dårlig tilstand, med utfordrende tilkomst til avløpsrørene. I første etasje er det attpåtil et treningssenter som er avhengig av kontinuerlig drift, og en lengre stans som følge av en totalrenovering kunne vært katastrofal for økonomien til senteret.

Tross vanskelig tilkomst og dårlig tilstand på avløpsrørene, klarte vi å strømperenovere hele røranlegget fra kjeller til tak. Det hadde trolig ikke andre klart å løse - og flere leverandører ga uttrykk for nettopp det, og valgte å trekke seg fra prosjektet. Styreleder Malin var tydelig på at den lange erfaringen og lokale tilknytningen til Olimb var avgjørende for valget av leverandør.

■ **Les mer: Rehabiliterte utfordrende røranlegg fra 1936 med strømpe**

Hva med slukene?

Et motargument vi noen ganger får høre er at siden rørfornying ikke gjør noe med membranen rundt sluk, må gulvet uansett pigges opp, og sluket byttes. Vi skjønner at beboere, som har ansvaret for vedlikehold av våtrommet, kan være engstelige for at det skal oppstå lekkasjer.

Mange ganger har enkelte beboere allerede pusset opp badene sine, og da har de som regel også fått installert nytt sluk. I slike tilfeller kan vi fint rørfornye frem til det nye sluket. Det samme gjelder også om vi skal rørfornye frem til sluk på eldre bad – det er ingen hindring for at badet kan pusses helt opp på et senere tidspunkt, hvor nytt sluk så kobles på et strømperenovert avløpsrør.

For eldre eller opprinnelige bad fra byggeår, ser vi at godset i gamle slukløsninger ofte er svært tykkvegget. Selv om membranen fortsatt er et svakt punkt, skal det da mye til for at det oppstår lekkasjer i tilknytning til sluket i etterkant av et rørfornyingsprosjekt.

Skjulte utfordringer bak veggene – det løser vi

Ofte stemmer ikke tegningene vi får over røranlegget, særlig i eldre bygg. Vi kommer også stadig over udokumenterte endringer og merkelige løsninger på avløpsrørene, som har blitt utført i årene etter at bygget ble oppført. Det er derfor umulig å forutsi med fullstendig nøyaktighet hvordan alle avløpsrørene ser ut, eller hvor i bygget de ligger.

Det kan derfor være nærliggende å tenke at siden vi ikke ser alt som ligger skjult bak veggene, vil det dukke opp et behov for uventede inngrep i bygningsmassen – og tilhørende skjulte kostnader - underveis i et rørfornyingsprosjekt.



Det kan være nødvendig med begrensede tilkomstarbeider for å komme til i avløpsrørene med strømpen.

Da kan vi berolige med at vi foretar en nøyaktig kartlegging av røranlegget før vi går i gang med et prosjekt. Før oppstart informerer vi tydelig om de stedene vi ser det blir nødvendig å lage tilkomst for å komme til i rørene. Det kan for eksempel være nødvendig å bygge om avløpet i et kjøkkenskap, og da må vi lage et begrenset tilkomstpunkt i kjøkkenveggen. Alt dette blir dere nøye informert om i en rapport dere får fra oss før oppstart.

Selv om vi ikke med sikkerhet kan si hva som befinner seg bak veggene, er de potensielle inngrepene vi må gjøre i bygningsmassen minimale sammenlignet med rivearbeidene og kostnadene med en totalrenovering av alle badene.

Kundereferanse: Arilds Gate 2 Borettslag, Trondheim

> Olimb Rørfornying var helt fra starten av klare på at det kunne bli ekstraarbeider for å komme til i rørene og forhindre lekkasjer, og for oss var det tillitsvekkende at en leverandør ikke tok for lett på ting. Olimb deltok på generalforsamling i borettslaget både før oppstart av prosjektet og underveis i arbeidsprosessen, og svarte på spørsmål fra beboere slik at de følte seg ivaretatt.
>
> **Inger Marie Opøien, styreleder i Arilds Gate 2 Borettslag**

Arilds Gate 2 Borettslag ble oppført 1910, og det var utført håndverk av svært varierende kvalitet på røranlegget i løpet av de over hundre årene som har gått siden da. Avløpsrørene var i tillegg i elendig tilstand, men vi klarte likevel å løse utfordringen, uten at noen av badene måtte rives.

Les mer: Fornyet et lappverk av avløpsrør i grevens tid



Med Olimb Rørfornying får dere nytt røranlegg fra kjeller til tak, uten å rive – og en trygg samarbeidspartner.

Hvorfor velge Olimb Rørfornying fremfor andre leverandører?

Vi har lengst erfaring i Norge

Olimb Rørfornying utførte den første rørfornyingen i Norge i 1977, I Ragna Nilsens vei i Oslo. Siden den gang har vi fornyet flere tusen kilometer avløpsrør for både private og offentlige kunder, og for flere hundre borettslag, sameier og næringsbygg over hele landet.

Vi vet hva som lar seg gjennomføre

Med nesten 50 års erfaring har vi opparbeidet oss kompetanse på rørfornying som er unik i Norge. Vi har lært oss hva som fungerer, mens mange nyere aktører fortsatt er på "prøve og feile"-stadiet.

Vi skreddersyr løsninger

I Olimb rørfornyer vi ikke bare med hyllevare, vi lager også våre egne løsninger. Vi gjør all produktutvikling selv på egen fabrikk, hvor vi også produserer verktøy og skreddersyr alle strømpeforinger som vi installerer i et bygg.

Vi tilbyr dere trygghet

Vi har solid økonomi og en ekstra trygghet i vårt danske eierselskap Per Aarsleff AS, Europas største produsent og installatør av rørfornyingsprodukter. Det gjør at vi er her også de neste 50 årene - og at vi er her for dere også etter at jobben er gjort.

Vi står inne for våre forpliktelser

Vi ser mange firmaer som inngår avtaler, uten å kunne ivareta de forpliktelsene dette innebærer. Med Olimb får du en trygg leverandør som fortsatt vil være her i mange år fremover, og som har de økonomiske musklene til å ivareta forpliktelsene med å inngå en Norsk Standard-kontrakt.

Husk på:

- Inngå aldri en avtale uten at Norsk Standard ligger i bunn for avtalen
- Sørg for å få økonomisk garanti, slik alle Norsk Standard-kontrakter forlanger
- Sjekk firmaets økonomi på for eksempel Proff.no før du inngår en avtale
- Be om bekreftelse på at alle skatter og avgifter er innbetalt

... men først og fremst, velg riktig samarbeidspartner - eller som vi sier i Aarsleff-familien:

Ikke velg et produkt, velg en partner

Olimb Rørfornying AS

+47 69 28 17 00 post@olimb.no

www.olimb.no/bygg

SINTEF Teknisk Godkjenning

TG 20045

SINTEF
Utstedt første gang: 23.10.2010
Revidert: 26.08.2025
Korrigert:
Gyldig til: 01.07.2030
Forutsatt publisert på
www.sintefcertification.no

SINTEF bekrefter at

Olimb Rørfornying

er vurdert å være egnet i bruk og tilfredsstiller krav til produktdokumentasjon i henhold til forskrift om omsetning og dokumentasjon av produkter til byggverk (DOK) og forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), for de egenskaper, bruksområder og betingelser for bruk som er angitt i dette dokumentet.

TEKNISK GODKJENNING TG 20045 SINTEF Certification

1. Innehaver av godkjenningen

Olimb Rørfornying Holding AS
Sarpsborgveien 115
1640 Råde
www.olimb.no

2. Produktbeskrivelse

Olimb Rørfornying er et system for renovering av slitte/skadede avløpsrør i bygninger for å forlenge brukstiden til rørene. Prosessen ved renovering er rensing og inspeksjon/vurdering av eksisterende rør, utførelse av relining, kvalitetskontroll og driftsgjenopptagelse.

To alternative materialtyper inngår i systemet, se tabell 2:

a. En strømpeformet fiberduk mettet med epoksy trekkes inn i og formes til eksisterende rør.
b. Fiberarmert polyester som sprøytes på rørenes innside.

Til det epoksybaserte systemet hører prefabrikkerte fiber-strømpedeler for bruk ved gren eller overgang mellom ulike dimensjoner, se figur 1.

Tabell 1
Produktene som inngår i Olimb Rørfornying

Produkt	Betegnelse
Epoksy	Oliner Epoksy, bindemiddel og herder
Fiberstrømpe	Oliner polyester fiberstrømpe
Deler til fiberstrømpe	Oliner polyester fiberstrømpe avgreining
Sprøytemasse	Oliner glassarmert 2-komponent polyester for sprøyting

3. Bruksområder

Olimb Rørfornying kan brukes i avløpsrør av støpejern og plastmaterialer med diameter fra 50 mm til 150 mm. Godkjenningen gjelder for avløpsrør inne i bygninger. Renovering av golvsluk inkludert tilknytning til våtrommets tettesjikt inngår ikke i systemet.

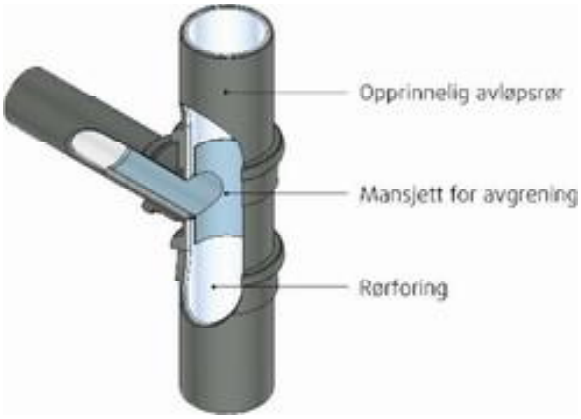


Fig. 1
Olimb Rørfornying

4. Egenskaper

Materialegenskaper
Produktegenskapene til Olimb Rørfornying og tilhørende kravspesifikasjoner er angitt i tabell 2.

Egenskap ved brannpåvirkning
Produktet er ikke klassifisert i henhold til EN 13501-1.

Lydisolering
Produktets lydisolerende egenskaper er ikke undersøkt.

Varmeisolering
Produktets varmeisolerende egenskaper er ikke undersøkt.

Bestandighet
Materialene som inngår i Olimb Rørfornying system er vurdert å ha tilfredsstillende bestandighet. Basert på praktisk erfaring er Olimb Rørfornying forventet å ha god bestandighet over tid forutsatt at utførelsen er i henhold til pkt. 6 og produsentens anvisninger.

Tabell 2
Produktegenskaper for Olimb Rørfornying

Egenskap	Metode	Resultat
Beleggets motstand mot temperaturvekslinger Produktet skal etter prøving ikke ha deformasjon eller gjennomgående sprekker. Det må ikke være tegn til lekkasjer gjennom belegget.	EN 877 Pkt. 5.7.2.7 Prøvemetode i EN ISO 4628-2, EN ISO 4628-3	Bestått
Brukskvaliteter etter renovering Kapasitet etter påført rørforing skal ikke komme under minimum dimensjonerende kapasitet for anlegget. Innvendig overflate som framkaller økt fare for tilstopping aksepteres ikke.	EN 877 Pkt. 5.8.3 og 5.1	Bestått
Beleggets motstand mot kjemikalier Produktet skal beholde sin fasthet og elastisitet etter prøving. Det skal ikke oppstå korrosjon mellom produktet og opprinnelig rør	EN 877 Pkt. 5.7.2.3.	Bestått
Kapasitet for renovert sluk 0,8 l/s ved 20 mm vannstand over slukrist (kravet gjelder kun sluket)	EN 1253-1	Ikke del av denne prøvingen
Tykkelse på innvendig belegg Produsenten oppgir på forhånd minimum og maksimum tykkelse på belegget. Dette kontrolleres etter at rørsammenstillingen er demontert.	EN 877 Pkt. 5.7.2.4	Bestått
Heftfasthet Heftfasthet og ringstivhet utfyller hverandre, - minst ett av punktene må være bestått.	EN 877 Pkt. 5.7.2.5. Prøvemetode gitt i EN ISO 2409	Ikke del av denne prøvingen
Ringstivhet Heftfasthet og ringstivhet utfyller hverandre, - minst ett av punktene må være bestått.	EN 1228	Bestått

5. Miljømessige forhold

Helse- og miljøfarlige kjemikalier

I herdet form inneholder Olimb Rørfornying ingen prioriterte miljøgifter, eller andre relevante stoffer i en mengde som vurderes som helse- og miljøfarlige. Prioriterte miljøgifter omfatter CMR, PBT og vPvB stoffer.

Bearbeiding av uherdete epoksyprodukter kan forårsake hudallergi, astma og andre helseplager. Ved arbeid med dette produktet skal det vises forsiktighet og korrekt verneutstyr må benyttes.

Påvirkning på jord og grunnvann

Utlekkingen fra produktet er bedømt til å ikke påvirke jord og grunnvann negativt.

Avfallshåndtering/gjenbruksmuligheter

Uherdet epoksy eller polyester er definert som farlig avfall (jfr avfallsforskriften). Produktene skal sorteres som farlig avfall på byggeplass og leveres godkjent mottak for farlig avfall.

Herdet epoksy og polyester skal sorteres som restavfall på byggeplass/ved avhending. Produktet skal leveres til godkjent avfallsmottak der det kan energigjenvinnes.

6. Betingelser for bruk

Prosjektering

Det må vurderes om anlegget har en utforming og tilstand som er egnet for metoden før arbeid iverksettes, se pkt. 2. Det må kontrolleres at røret vil ha tilstrekkelig kapasitet etter eventuell rørfornying, se Byggforskserien 553.004 *Dimensjonering av avløpsrør*.

Dersom Olimb Rørfornying skal brukes på rør som går gjennom brannskillekonstruksjoner, må det påses at gjennomføringen utføres slik at brannmotstanden opprettholdes.

Forberedelser

Det skal utføres en grundig rengjøring og inspeksjon av eksisterende rør. Etter rens/rengjøring må avløpsrøret tørke innvendig. Dette gjelder særlig ved påføring av polyester. Ved behov skal det settes forsterkninger på det eksisterende avløpsrøret som skal virke som form.

Utførelse

Rørfôringen skal framstå som heltrukken. Der det er behov for skjøting skal det utføres med overlapping. Det skal brukes tilpasset utstyr/verktøy når det er behov for hulltaking/kapping/justering av rørfôringen. Det skal ikke være åpne partier mellom deler av rørfôringen. Ender eller overganger skal sikres slik at disse beskyttes mot direkte belastning av avløpsvann. Nødvendig tilkomst for staking og rensing skal også være tilgjengelig etter at rørfôringen er påført. Påføringsmetoden skal være forhåndsprosjektert for hvert enkelt prosjekt, slik at mengde, rekkefølge, tørketider og eventuell type redskap for påføring benyttes i henhold til produsentens anvisninger.

Utførelse med fiberstrømpe mettet med epoksy

Fiberstømpe i dimensjon tilpasset rørdiameteren mettes med epoxy og føres inn i eksisterende rør, se figur 2. Tilhørende deler brukes ved dimensjonsendringer eller forgreninger. Ferdig herdet foring skal ha en tykkelse på minimum 2 mm, maksimum 5 mm (maksimum 10 mm i forgreninger/bend).

Monteringstemperatur skal være mellom 5 og 30 °C. Herdetiden er avhengig av temperatur og bestemmes i henhold til produsentens anvisninger.

Utførelse med polyester som sprøytes i rørene

Polyestermasse sprøytes på innsiden av røret i flere strøk med en dyse som trekkes manuelt gjennom det opprinnelige røret. Beleggets tykkelse skal være minimum 1 mm, maksimum 5 mm ferdig herdet belegg, se figur 3.

Monteringstemperatur skal være mellom 5 og 30 °C. Herdetiden er avhengig av temperatur, og bestemmes i henhold til produsentens anvisninger.



Fig. 2
Lengdesnitt av rør med relining med fiberstrømpe og epoksy



Fig. 3
Lengdesnitt av rør med relining av påsprøytet polyester

7. Produkt- og produksjonskontroll

Olimb Rørfornying produseres i Norge og Tyskland for Olimb Rørfornying Holding AS.

Innehaver av godkjenningen er ansvarlig for den løpende produksjons-kontrollen for å sikre at produktet blir produsert i henhold til de forutsetninger som er lagt til grunn for godkjenningen.

Fabrikkfremstillingen av Olimb Rørfornying er underlagt overvåkende produkt- og produksjonskontroll i henhold til kontrakt om SINTEF Teknisk Godkjenning.

8. Grunnlag for godkjenningen

Olimb Rørfornying sine egenskaper er dokumentert i rapporter utstedt av uavhengige organer. Denne dokumentasjonen er lagt til grunn for SINTEFs vurderinger av produktet opp mot retningslinjer for SINTEF Teknisk Godkjenning.

9. Merking

Etter installasjon skal avløpsanlegget merkes tydelig med leverandør av rørforingssystemet og dato for utførelse, for konsultasjon ved senere arbeid på anlegget.

Det kan også med godkjenningsmerket for SINTEF Teknisk Godkjenning; TG 20045.

10. Ansvar

Innehaver/produsent har det selvstendige produktansvar i henhold til gjeldende rett. Krav kan bare fremmes overfor SINTEF etter alminnelig erstatningsrett eller annet særskilt grunnlag.

for SINTEF

Hans Boye Skogstad
Godkjenningsleder

Firma
Ekeberg Varme & Sanitær AS
Organisasjonsnummer
992 684 291
Adresse
Enebakkveien 304, 1188 OSLO
Kontaktperson
Stian Iversen
Telefon kontaktperson
97749543
E-post kontaktperson
stian@ekebergvvs.no

Kunde: Sameiet Grønnegata 16
Adresse: Grønnegata 16

Dato: 11.04.2026

Vår ref: Stian Iversen

Deres ref: Ivar

Oppdragsbeskrivelse

Ekeberg Varme & Sanitær AS har utarbeidet et tilbud/estimat i forbindelse med utskifting av kjellerstrekk/vannrør for kaldt forbruksvann.

Det presiseres at dette kun er et estimat, og endringer kan forekomme.

Estimatet omhandler nytt rørstrekk gjennom hele kjelleren. Fra innvendig hovedstoppekran i gulv(luke) i kjeller og videre i tak til hver side. Estimatet inkluderer nye rør i Alupex utførelse(Sanipex MT) som vil legges i baktrapp med ny kuleventil til hver enhet som plugges midlertidig til hver boenhet velger å koble seg på denne.

Arbeidet forventes å ta én til to arbeidsuker, og det er regnet med en rørlegger og en læregutt. I prisen som er anslått så er det tatt høyde for 2 uker.

Isolering anslås til to til tre dager etter utført legging av nytt kjellerstrekk og opplegg, og vil utføres av et firma vi samarbeider tett med.

Det må påberegnes at vannet stenges på dagtid (0900-1600) i minimum én av dagene der arbeidet utføres.

	Betegnelse:	Antall	Pris	Total
1.	Utskifting av kjellerstrekk m/ alle rør, deler og arbeid	1	kr 156 825,00	kr 156 825,00
2.	Isolering	1	kr 45 250,00	kr 45 250,00

Sum kr eks. MVA	kr	202 075,00
MVA 25%	kr	50 518,75
Sum ink. MVA	**kr**	**252 593,75**

- Tilbud gitt av Ekeberg Varme & Sanitær AS har en gyldighet på 30 dager fra dags dato, hvis annet ikke er skriftlig avtalt.
  Etter dette tidspunktet er tilbudet ikke bindene for Ekeberg Varme & Sanitær.

Vårt grensesnitt for leveranse er:

- Vann:
- Avløp:
- Arbeidene forutsettes utført rasjonelt og sammenhengde i ordniær arbeidstid(07:00- 15:30). Arbeid utover dette har egne satser.
- Forutsetter at kunden kan levere målsatte arbeidstegninger om arbeidet krever dette.
- Det skal sendes skriftlig bekreftelse til arbeidsleder i Ekeberg Varme & Sanitær på ferdig gulv i rom med vanninstallsjon før oppstart.
- Eventuelle forbehold fra kunden, må fremkomme skriftlig sammen med øvrige aksept av tilbudet.
- Utløsing av opsjon eller endrings/tilleggs arbeid, skal bestilles skriftlig til ansvarlig leder i Ekeberg Varme & Sanitær.
  Det forutsettes at byggherre stiller til rådighet sanitærfasiliteter og spiserom(forbehold større kontrakter eller prosjekter)
  samt kildesortering for avfall og håndterer avfallsplaner.
- Riving og deponering av eksisterende rørinstallasjoner er ikke medtatt i våre leveranser.
- Bygningsmessige arbeider er av enhver art ikke tatt med:
  Dette gjelder arbeider som f.eks. spikerslag, hulltaking, pigging, slissing, kjerneboring, radon anlegg,
  gjenstøpning av hulltakinger/utsparinger, eller lignende.
- Annen leveranse som ikke er medtatt i vår(t) tilbud/leveranse er følgende:
  Branntetting, brannmansjetter, automatikk, lydtetting, radon, inspeksjonsluker, støvsugeranlegg, og
- elektriske arbeider.
- Leveranse i forbindelse med oppvarming, kjøling eller slokkeanlegg er ikke medtatt så langt det ikke fremkommer i tilbudsbrev.
- Dokumentering, prøving og FDV-dokumentasjon for våre leveranser er medtatt.
- Det tas forbehold om skjulte mangler i eksisterende installsjon/anlegg.
  Ved montering av utstyr levert av kunden selv, stiller ikke Ekeberg Varme & Sanitær garanti eller reklamsjon.

Fakturering:

- Ekeberg Varme & Sanitær vil i oppdragsperioden oppstart, akonto og delfakturere etter fremdrift, om annet ikke avtalt.
- Faktura sendes per. E-mail om annet ikke er avtalt. Mulig med EHF om ønskelig.
- Tilleggsarbeid sendes som særskilt faktura.
- Etter forfall påløper purregebyr og forsinkelsesrenter, etter gjeldene satser i lov eller forskrift.
- Reklamsjon på faktura må skje innen 8 dager fra mottatt faktura.
  Ekeberg Varme & Sanitær beholder eiendomsretten til materiale og utstyr som er levert eller montert hos kunden frem til betaling har
  skjedd, jfr, panteloven Lov om pant(panteloven) § 3-17.18

Med vennlig hilsen



Tlf:(+47) 97749543
E-post: stian@ekebergvvs.no

KJØPEKONTRAKT

Utkast – salg av tidligere trykkerilokale i kjeller til eier av Seksjon 5

Merknad: *Dette er et kontraktsutkast basert på tidligere kontrakt for salg av fellesareal i sameiet. Utkastet bør kvalitetssikres av styret/forretningsfører/advokat før signering, og må tilpasses endelig areal, tegninger, sameiebrøk, seksjoneringsdokumenter, offentlige godkjenninger og eventuelle panthaverkrav.*

Mellom

Sameiet Grønnegata 16
Org.nr. 975 668 657
Grønnegata 16
0350 Oslo
heretter kalt "Selger"

og

Gustav Nilsen
Eier av Seksjon 5
Grønnegata 16
0350 Oslo
heretter kalt "Kjøper"

Selger og Kjøper benevnes i fellesskap "Partene". Partene har inngått følgende kjøpekontrakt:

§ 1
SALGSOBJEKT/KJØPESUM

[1] Selger overdrar til Kjøper det tidligere trykkerilokalet i kjelleren i Grønnegata 16, 0350 Oslo, gnr. [___] bnr. [___]. Arealet er foreløpig anslått til [___] m² og er nærmere markert på tegning/arealoversikt inntatt som vedlegg til denne kontrakten.

[2] Arealet har tidligere vært en del av sameiets fellesareal. Arealet skal reseksjoneres som tilleggsareal (tilleggsdel) til Seksjon 5, eller på annen teknisk måte som Oslo kommune, Kartverket eller fagkyndig rådgiver krever, forutsatt at dette ikke vesentlig avviker fra årsmøtets vedtak.

[3] Ved reseksjoneringen skal arealet som kjøpes tillegges sameiebrøken for Seksjon 5 med en andel tilsvarende 25 % av det faktiske arealet. Endelig beregning av ny sameiebrøk fastsettes i reseksjoneringsdokumentene, med forbehold om krav fra Oslo kommune, Kartverket eller annen nødvendig instans.

[4] Felles tekniske installasjoner, hovedføringer, stoppekraner, el-/VVS-/ventilasjonsanlegg, inspeksjonsluker, rømningsveier eller annet som sameiet eller andre seksjonseiere må ha tilgang til, omfattes ikke av overdragelsen med mindre annet uttrykkelig fremgår av vedleggene. Dersom slike installasjoner ligger i eller ved arealet, skal sameiets rett til adkomst, inspeksjon, vedlikehold og reparasjon sikres i kontrakten, reseksjoneringsdokumentene og/eller ved tinglyst erklæring dersom styret krever det.

[5] Arealet med tilhørende rettigheter og forpliktelser benevnes i det følgende "Eiendommen".

[6] Eiendommen overtas for en kjøpesum stor kroner 900 000 – kronernihundretusen 00/100 – heretter kalt "Kjøpesummen".

[7] Kjøpesummen betales til Selgers konto [kontonummer] senest 7 dager etter at reseksjonering er tinglyst, og uansett før Kjøper kan overta bruken av Eiendommen.

§ 2
OPPGJØR OG KOSTNADER

[1] Oppgjøret mellom Partene foretas ved innbetaling til Selgers konto innen avtalt tidspunkt, jf. § 1. Dersom Kjøpesummen ikke er mottatt innen avtalt tidspunkt, kan Selger holde tilbake overtakelse og/eller heve/annullere avtalen etter skriftlig varsel dersom betalingsmisligholdet ikke rettes innen den frist Selger setter.

[2] Kjøper skal dekke alle kostnader knyttet til avtalen og gjennomføringen av denne, herunder, men ikke begrenset til, takst/verdivurdering, oppmåling, tegninger, seksjonerings-/reseksjoneringsgebyrer, kommunale gebyrer, Kartverket, tinglysing, eventuell dokumentavgift, forretningsfører, advokat, ansvarlig søker, byggesak, brannprosjektering, lydisolering, ventilasjon, elektro/VVS og andre tekniske tiltak.

[3] Fordeling av eventuelle driftsutgifter, felleskostnader og andre løpende kostnader som påvirkes av overdragelsen, beregnes fra overtakelsestidspunktet. Sameiebrøk og felleskostnader justeres i samsvar med godkjent reseksjonering og eventuelle vedtektsendringer. Ved beregning av ny sameiebrøk skal arealet som kjøpes inngå med 25 % av det faktiske arealet, med mindre Oslo kommune, Kartverket eller annen nødvendig instans krever en annen beregningsmåte.

§ 3
HEFTELSER OG RETTIGHETER

[1] Eiendommen overdras fri for pengeheftelser stiftet av Selger, med mindre annet følger av offentlige registre, reseksjoneringsdokumenter, sameiets eksisterende pant/forpliktelser eller forhold som gjelder eiendommen som helhet.

[2] Kjøper er ansvarlig for å avklare og innhente nødvendige samtykker fra egne panthavere og andre rettighetshavere i Seksjon 5 dersom dette er nødvendig for reseksjonering, tinglysing eller finansiering.

[3] Dersom Kartverket, Oslo kommune, panthaver eller annen nødvendig instans krever særskilt samtykke, erklæring eller tinglysing for å gjennomføre overdragelsen, plikter Kjøper å medvirke til dette og dekke kostnadene, med mindre kravet skyldes forhold på Selgers side som Selger etter ufravikelig lov må bære.

§ 4
TILBEHØR

[1] Det følger ikke med løsøre, inventar, utstyr eller tekniske installasjoner utover det som uttrykkelig fremgår av vedlegg til denne kontrakten.

[2] Eventuelle eksisterende installasjoner i eller ved Eiendommen overtas i den stand de er på overtakelsestidspunktet, uten garanti for funksjon, kapasitet, lovlighet eller egnethet for Kjøpers planlagte bruk.

§ 5
SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT / KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

[1] Selger har plikt til å gi opplysninger om forhold ved Eiendommen som Selger kjenner eller måtte kjenne til, og som Kjøper hadde grunn til å regne med å få.

[2] Kjøper er eier av Seksjon 5 i samme eiendom og har hatt særskilt oppfordring til å undersøke Eiendommen, byggets tekniske forhold, offentligrettslige krav, muligheten for reseksjonering, bruksendring og egnethet for planlagt bruk. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel forhold Kjøper kjente, måtte kjenne til eller burde blitt kjent med ved slik undersøkelse.

[3] Kjøper har før signering fått anledning til å foreta befaring og innhente egne fagkyndige vurderinger, herunder om bygg, brann, lyd, ventilasjon, elektro/VVS og offentligrettslige krav.

§ 6
EIENDOMMENS TILSTAND – "SOM DEN ER" / AS IS

[1] Eiendommen selges og overtas "som den er" / as is på overtakelsestidspunktet, med de feil, mangler, tekniske forhold, offentligrettslige forhold, tilpasningsbehov og begrensninger som måtte foreligge.

[2] Kjøper bærer, fra overtakelsen, alt ansvar og all risiko knyttet til Eiendommens fysiske, tekniske, brannmessige, lydmessige, ventilasjonsmessige, elektriske, rørmessige og offentligrettslige tilstand, samt alle kostnader for å sette Eiendommen i stand eller bringe den i samsvar med lov, forskrift, pålegg, vedtekter, husordensregler eller Kjøpers ønskede bruk.

[3] Selger gir ingen garanti for at Eiendommen kan benyttes til annet bestemt formål. Risikoen for bruksendring, nødvendige offentlige tillatelser, tekniske krav, brannkrav, lydisolering, ventilasjon, elektro/VVS, rømningsvei, universell utforming og annen tilpasning ligger hos Kjøper.

[4] Kjøper kan ikke kreve prisavslag, erstatning, tilbakehold, heving eller annen misligholdsbeføyelse som følge av Eiendommens tilstand, egnethet eller nødvendige tiltak, med mindre annet ufravikelig følger av lov eller misligholdet skyldes vesentlig uriktige eller tilbakeholdte opplysninger fra Selger.

§ 7
OVERTAKELSE

[1] Eiendommen overtas i kjøpsrettslig forstand av Kjøper når reseksjonering er tinglyst, Kjøpesummen er fullt innbetalt, og øvrige vilkår for overtakelse etter denne kontrakten er oppfylt.

[2] Kjøper kan ikke ta Eiendommen i bruk eller starte arbeider i Eiendommen før overtakelse har funnet sted og nødvendige offentlige tillatelser og styregodkjenninger foreligger.

[3] Fra overtakelsen svarer Kjøper for alle utgifter, risiko, skader, pålegg og forpliktelser knyttet til Eiendommen, med mindre annet ufravikelig følger av lov.

[4] Risikoen går over på Kjøper ved overtakelsen. Dersom Kjøper ikke overtar til avtalt tid og årsaken ligger hos Kjøper, går risikoen over på det tidspunktet Kjøper kunne overtatt.

§ 8
RESEKSJONERING OG OFFENTLIGE TILLATELSER

[1] Gjennomføring av avtalen er betinget av at årsmøtet i Sameiet Grønnegata 16 samtykker til salget og gir styret fullmakt til å inngå og gjennomføre avtalen.

[2] Gjennomføring av avtalen er videre betinget av at Oslo kommune, Kartverket og andre nødvendige instanser godkjenner reseksjonering og tinglysing på vilkår styret finner akseptable.

[3] Styret gis fullmakt til å inngi og signere nødvendige søknader, erklæringer, seksjoneringsdokumenter, vedtektsendringer og øvrige dokumenter for å gjennomføre reseksjonering og tinglysing, innenfor rammen av årsmøtets vedtak.

[4] Dersom gjennomføring krever samtykke fra panthavere, berørte hjemmelshavere, seksjonseiere eller andre rettighetshavere, er avtalen betinget av at slike samtykker innhentes på vilkår styret finner akseptable.

[5] Gjennomføring av avtalen er videre betinget av at Kjøpers eventuelle panthavere med pant i Seksjon 5 skriftlig samtykker til reseksjoneringen og til at Eiendommen tilknyttes Seksjon 5 som tilleggsdel. Kjøper er ansvarlig for å innhente slike samtykker innen 60 dager fra signeringsdatoen og for egen regning og risiko. Dersom slikt samtykke ikke foreligger innen fristen, kan Selger heve avtalen uten ansvar etter skriftlig varsel med 14 dagers frist, med mindre forsinkelsen skyldes forhold på Selgers side.

[6] Dersom reseksjonering ikke er tinglyst innen 24 måneder fra signeringsdatoen, bortfaller avtalen automatisk med mindre Partene skriftlig avtaler forlengelse. Ingen av Partene kan i så fall rette krav mot hverandre som følge av bortfallet, med mindre bortfallet skyldes en parts vesentlige mislighold. Fristens

løp suspenderes i den utstrekning forsinkelsen utelukkende skyldes offentlige myndigheters saksbehandlingstid, forutsatt at Kjøper og styret aktivt har fremmet saken.

[7] Dersom nødvendige godkjenninger eller samtykker ikke gis, eller kun gis på vilkår styret ikke finner akseptable, bortfaller avtalen uten ansvar for Selger. Partene kan da ikke rette krav mot hverandre som følge av bortfallet, med mindre bortfallet skyldes en parts vesentlige mislighold.

§ 9
BRUK AV EIENDOMMEN

[1] Kjøper kan benytte Eiendommen til lovlig virksomhet i samsvar med eiendommens formål, sameiets vedtekter og offentligrettslige krav. Et eventuelt samtykke fra Selger eller årsmøtet til ombygging eller særskilt bruk er kun et privatrettslig/prinsipielt samtykke innenfor sameiet og innebærer ingen garanti for at tiltaket kan gjennomføres etter plan- og bygningslovgivningen eller andre offentligrettslige regler.

[2] Eiendommen skal kun benyttes til privat bruk. Omregulering til næringsformål eller annen bruksendring som innebærer næringsvirksomhet, kan ikke finne sted uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra sameiet. Kjøper er ansvarlig for at Eiendommen til enhver tid kun benyttes i samsvar med gjeldende regulering og offentligrettslige krav. Dersom brudd på denne bestemmelsen medfører at sameiet påføres krav, kostnader, gebyrer, pålegg eller ansvar fra offentlige myndigheter eller andre, plikter Kjøper å holde sameiet fullt skadesløst og dekke samtlige slike kostnader uten ugrunnet opphold.

[3] Kjøper er alene ansvarlig for å innhente alle nødvendige offentlige tillatelser og avklaringer, herunder eventuell bruksendring, byggesøknad, ansvarlig søker, brannprosjektering, ventilasjon, lydisolering, elektro/VVS, rømningsveier og andre tekniske eller offentligrettslige krav.

[4] Tiltak som berører felles bygningsdeler, bærende konstruksjoner, brannskiller, fasade, felles tekniske anlegg, fellesarealer eller andre seksjonseieres rettigheter, krever styrets skriftlige forhåndsgodkjenning og eventuelt ytterligere årsmøtesamtykke dersom lov eller vedtekter krever det.

[5] Bruken av Eiendommen må ikke medføre urimelig støy, vibrasjoner, lukt, trafikk, ferdsel, brannrisiko eller annen ulempe for sameiet, beboere eller andre seksjonseiere. Kjøper skal straks rette forhold som medfører slike ulemper.

[6] Kjøper skal holde Selger og sameiet skadesløst for krav, kostnader, tap, pålegg, gebyrer, skader og følgekostnader som skyldes Kjøpers ombygging, bruk, manglende tillatelser eller manglende oppfyllelse av offentlige eller privatrettslige krav.

§ 10
SAMEIETS ADKOMST OG FELLESFUNKSJONER

[1] Selger/sameiet, forretningsfører, håndverkere og andre som sameiet gir fullmakt, skal ha nødvendig adkomst til Eiendommen for inspeksjon, vedlikehold, reparasjon, kontroll og utskifting av felles tekniske installasjoner og bygningsdeler.

[2] Kjøper kan ikke bygge inn, sperre, fjerne eller flytte felles installasjoner, inspeksjonsluker, hovedføringer, rømningsveier eller andre fellesfunksjoner uten skriftlig forhåndssamtykke fra styret og nødvendige offentlige tillatelser.

[3] Dersom Kjøper ønsker flytting, innbygging eller tilpasning av felles installasjoner, skal dette skje for Kjøpers regning og bare etter styrets skriftlige samtykke. Sameiet skal ikke påføres kostnader eller redusert tilgjengelighet som følge av slike tiltak.

§ 11
MISLIGHOLD OG REKLAMASJON

[1] Dersom en av Partene misligholder sine plikter etter avtalen, kan den andre Parten gjøre gjeldende de misligholdsbeføyelser som følger av avtalen og bakgrunnsretten, herunder oppfyllelse, erstatning, renter, tilbakehold, heving eller annen relevant beføyelse, så langt vilkårene for dette er oppfylt.

[2] Dersom Kjøper ikke betaler Kjøpesummen eller ikke oppfyller andre vesentlige plikter etter avtalen, kan Selger nekte overtakelse, holde tilbake nødvendige dokumenter, kreve renter/erstatning og/eller heve avtalen etter skriftlig varsel.

[3] Part som mener at det foreligger mislighold, må gi den andre Parten skriftlig melding innen rimelig tid etter at parten oppdaget eller burde oppdaget forholdet.

§ 12
FORSIKRING

[1] Eiendommen omfattes av sameiets bygningsforsikring i samme utstrekning som øvrige deler av eiendommen, med de begrensninger som følger av forsikringsvilkårene.

[2] Kjøper er selv ansvarlig for særskilt forsikring av eget innbo, løsøre, utstyr, virksomhet, drift, avbruddstap og andre forhold som ikke dekkes av sameiets bygningsforsikring.

[3] Kjøper bærer ansvar for egenandeler, regress, premier eller andre kostnader som skyldes Kjøpers arbeider, bruk, virksomhet eller mislighold, så langt dette kan kreves etter lov og forsikringsvilkår.

§ 13
SÆRSKILTE BESTEMMELSER

[1] Kjøper har gjort seg kjent med sameiets vedtekter, husordensregler og tidligere/fremtidige lovlige vedtak, og aksepterer disse som bindende for seg og Eiendommen.

[2] Kjøper skal ikke iverksette tiltak eller bruksendringer som er i strid med vedtekter, husordensregler, årsmøtevedtak, styrevedtak, offentlige tillatelser eller lov/forskrift.

[3] Denne kontrakten gir ikke Kjøper rett til å kreve andre endringer i fellesareal, fellesfunksjoner, sameiebrøk, vedtekter eller øvrige seksjoner enn det som uttrykkelig følger av årsmøtets vedtak og godkjent reseksjonering.

[4] Kjøpesummen er avtalt ut fra Partenes vurdering av Eiendommen, fremlagt dokumentasjon og de betingelser og risikofordelinger som fremgår av denne kontrakten.

§ 14
VEDLEGG

- Årsmøtevedtak datert [___].
- Tegning/arealoversikt som viser Eiendommen.
- Eventuell takst/verdivurdering datert [___].
- Eventuelle fagrapporter/forhåndsvurderinger om brann, lyd, ventilasjon, byggesak eller tekniske installasjoner.
- Eventuelle fullmakter/samtykker fra panthavere, berørte hjemmelshavere eller andre rettighetshavere.
- Godkjente seksjonerings-/reseksjoneringsdokumenter når disse foreligger.

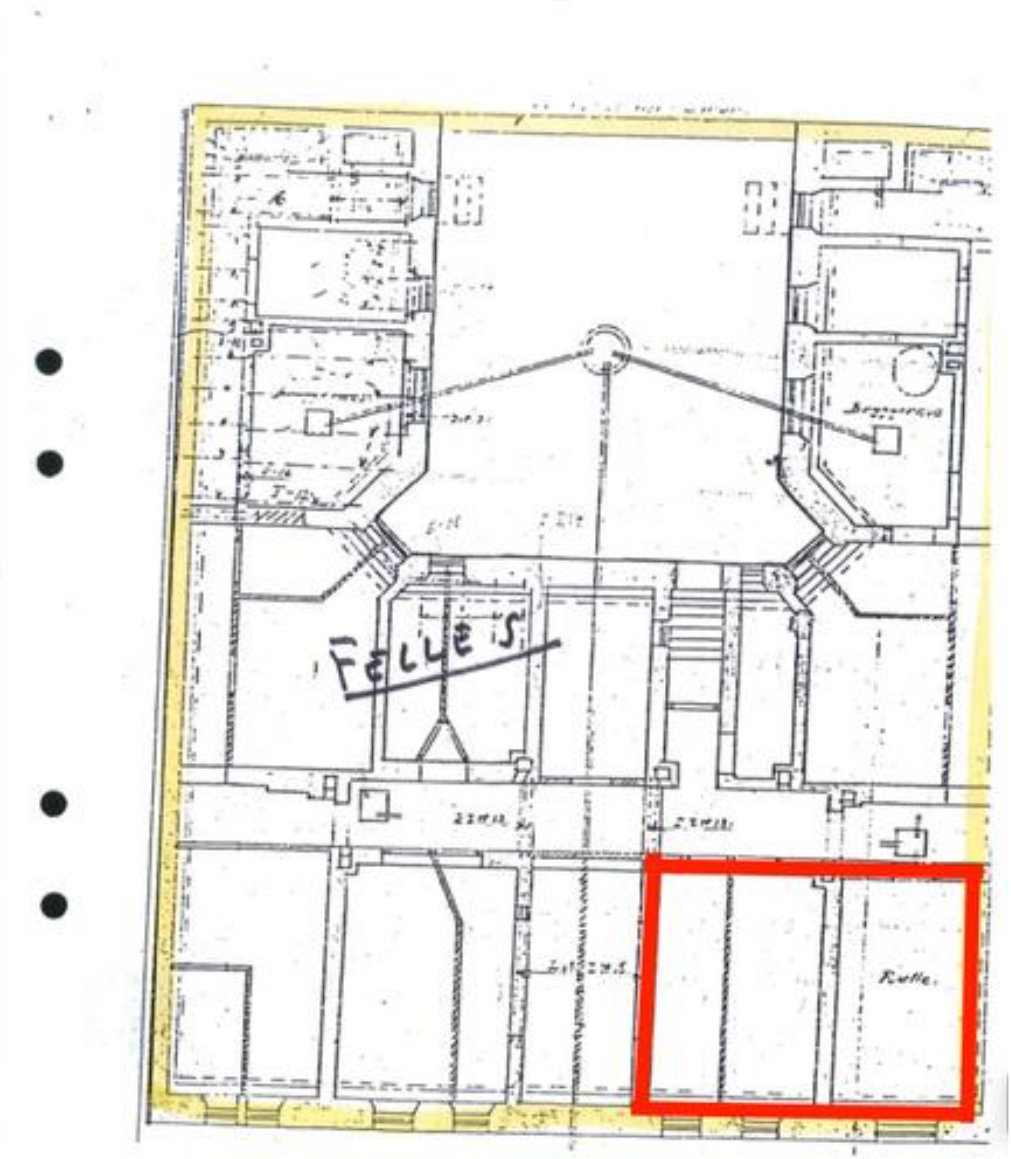
Denne kontrakten er utferdiget i 2 likelydende eksemplarer, hvorav Partene beholder hvert sitt eksemplar.

Oslo, [dato] 2026

Selger Sameiet Grønnegata 16	Kjøper [Navn på eier av Seksjon 5]
_____	

Navn: [___] Rolle: [styreleder/styremedlem]	_____ Navn: [___]
_____ Navn: [___] Rolle: [styremedlem]	

Vedlegg 5 til sak 10. Beboerforslag fra Seksjon 5: Kjøp av kjellerlokale



Forslag fra seksjon 9 om endring av sameiebrøken for Sameiet Grønnegata 16

Hvorfor fremmer vi dette forslaget:

Sameiebrøken er nøkkelen som benyttes for å fordele hvor mye hver seksjon plikter å dekke av både løpende felleskostnader og ekstraordinære innbetalinger knyttet til vedlikehold. Den har derfor stor økonomisk betydning for den enkelte seksjonseier, og det er derfor viktig at den beregnes basert på kriterier som oppleves som forståelige, tydelige og rettferdige.

Seksjon 9 mener at dagens sameierbrøk for Grønnegata 16 har alvorlige svakheter som må adresseres:

1. Dagens brøk gjenspeiler ikke verdien av de enkelte seksjonene på en god måte. Dette medfører en urimelig skjevfordeling av felleskostnader og oppussingskostnader hvor seksjon 9 belastes med en andel som er langt større enn hva enhetens verdi skulle tilsi.
2. Dagens sameiebrøk er sannsynligvis basert på feil arealverdier. Ved re-seksjoneringen i 2004 er brøkene for de enkelte seksjonene som er oppgitt i begjæringen om reseksjonering basert på mål som stemmer best med totalt **Gulvareal** for seksjonen. Disse avviker betydelig fra totalt **Boligareal** som er det begrepet som er brukt for å beskrive hva brøkene i seksjoneringsdokumentene er basert på. Effekten av denne feilen er en betydelig høyere brøk for seksjon 9 fordi enheten har betydelige arealer som ikke inngikk i boligareal (areal med lav himlingshøyde, åpen terrasse) men som allikevel er tatt med fullt ut i beregningen av enhetens brøk.
3. I tillegg til at dagens brøk virker å ha fått et annet grunnlag enn intendert fra starten av, er det også klare forskjeller i hvilke arealer som inngår i utregning av brøken mellom seksjonene. For eksempel er både ikke målverdige areal (for lav takhøyde) og terrasse tatt med i brøken for seksjon 9, mens ingen av disse er tatt med for andre seksjoner. Denne forskjellsbehandlingen er ikke bare vanskelig å forstå, den strider også både mot lov om Eierseksjoner og Avtaleloven.
4. Sameierbrøken regulerer ikke bare fordeling av kostnader, men også fordelingen av erstatningssummen dersom bygningen skulle bli totalskadet i en brann. Ved en totalskade blir seksjonseierne sameiere i erstatningsbeløpet som utbetales fra forsikringsselskapet, basert på sameiebrøkene. Seksjon 3-8 vil da bli eier av 144/1368 deler av erstatningen, mens seksjon 9 vil eie 248/1368 deler. Denne fordeilingen tilsvarer i kroner og øre en erstatningssum på 11 til 12 mill for seksjonene 3 til 8, mot ca 20 mill for seksjon 9 - en forskjell som på ingen måte stemmer med forskjell i markedsverdi mellom enhetene.

Som vi ser det tilsier omfanget og alvorligheten av problemer med dagens sameiebrøk at denne må endres. En brøk som er urimelig høy for en av seksjonene uten at det er mulig å skjønne hvordan den er beregnet og hvor det åpenbart har blitt forskjellsbehandlet mellom seksjonene i beregningen har i løpet av de siste årene vært opphav til flere vanskelige diskusjoner i sameiet knyttet til fordeling av kostnader. For å unngå at dette fortsetter i fremtiden må en ny brøk som er forståelig, tydelig og rettferdig etableres.

Utfordringen er at sameiet i dag ikke har noen dokumenterte regler for hvordan dagens brøk er beregnet eller for hvordan areal seksjonert inn eller ut av en seksjon skal påvirke

seksjonens brøk. I tillegg til at dette er en kilde til konflikter internt i sameiet, kan mangelen på regler for beregning av brøken også påvirke verdien av seksjonen negativt fordi det fremstår uryddig og lite profesjonelt at dette mangler fra vedtektene.

For å komme frem til en ny og riktigere brøk må vi derfor starte med å avklare hvilke prinsipper som skal ligge til grunn for beregning av Sameiebrøk i Grønnegata 16, før det kan besluttes en ny brøk for sameiet.

Hva bør brøken baseres på?

Ny lov om eierseksjoner trådte i kraft 1.1.2018, og erstattet med det lov om eierseksjoner av 1998. I forarbeidene til den nye loven fra levert i Stortinget fra departementet i 2017 (Prop 39 L), skriver departementet følgende om Sameiebrøkens rolle og fundament:

> ***"Sameiebrøken gir uttrykk for et kjernepunkt i hele eierseksjonsmodellen, nemlig den enkelte seksjonseierens økonomiske interesse og deltakelse i sameiet."***

Begrepet 'økonomisk interesse' blir tydeligere av hva Huseiernes landsforbund sier om grunnlaget for fastsettelse av sameiebrøken:

> *'Loven har ikke regler om hvordan sameiebrøken skal fastsettes, men* ***det må antas at sameiebrøken skal gi uttrykk for eierandelens verdi.*** *I de fleste tilfeller vil verdien ha nær sammenheng med arealet, men ikke alltid. Det kan variere fra sameie til sameie.'*

Det sentrale er altså at brøken skal reflektere de enkelte eierandelenes verdi, uavhengig av hvordan den er beregnet. Dagens brøk for Grønnegata 16 fungerer i så måte svært dårlig med en altfor høy verdi for seksjon 9 i forhold til de andre seksjonene, mye fordi den baserer seg på utdaterte arealmål som henger dårlig sammen med markedsverdi i dag.

De aller fleste nye sameier baserer brøken på bruksareal (BRA) for seksjonene fordi det gir en fordeling som stemmer rimelig godt med markedsverdi i de fleste tilfeller. For sameier med en 'enkel' bygningsmasse og små forskjeller mellom enhetene i type areal kan samlet bruksareal fungere godt. For sameier med større variasjon mellom enhetene på grunn av f.eks seksjoner på loft med betydelig areal med lav takhøyde eller 'hobbyrom' i kjelleren i tillegg til bod, vil en modell med vekting av forskjellige typer areal basert på verdien av arealene fungere bedre. Et eksempel på hvordan slik vektet modell kan se ut i praksis er vedtektene for Alvigstranda Boligsameie, som har følgende i sine vedtekter om beregning av brøken (https://alvigstranda.no/sameievedtekter):

> *"For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som baserer seg på bruksenhetenes BRA. Bruksenhetenes BRA er vektet med 100 %. Tilleggsareal som eksempelvis sportsboder og parkeringsplasser, er vektet med 25 % av BRA. Det samme gjelder fellesareal som er tillagt seksjoner til eksklusiv bruk. Sekundærareal som balkonger/terrasser, er vektet med 10 % av BRA. "*

For en seksjon med 100 kvadrat BRA bruksenhet, 20 kvadrat bod og 10 kvadrat terrasse blir brøken med denne modellen 100 (100% av bruksenhet) + 5 (25% av bod) + 1 (10% av

terrasse) = 106. En tilsvarende modell spesifisert for de arealtypene vi har i sameiet mener vi vil kunne fungere godt for Grønnegata 16.

Eksempelet over er basert på en nå utdatert målestandard, mens det naturlige utgangspunktet for en oppdatert brøk i dag vil være gjeldende standard for hvordan areal skal måles og oppgis. EiendomNorge går gjennom dagens standard her i https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html) hvor de lister opp følgende mål for gjeldende ved oppmåling i dag:

BRA (bruksareal) deles opp i ulike kategorier		
BRA- i	(internt bruksareal)	Er arealet innenfor boenheten.
BRA-e	(eksternt bruksareal)	Er arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhørere denne, slik som for eksempel boder.
BRA-b	(innglasset balkong)	Er areal av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenhetene.
GUA	(gulvareal)	Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, kan oppgis som en tilleggsinformasjon. GUA oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde).
ALH	(areal med lav himlingshøyde)	Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. ALH skal opplyses sammen med BRA. Se GUA over.

For oss er de viktigste av disse BRA-i (tilsvarende bruksenhetens BRA i eksempelet over), BRA-e (boder og andre målverdige areal utenfor selve boenheten) og ALH som er area i loftetasjen som ikke er måleverdig (ikke inkluderes i BRA) pga for lav himlingshøyde. Dagens målestandard inkluderer ikke balkonger og terrasser som ikke er innglasset, men ettersom balkonger/terrasser uten tvil tilfører verdi til de seksjonene som har dem, foreslår vi at vi følger eksempelet fra Alvigstranda og inkluderer arealet for disse med en lignende vekt.

Forslaget til vedtak om å ta inn regler om beregning av sameiebrøken for Grønnegata 16 under benytter de samme vektene som Alvigstranda, med 25% vekting av BRA-e og 10% vekting av ikke målverdig areal (lav takhøyde, åpne balkonger/terrasser). Disse kan selvfølgelig justeres opp eller ned for hver type areal, men vi tror disse vektene er et godt utgangspunkt for en brøk som reflekterer den enkelte seksjons verdi på en god måte.

Forslag til vedtak

Vedtak 1: Regler for beregning av sameiebrøk for Grønnegata 16 tas inn i vedtektene

Regler for beregning av sameiebrøk for seksjonene i sameiet tas inn i sameiets vedtekter under punkt 2. Vekt for hver type areal som inngår i vekten spesifiseres:

- Bruksenhetenes interne bruksareal (BRA-i) vektes med 100 %.
- Eksternt bruksareal (BRA-e) som boder, vaskerom i trapperom, deler av trapp tilhørende enheten og annet areal som ikke er en del av selve boenheten men som enheten disponerer eksklusivt , vektes med 25%.
- Areal med for lav himlingshøyde til å inkluderes i bruksareal (ALH), vektes med 10 % av gulvarealet
- Balkonger/terrasser vektes med 10 % av gulvarealet for disse

Styret sørger for konkret utforming av endringen i vedtektene knyttet til dette, og for godkjenning av nye vedtekter i etterkant av årsmøtet.

Vedtak 2: Reseksjonering av Sameiet Grønnegata 16

Styret sørger for gjennomføring av reseksjonering av Sameiet Grønnegata 16 basert på nye regler for beregning av sameiebrøk i sameiets vedtekter. Dette innbefatter blant annet:

- Gjennomføring av oppmåling basert på dagens målestandard for alle seksjoner
- Godkjenning av ny brøk fra alle seksjoner
- Utforming og innsending av begjæring om reseksjonering

Gjennomføring påbegynnes snarest mulig etter at oppdaterte vedtekter med regler om beregning av sameiebrøk er godkjente.

Vedtak 3: Oppdatering av fordeling av felleskostnader i Sameiet Grønnegata 16

Oppdatert fordeling av felleskostnader beregnes basert på ny brøk så snart denne er godkjent av seksjonene. Ny fordeling gjøres gjeldende fra og med måneden etter godkjenning.

Etableringen av dagens sameiebrøk

Dagens Sameiebrøk stammer fra reseksjonering av gården gjennomført i 2004, og erstattet eldre brøk hvor alle 9 enheter hadde brøken 1/9. En slik endring var nødvendig fordi det i ny lov om Eierseksjoner av 1998 ble stilt krav om at Sameiebrøken nå skulle reflektere den enkelte seksjonseiers økonomiske interesser i sameiet eller seksjonens markedsverdi. I søknaden om reseksjonering fra 2004 opplyses det om at 'Brøkene er endret og tilsvarer nå boligareal'. En endring til sameiebrøk basert på hver seksjons boligareal ville ha vært det mest åpenbare valget, både fordi det ville fulgt samme praksis som majoriteten av sameier som opprettet eller endret sameiebrøken i samme periode, og fordi boligareal var det av datidens arealmål som hang tettest sammen med faktisk markedsverdi for hver seksjon, som altså var lovgivers intensjon med å innføre kravet om Sameiebrøk i Eierseksjonsloven.

Til tross for at Boareal både ville ha vært et naturlig valg og at styret i reseksjoneringssøknaden opplyser at ny brøk ***er*** basert på seksjonenes boareal, ble allikevel ikke boareal benyttet som grunnlag for sameiebrøken ved reseksjoneringen i 2004. Arealverdiene som ble benyttet i sameierbrøken stemmer ikke med noen etablert målestandard, men nærmest kommer vi ved å anta at verdiene i brøken er beregnet med utgangspunkt i samlet gulvflate for seksjonen inklusive ca halvparten av arealet av veggene som avgrenser seksjonen. Men også med dette utgangspunktet må det ha blitt gjort tilpasninger av brøken for enkelte seksjoner for få regnestykket til å gå opp.

Sameiets vedtekter og saksdokumenter relatert til reseksjoneringen i 2004 bidrar lite til oppklaringer eller tydeliggjøring av hvordan sameierbrøken ble beregnet som den ble, og det faktum at daværende styreleder også fant det vanskelig å forstå hvorfor brøken ble satt som den ble, men var tydelig på at både prosessen rundt dette og tallene som inngikk i søknaden om re-seksjonering i all hovedsak ble håndtert av konsulentfirmaet de hadde hyret inn.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 2.06.26
Selskapsnummer: 908 **Selskapsnavn:** SAMEIET GRØNNEGATEN 16

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET GRØNNEGATEN 16

Organisasjonsnummer: 975668657
Møtet ble avholdt 2. juni kl. 19:00, Grønnegata 16, 4. etasje dør til venstre.

Antall stemmeberettigede som deltok: 6
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Ivar Sandvig Thorsen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Gustav Andreas Nilsen og Patrick Martin Hunt er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets negative resultat dekkes av opptjent egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat dekkes av opptjent egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 15 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 15 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av styre

Valg av styre for Sameiet Grønnegaten 16, velges for 1 år.

> **Forslag til vedtak:**
> Styreleder: Ivar Sandvig Thorsen - Styremedlem: Gustav Nilsen, Mari Kolstad
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Rehabilitering av avløpsrør

1. Bakgrunn

Vann- og avløpsrørene i Sameiet Grønnegata 16 er gamle. Avløpsnettet er ifølge tilbudsgrunnlaget fra Olimb Rørfornying AS anslått å stamme fra ca. 1942.

Forventet levetid for avløpsrør varierer med rørtype, materialvalg, bruk, belastning, vannkvalitet, korrosjon og tidligere utførte arbeider. Røranlegget er likevel estimert å være 84 år, og dermed i en alder der rehabilitering bør vurderes og planlegges, før det oppstår lekkasjer, akutte skader eller følgeskader på bygget.

Arbeidet gir i liten grad synlig standardheving for beboerne, men gjelder kritisk felles infrastruktur. Styret mener rehabilitering av avløpsrørene er nødvendig vedlikehold som bør gjennomføres planmessig, fremfor å avvente akutte skader.

2. Hva saken gjelder

Saken gjelder valg av rehabiliteringsmetode for avløpsrørene, samt kostnadsramme og finansiering. Sameiet må ta stilling til om rørene skal skiftes ut fysisk (alternativ 1) eller rehabiliteres fra innsiden ved rørfornying med strømpeforing (alternativ 2).

Etablering av nye felles vannrør i kjeller og baktrapper behandles i en egen sak, og er betinget av at dette vedtaket resulterer i valg av alternativ 2.

3. Alternativer for rehabilitering

Alternativ 1: Full fysisk utskiftning av avløpsrørene

En full utskiftning innebærer at eksisterende avløpsrør byttes fysisk fra kjeller og opp gjennom bygget. Dette krever riving av bad i samtlige berørte leiligheter for å gi nødvendig tilgang til rørføringene. Etter at rørene er byttet, må badene bygges opp på nytt.

Løsningen er svært inngripende for beboerne. Arbeidet er anslått til minimum 3 måneder med en kostnad på minimum NOK 5 000 000 – og potensielt betydelig høyere. Vann og avløp vil i praksis ikke være tilgjengelig i leilighetene i byggeperioden, og sameiet må etablere midlertidige sanitærfasiliteter i bakgården for beboerne som fortsatt velger å bo i leiligheten mens arbeidet pågår.

Alternativ 2: Rørfornying med strømpeforing (styrets forslag)

Rørfornying med strømpeforing innebærer at eksisterende avløpsrør rehabiliteres fra innsiden. Rørene kartlegges, renses og måles opp, før det installeres en filtforing («strømpe») impregnert med epoxy inne i det eksisterende røret. Når epoxyen herdes, dannes et nytt rør inne i det gamle. Metoden krever langt færre inngrep i bygningsmassen enn full utskiftning.

Det er ikke nødvendig å rive badene. Arbeidene vil i all hovedsak foregå fra kjeller, stakeluker og andre eksisterende tilkomstpunkter. Det må likevel påregnes noe arbeid inne i leilighetene, da strømpeforingen må avsluttes ved de aktuelle avløpspunktene.

Rørfornying er opplyst å gi et røranlegg med tilsvarende kvalitet og levetid som nye rør, forutsatt korrekt utførelse og materialkvalitet. Olimb Rørfornying AS har SINTEF Teknisk Godkjenning (TG 20045) for sin metode, noe som innebærer uavhengig, årlig kontroll.

Styret legger til grunn at arbeidene kan gjennomføres på anslagsvis tre uker. I perioden vil vann og avløp være utilgjengelig i de aktuelle delene av bygget. Sameiet kan etablere brakke med sanitærfasiliteter i bakgården for beboere som ønsker eller er nødt til å bo i leiligheten i anleggsperioden.

4. Kostnader og finansiering

Olimb Rørfornying AS har gitt et prisestimat for rørfornying av avløpsanlegget på NOK 567 287 ekskl. mva. Tilbudet er basert på estimerte mengder, og endelig kostnad avregnes etter faktiske utførte mengder.

Estimatet er innhentet for å gi sameiet en indikasjon på kostnadsnivået, og innebærer ikke at leverandør er valgt. Styret vil ved positivt vedtak i Årsmøtet innhente tilbud fra relevante aktører og vurdere muligheter for forenklinger og kostnadsreduksjoner, uten at dette skal gå på bekostning av kvalitet, levetid eller forskriftsmessig utførelse.

Styret foreslår en kostnadsramme på inntil NOK 900 000 inkl. mva. Rammen tar høyde for usikkerhet, tillegg, eventuelle midlertidige sanitærfasiliteter, prosjektadministrasjon og uforutsette forhold.

Sameiet har ikke tilstrekkelige midler til å dekke begge prosjektene (sak 8 og 9) som behandles på dette årsmøtet. Styret foreslår fullmakt til å kreve inn ekstrainnskudd på inntil NOK 1 000 000 samlet, fordelt mellom seksjonene etter sameiebrøk. Beløpet dekker finansieringsbehovet for begge rørprosjektene som behandles på dette årsmøtet (avløp NOK 650 000 og vannrør NOK 350 000, jf. Sak 9. Dersom kun rehabilitering av avløpsrørene vedtas, vil behovet for ekstrainnskudd være tilsvarende lavere – anslagsvis inntil NOK 650 000. Styret fastsetter betalingsfrist og praktisk gjennomføring.

Dersom sameiet realiserer salg av kjellerlokalet, vil salgsinntektene kunne dekke hele eller deler av finansieringsbehovet. I så fall kan behovet for ekstrainnskudd fra seksjonene bli vesentlig redusert, eller bortfalle helt.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at avløpsrørene rehabiliteres ved rørfornying (alternativ 2). Løsningen ivaretar sameiets behov for nødvendig rehabilitering, og begrenser kostnader, byggetid og inngrep i den enkelte seksjon sammenlignet med full utskiftning.

Styret mener rørfornying er en gunstig og kostnadseffektiv løsning, forutsatt at endelige avtaler bekrefter tilfredsstillende kvalitet og levetid.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar at avløpsrørene i Sameiet Grønnegata 16 rehabiliteres ved rørfornying med strømpeforing, i tråd med alternativ 2 i saksdokumentet. Prosjektet gjennomføres innenfor en samlet kostnadsramme på inntil NOK 900 000 inkl. mva. Styret gis fullmakt til å innhente endelige tilbud og inngå kontrakt innenfor denne rammen. Prosjektet finansieres med sameiets tilgjengelige midler, herunder eventuelle inntekter fra salg av kjellerlokalet. Styret gis fullmakt til å kreve inn ekstrainnskudd på inntil NOK 1 000 000 samlet, fordelt mellom seksjonene etter sameiebrøk, i den grad dette er nødvendig etter anvendelse av sameiets øvrige midler. Beløpsrammen dekker finansieringsbehovet for begge rørprosjektene som behandles på dette årsmøtet (avløp NOK 650 000 og vannrør NOK 350 000, jf. Sak 9; dersom kun dette vedtaket fattes, vil behovet for ekstrainnskudd være tilsvarende lavere – anslagsvis inntil NOK 650 000. Styret fastsetter betalingsfrist og praktisk gjennomføring.
>
> ✓ **Vedtatt. Alle kostnader knyttet til enkeltseksjoner skal dekkes av seksjonen det gjelder.**

9. Etablering av nye vannrør og vedtektsendring

1. Bakgrunn

Når avløpsrørene rehabiliteres ved rørfornying, berøres ikke de eksisterende vannrørene. Vannrørene er også estimert å være fra fra ca. 1942 og må på et tidspunkt oppgraderes separat.

Styret foreslår at sameiet benytter anledningen til å etablere et nytt felles vannrørstrekk gjennom kjeller og opp i baktrappene, med tilkoblingspunkt og kuleventil til hver seksjon. Dette legger grunnlaget for en planmessig utfasing av de gamle originale vannrørene uten inngrep i den enkelte leilighet i sameiets regi.

2. Hva saken gjelder

Saken gjelder to tiltak som behandles samlet:

1. Etablering av nytt felles vannrørstrekk i kjeller og baktrapper, med tilkoblingspunkt til hver seksjon.

2. Vedtektsendring som fastsetter plikten for den enkelte seksjonseier til å koble seg på det nye rørstrekket innen en fastsatt frist, og regulerer frakobling av de eksisterende originale vannrørene etter fristens utløp.

3. Etablering av nytt felles vannrørstrekk

Sameiet etablerer nytt felles rørstrekk for kaldt forbruksvann gjennom hele kjelleren og videre opp i baktrapp, med ny kuleventil til hver boenhet. Kuleventilene plugges midlertidig frem til den enkelte seksjonseier velger å koble seg på.

Sameiets kostnadsansvar gjelder det felles rørstrekket frem til tilkoblingspunktet/kuleventilen for hver seksjon. Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for – og bekoster – tilkobling fra sin leilighet til det nye rørstrekket. Dette inkluderer nødvendige rørleggerarbeider og eventuelle bygningsmessige arbeider inne i seksjonen. Det vil i de fleste tilfeller gjelde rørføring fra rørstrekket i baktrapp inn til der badet er nå, altså at man går gjennom det innerste rommet hvor seksjonene har enten soverom eller kjøkken. Noen seksjoner har allerede varmtvannsbereder i bod i baktrapp og vil da trolig kunne koble seg inn direkte der.

Tilkobling skal være gjennomført senest 31. desember 2029. Etter utløpet av fristen vil sameiet koble ut de eksisterende originale vannrørene, slik at disse ikke lenger kan brukes. Dette gjøres for å sikre at de da 88 år gamle rørene avvikles og ikke blir værende som risikomoment for lekkasje.

Det er allerede vannrør opp i baktrapp, men denne har ikke kapasitet til å være hovedtilførsel for vann til alle seksjonene, og vil derfor erstattes med en som har tilstrekkelig kapasitet.

4. Forslag til vedtektsendring

For å sikre en ryddig gjennomføring foreslår styret en ny vedtektsbestemmelse som regulerer plikten til tilkobling og frakobling av de gamle rørene. Bestemmelsen tydeliggjør ansvarsfordelingen mellom sameiet og den enkelte seksjonseier, og sikrer at de gamle vannrørene faktisk avvikles etter fristen.

Styret foreslår følgende nye vedtektsbestemmelse:

§ [X] Tilkobling til nytt og frakobling av gammelt vannrørstrekk

Den enkelte seksjonseier plikter å sørge for og bekoste tilkobling fra egen seksjon/interne vanninstallasjoner til det nye felles vannrørstrekket i baktrapp. Dette omfatter nødvendige rørleggerarbeider og eventuelle bygningsmessige arbeider inne i egen seksjon.

Tilkobling skal være gjennomført senest 31. desember 2029. Etter utløpet av fastsatt frist vil de eksisterende originale vannrørene kobles ut og ikke lenger kunne brukes.

5. Kostnader og finansiering

Ekeberg Varme & Sanitær AS har gitt et prisestimat for etablering av nytt kjellerstrekk/vannrør for kaldt forbruksvann på NOK 202 075 ekskl. mva., tilsvarende NOK 252 594 inkl. mva. Estimatet omfatter nytt rørstrekk i Alupex-utførelse (Sanipex MT) gjennom hele kjelleren og videre i baktrapp, med ny kuleventil til hver boenhet. Arbeidet forventes å ta én til to arbeidsuker.

Estimatet er innhentet for å gi sameiet en indikasjon på kostnadsnivået, og innebærer ikke at leverandør er valgt. Styret vil ved gjennomføring innhente tilbud fra relevante aktører og vurdere muligheter for forenklinger og kostnadsreduksjoner.

Styret foreslår en kostnadsramme på inntil NOK 450 000 inkl. mva. Rammen tar høyde for usikkerhet, tillegg, isolering, prosjektadministrasjon og uforutsette forhold.

Prosjektet finansieres med sameiets tilgjengelige midler, herunder ekstrainnskudd innkrevet i medhold av Sak 8 (rehabilitering av avløpsrør), hvor det er gitt samlet fullmakt til å kreve inn inntil NOK 1 000 000 som dekker begge prosjektene. Det kreves ingen egen ekstrainnskuddsfullmakt i denne saken.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at sameiet etablerer nytt felles vannrørstrekk i kjeller og baktrapper, og at den foreslåtte vedtektsendringen vedtas.

Kombinasjonen av rørfornying av avløpsrørene og nytt felles vannrørstrekk utgjør etter styrets vurdering en samlet og kostnadseffektiv rehabilitering av røranlegget, der den gamle infrastrukturen fra 1942 fases ut på en planmessig og forutsigbar måte.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar at sameiet etablerer nytt felles vannrørstrekk for kaldt forbruksvann gjennom kjeller og baktrapper, med kuleventil og tilkoblingspunkt til hver seksjon. Styret gis fullmakt til å innhente endelige tilbud og inngå kontrakt innenfor en kostnadsramme på inntil NOK 450 000 inkl. mva. Prosjektet finansieres med sameiets tilgjengelige midler, herunder ekstrainnskudd innkrevet i medhold av Sak [X] (rehabilitering av avløpsrør). Det kreves ingen egen ekstrainnskuddsfullmakt i denne saken. Videre vedtar årsmøtet at følgende

nye bestemmelse inntas i sameiets vedtekter: § [X] Tilkobling til nytt og frakobling av gammelt vannrørstrekk Den enkelte seksjonseier plikter å sørge for og bekoste tilkobling fra egen seksjon/interne vanninstallasjoner til det nye felles vannrørstrekket i baktrapp. Dette omfatter nødvendige rørleggerarbeider og eventuelle bygningsmessige arbeider inne i egen seksjon. Tilkobling skal være gjennomført senest 31. desember 2029. Etter utløpet av fastsatt frist vil de eksisterende originale vannrørene kobles ut og ikke lenger kunne brukes.

✕ **Ikke vedtatt. Etter forslag fra Seksjon 9 ble årsmøtet enig om å utsette behandling av nytt felles vannrørstrekk til neste årsmøte. I forkant av dette så skal det gjennomføres en tilstandssjekk av dagens rør.**

10. Beboerforslag fra Seksjon 5: Kjøp av kjellerlokale

Fremmet av: Gustav Nilsen

1. Bakgrunn

Eier av Seksjon 5 har bedt Sameiet Grønnegata 16 om å få kjøpe et areal i kjelleren som tidligere har vært benyttet som trykkeri. Arealet er etter det opplyste fellesareal. Kjøper har tilbudt en kjøpesum på kr 900 000 og ønsker å ta arealet i egen bruk.

Saken legges frem for årsmøtet fordi overføring av fellesareal til en seksjon og reseksjonering ligger utenfor den ordinære styreforvaltningen. I tillegg bør årsmøtet ta uttrykkelig stilling til om styret skal ha fullmakt til å forhandle og inngå kjøpekontrakt.

Lokalet i kjelleren har tidligere vært vurdert solgt. Den gang ble det enighet om pris, men utfordinger knyttet til strukturen av hvordan kjøpet skulle gjennomføres gjorde at det aldri ble fullført.

2. Salgsobjektet

Salgsobjektet er det tidligere trykkerilokalet i kjelleren i Grønnegata 16, 0350 Oslo, gnr. 214 bnr. 71, slik arealet fremgår av vedlagte tegning/arealoversikt og slik arealet endelig fastsettes i forbindelse med reseksjonering.

Foreløpig areal: 40 m². Endelig areal må bekreftes ved tegning/oppmåling før kontrakt signeres.

Arealet forutsettes reseksjonert som tilleggsareal (tilleggsdel) til Seksjon 5, med mindre kommunen/Kartverket eller fagkyndig anbefaler en annen teknisk gjennomføringsmåte som ikke vesentlig endrer saken.

Ved reseksjoneringen skal arealet som kjøpes tillegges sameiebrøken for Seksjon 5 med en andel tilsvarende 25 % av det faktiske arealet. Endelig beregning av ny sameiebrøk fastsettes i reseksjoneringsdokumentene, med forbehold om krav fra Oslo kommune, Kartverket eller annen nødvendig instans.

Felles tekniske installasjoner, hovedføringer, stoppekraner, el-/VVS-/ventilasjonsanlegg, inspeksjonsluker, rømningsveier eller annet som sameiet/andre seksjonseiere må ha tilgang til, skal enten holdes utenfor salget eller sikres ved tinglyst/kontraktsfestet rett til adkomst og vedlikehold.

3. Kjøpesum og oppgjør

Foreslått kjøpesum er kr 900 000. Kjøpesummen skal tilfalle sameiet. Netto salgsproveny, etter eventuelle direkte kostnader som ikke dekkes av kjøper, foreslås avsatt til sameiets vedlikeholdsfond/arbeidskapital, med mindre årsmøtet bestemmer noe annet. Kjøpesummen er basert på beløpet som arealet tidligere har vært diskutert solgt for.

Kjøpesummen forfaller til betaling i samsvar med kjøpekontrakten, senest innen 7 dager etter at reseksjonering er tinglyst og før kjøper overtar bruken av arealet.

Kjøper skal dekke alle kostnader knyttet til kjøpet og gjennomføringen, herunder gebyrer, takst/oppmåling, reseksjonering, tinglysing, eventuell dokumentavgift, advokat/forretningsfører, byggesak og tekniske tiltak.

4. Bruk av arealet

Kjøper har planer om bruk og eventuell ombygging av arealet. Et eventuelt samtykke fra årsmøtet til ombygging eller særskilt bruk bør avgrenses til en prinsipiell godkjenning, og ikke forstås som en garanti for at tiltaket kan gjennomføres etter offentligrettslige regler eller uten ytterligere styrebehandling.

Kjøper er ansvarlig for å innhente alle nødvendige offentlige tillatelser og avklaringer, inkludert eventuell bruksendring, byggesøknad, brannprosjektering, ventilasjon, lydisolering og andre tekniske krav.

Ombyggingen kan ikke starte før kjøpekontrakt er signert, nødvendige offentlige tillatelser foreligger, og styret har godkjent tiltak som berører felles bygningsdeler, bærende konstruksjoner, brannskiller, fasade, felles tekniske anlegg eller fellesarealer.

Bruken av lokalet må ikke medføre urimelig støy, vibrasjoner, lukt, trafikk, ferdsel eller annen ulempe for øvrige seksjonseiere, beboere eller sameiet. Lokalet må drives i samsvar med sameiets vedtekter, husordensregler og offentligrettslige krav.

Arealet skal kun benyttes til privat bruk. Omregulering til næringsformål eller annen bruksendring som innebærer næringsvirksomhet, kan ikke finne sted uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra sameiet. Kjøper er ansvarlig for at arealet til enhver tid benyttes i samsvar med gjeldende regulering og offentligrettslige krav. Dersom brudd på dette medfører at sameiet påføres krav, kostnader, gebyrer, pålegg eller ansvar fra offentlige myndigheter, plikter Kjøper å holde sameiet fullt skadesløst og dekke samtlige slike kostnader.

Kjøper skal for egen regning gjennomføre nødvendige brannmessige og tekniske tiltak, og er ansvarlig for skader, følgekostnader eller pålegg som skyldes ombyggingen eller bruken.

5. Forslag til vedtak

Forslagsstillers forslag til vedtak:

1. Årsmøtet godkjenner at Sameiet Grønnegata 16 selger det tidligere trykkerilokalet i kjelleren til eier av Seksjon 5 for en kjøpesum på kr 900 000. Salgsobjektet er det arealet som fremgår av vedlagte tegning/arealoversikt, med endelig avgrensning og areal fastsatt ved oppmåling og reseksjonering.

2. Arealet skal reseksjoneres som tilleggsareal (tilleggsdel) til Seksjon 5, eller på annen teknisk måte som Oslo kommune/Kartverket krever, forutsatt at dette ikke innebærer en vesentlig endring av årsmøtets vedtak.

3. Ved reseksjoneringen skal arealet som kjøpes tillegges sameiebrøken for Seksjon 5 med en andel tilsvarende 25 % av det faktiske arealet. Endelig beregning og eventuell justering av sameiebrøken fastsettes i reseksjoneringsdokumentene, med forbehold om krav fra Oslo kommune, Kartverket eller annen nødvendig instans.

4. Styret gis fullmakt til å forhandle, ferdigstille og signere kjøpekontrakt med eier av Seksjon 5, i det vesentlige basert på vilkårene i dette sakspapiret og vedlagte kontraktsutkast. Fullmakten omfatter rett til å avklare endelige kontraktsvilkår, frister, tekniske forbehold, adkomstbestemmelser, mislighold, skadesløsholdelse og øvrige bestemmelser som styret anser nødvendige for å ivareta sameiets interesser. Styret kan ikke redusere kjøpesummen eller vesentlig fravike de sentrale vilkårene i årsmøtevedtaket uten nytt samtykke fra årsmøtet.

5. Styret gis fullmakt til å sende inn og signere søknad om reseksjonering, samt å gjennomføre nødvendige endringer i seksjoneringsdokumenter, sameiebrøk og vedtekter, så langt dette er nødvendig for å gjennomføre vedtaket og godkjennes av offentlige myndigheter. Dersom gjennomføring krever samtykke fra panthavere, berørte hjemmelshavere eller samtlige seksjonseiere, er vedtaket betinget av at slike samtykker innhentes.

6. Kjøper overtar arealet «som det er»/as is på overtakelsestidspunktet, med de feil, mangler, tekniske forhold, offentligrettslige forhold, tilpasningsbehov og begrensninger som måtte foreligge. Sameiet gir ingen garanti for at arealet kan benyttes til annet bestemt formål. Kjøper bærer risikoen for lokalets tilstand, egen undersøkelsesplikt, nødvendige tillatelser og alle kostnader som følger av å sette arealet i stand eller bringe det i samsvar med offentlige eller privatrettslige krav, med mindre annet ufravikelig følger av lov.

7. Kjøper skal dekke alle kostnader knyttet til salget, reseksjoneringen og ombyggingen, herunder takst/verdivurdering, oppmåling/tegninger, kommunale gebyrer, tinglysing, eventuell dokumentavgift, forretningsfører/advokat, byggesak, brannprosjektering, lydisolering, ventilasjon, elektro/VVS og andre tekniske tiltak.

8. Kjøpesummen skal innbetales til sameiet i samsvar med kjøpekontrakten og senest innen 7 dager etter at reseksjonering er tinglyst. Kjøper kan ikke overta bruken av arealet før kjøpesummen er betalt og øvrige kontraktsvilkår for overtakelse er oppfylt.

9. Årsmøtet samtykker prinsipielt til at arealet kan bygges om og benyttes til lovlig virksomhet, forutsatt at kjøper innhenter alle nødvendige offentlige tillatelser og at bruken skjer i samsvar med sameiets vedtekter, husordensregler og offentligrettslige krav.

10. Eventuell ombygging og bruk av arealet må ikke medføre urimelig støy, vibrasjoner, brannrisiko, trafikk, ferdsel eller andre ulemper for sameiet eller øvrige seksjonseiere. Kjøper skal for egen regning gjennomføre nødvendige brannmessige og tekniske tiltak, og skal holde sameiet skadesløst for krav, kostnader eller pålegg som skyldes kjøpers tiltak eller bruk.

11. Arealet skal kun benyttes til privat bruk. Omregulering til næringsformål eller annen bruksendring som innebærer næringsvirksomhet, kan ikke finne sted uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra sameiet. Kjøper er ansvarlig for at arealet til enhver tid benyttes i samsvar med gjeldende regulering og offentligrettslige krav. Dersom brudd på dette medfører at sameiet påføres krav, kostnader, gebyrer, pålegg eller ansvar fra offentlige myndigheter, plikter Kjøper å holde sameiet fullt skadesløst og dekke samtlige slike kostnader.

12. Sameiet skal sikres nødvendig adkomst til felles tekniske installasjoner, rømningsveier, stoppekraner, inspeksjonspunkter, brann-/ventilasjonsanlegg og andre fellesfunksjoner som ligger i eller ved arealet, enten ved at slike deler holdes utenfor salget eller ved at rettighetene reguleres i kjøpekontrakt og/eller reseksjoneringsdokumenter.

13. Dersom Oslo kommune, Kartverket eller annen nødvendig instans ikke godkjenner reseksjoneringen, eller dersom nødvendige samtykker/tillatelser ikke oppnås på vilkår styret finner akseptable, bortfaller avtalen uten ansvar for sameiet.

14. Netto salgsproveny avsettes til sameiets vedlikeholdsfond/arbeidskapital, med mindre årsmøtet vedtar annen disponering.

15. Dersom reseksjonering ikke er tinglyst innen 24 måneder fra signeringsdato, bortfaller avtalen automatisk med mindre Partene skriftlig avtaler forlengelse. Ingen av Partene kan i så fall rette krav mot hverandre som følge av bortfallet, med mindre bortfallet skyldes en parts vesentlige mislighold.

Forslag til vedtak:
Forslag til vedtak godkjennes

✓ **Vedtatt. Seksjon 5 og 6 meldte seg innhabil og stemte ikke. Alle andre møtende stemte ja.**

11. Beboerforslag fra Seksjon 6: Etablering av balkong

Fremmet av: Gustav Nilsen

1. Bakgrunn

Seksjon 6 ønsker å etablere balkong(er) ut fra bakgårdens sørvestvendte yttervegg. Tilsvarende balkonger er allerede bygget på motsatt side av bakgården, og dette forslaget tar sikte på å gi beboerne på byggets østre side tilsvarende utearealer. I forbindelse med bygging av de eksisterende balkongene så ble det også vurdert balkonger der det nå søkes om, men det ble den gang ikke gjennomført.

2. Beskrivelse av tiltaket

Det planlagte tiltaket innebærer oppføring av balkong(er) ut fra den sørvestvendte bakgårdsveggen i sameiet. Utseende, størrelse og plassering skal være tilsvarende de balkonger som allerede er oppført på motsatt side av bakgården. Gjennomføring forutsetter godkjenning fra Oslo Kommune, og nødvendig søknad vil bli innsendt dersom Årsmøtet gir sin tillatelse.

3. Gjennomføring og forutsetninger

Gjennomføring av tiltaket er betinget av følgende:

1. Godkjenning fra Årsmøtet i Sameiet Grønnegaten 16.

2. Søknad om byggetillatelse til Oslo Kommune, med nødvendig dokumentasjon (tegninger, nabovarsel m.m.).

3. Innhenting av tilbud fra kvalifiserte entreprenører etter kommunal godkjenning.

4. Kostnadene bæres fullt ut av de seksjonene som eventuelt bygger balkong, og øvrige sameiere belastes ikke.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet i Sameiet Grønnegaten 16 gir Seksjon 6 v/ Gustav Nilsen tillatelse til å søke Oslo Kommune om byggetillatelse for oppføring av balkong(er) på bakgårdens sørvestvendte vegg. Dersom byggetillatelse innvilges av Oslo Kommune, gir Årsmøtet samtidig tillatelse til å gjennomføre byggearbeidene. Utseende, størrelse og plassering skal være tilsvarende de balkonger som allerede er oppført på motsatt side av bakgården. Alle kostnader forbundet med søknad, prosjektering og gjennomføring bæres i sin helhet av seksjoner som eventuelt bygger balkongene. Øvrige seksjonseiere påføres ingen kostnader.
>
> ✓ **Vedtatt.**

12. Forslag fra seksjon 9 om endring av sameiebrøken for Sameiet Grønnegata 16

Fremmet av: Atle Torp-Følgesvold

Basert på at dagens sameiebrøk har alvorlige feil og svakheter foreslår seksjon 9 at det vedtas en inkludering av tydelige regler for beregning av brøken i vedtektene, med påfølgende oppdatering av sameiebrøken og fordeling av felleskostnader basert på disse.

Vedlagte dokument beskriver hvorfor dette er nødvendig og begrunner forslag til nye regler for beregning av sameiebrøk i vedtektene.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at forslaget fra Seksjon 9, slik det nå foreligger, ikke vedtas.

Styret presiserer at en eventuell endring av sameiebrøken ikke kan gjennomføres ved et alminnelig årsmøtevedtak alene. Forslaget innebærer endring av sameiebrøk, reseksjonering av eiendommen og ny fordeling av felleskostnader. Dette påvirker samtlige seksjoners økonomiske og rettslige stilling. En slik endring krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere som med dette får høyere brøk (dvs alle utenom Seksjon 9), og må

gjennomføres ved reseksjonering av eiendommen/sameiet hos Oslo kommune, og deretter nødvendig tinglysing hos Kartverket. Kommunal- og distriktsdepartementet har i en tolkningsuttalelse lagt til grunn at endring av fordelingsnøkkelen krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere, og at dersom man ønsker å fastsette ny brøk etter et annet fordelingsprinsipp, må samtlige seksjonseiere samtykke.

Sameiebrøken ble fastsatt ved reseksjoneringen av gården i 2004 med tilslutning fra samtlige seksjonseiere. Styret kan ikke se at det er dokumentert at vurderingene som ble gjort i 2004 var feil, eller at det senere har inntrådt forhold som tilsier at brøken nå må endres.

Styret viser også til at dagens eiere av Seksjon 9 kjøpte seksjonen i 2014, på et tidspunkt hvor sameiebrøken allerede var fastsatt. Sameiebrøken var dermed del av det rettslige og økonomiske grunnlaget for kjøpet, herunder seksjonens rettigheter, plikter, felleskostnader og kjøpesum.

Sameiebrøken ble på anmodning fra Seksjon 9 vurdert for justering i 2018. Det var da nær enighet om en ny brøk, men forslaget falt fordi én seksjon ikke samtykket. Forslaget som nå foreligger er ikke en videreføring av 2018-prosessen; Seksjon 9 ber nå om en ytterligere og betydelig reduksjon sammenlignet med forslaget som ikke fikk nødvendig tilslutning i 2018.

En prosess med reseksjonering og tinglysing må påregnes å ta flere måneder, anslagsvis 4–8 måneder, blant annet fordi saken krever nødvendige oppmålinger av alle enheter, søknad, samtykker, signaturer, kommunal behandling, klagefrist og tinglysing. Oslo kommune opplyser at kommunen har 12 uker til å fatte vedtak og registrere seksjonene i matrikkelen, etterfulgt av 3 ukers klagefrist før saken sendes til Kartverket for tinglysing.

Det foreslåtte vedtak 3 fra innsender, om at oppdatert fordeling av felleskostnader skal gjøres gjeldende fra måneden etter godkjenning, kan derfor uansett ikke gjennomføres før en eventuell ny sameiebrøk er vedtatt med tilslutning fra samtlige seksjonseiere, reseksjoneringen er gjennomført og endringen er tinglyst.

På denne bakgrunn anbefaler styret at forslaget fra Seksjon 9, slik det nå foreligger, ikke vedtas. Styret er likevel åpent for at årsmøtet kan diskutere generelle prinsipper for beregning av sameiebrøk, dersom det fremmes et forslag som antas å kunne få nødvendig tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtak 1: Regler for beregning av sameiebrøk for Grønnegata 16 tas inn i vedtektene
>
> Regler for beregning av sameiebrøk for seksjonene i sameiet tas inn i sameiets vedtekter under punkt 2. Vekt for hver type areal som inngår i vekten spesifiseres:
>
> - Bruksenhetenes interne bruksareal (BRA-i) vektes med 100 %.
>
> - Eksternt bruksareal (BRA-e) som boder, vaskerom i trapperom, deler av trapp tilhørende enheten og annet areal som ikke er en del av selve boenheten men som enheten disponerer eksklusivt , vektes med 25%.
>
> -Areal med for lav himlingshøyde til å inkluderes i bruksareal (ALH), vektes med 10 % av gulvarealet
>
> -Balkonger/terrasser vektes med 10 % av gulvarealet for disse
>
> Styret sørger for konkret utforming av endringen i vedtektene knyttet til dette, og for godkjenning av nye vedtekter i etterkant av årsmøtet.
>
> Vedtak 2: Reseksjonering av Sameiet Grønnegata 16
>
> Styret sørger for gjennomføring av reseksjonering av Sameiet Grønnegata 16 basert på nye regler for beregning av sameiebrøk i sameiets vedtekter. Dette innbefatter blant annet:
>
> - Gjennomføring av oppmåling basert på dagens målestandard for alle seksjoner
>
> - Godkjenning av ny brøk fra alle seksjoner
>
> -Utforming og innsending av begjæring om reseksjonering
>
> Gjennomføring påbegynnes snarest mulig etter at oppdaterte vedtekter med regler om beregning av sameiebrøk er godkjente.
>
> Vedtak 3: Oppdatering av fordeling av felleskostnader i Sameiet Grønnegata 16

Oppdatert fordeling av felleskostnader beregnes basert på ny brøk så snart denne er godkjent av seksjonene. Ny fordeling gjøres gjeldende fra og med måneden etter godkjenning.

Ikke vedtatt. Forslagsstiller trekker forslaget til vedtak. Styret behandler saken videre.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET GRØNNEGATEN 16

Organisasjonsnummer: 975668657
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 25. februar kl. 17:00 til 28. februar kl. 17:00 og møtet ble avholdt 25. februar 2025, Seksjon 7, 4. etasje dør til høyre.

Antall stemmeberettigede som deltok: 8.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Ivar Sandvig Thorsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 8
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Mari Kolstad og Alireza Rahimizadeh er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 8
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 8
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 8
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 15 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 15 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 8
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Ivar Sandvig Thorsen (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ivar Sandvig Thorsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Gustav Nilsen (8 stemmer)
Alireza Rahimizadeh (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Gustav Nilsen
Alireza Rahimizadeh

7. Brannsikringstiltak

Bakgrunn
I henhold til den branntekniske tilstandsvurderingen av Grønnegata 16 som ble utarbeidet av Brannkonsult AS i 2021, gjenstår fortsatt flere tiltak for å oppnå tilstrekkelig brannsikkerhet i gården.

Påkrevde tiltak
Den største gjenstående kostnaden er brannsikring av etasjeskillet mellom kjeller og første etasje. For å oppfylle kravene må hele taket i kjelleren kles med brannsikre materialer, og alle gjennomføringer må sikres. I tillegg må skillekonstruksjonen mot trapperom og kjeller, både ved portrom og bitrapper, sikres i henhold til forskriftene.

Gjennomføring
Styret anbefaler at dette prosjektet igangsettes i 2025. Det forventes pålegg om tilstrekkelig brannsikring, og tiltakene er en del av vedlikeholdsplanen utarbeidet i 2024. Gjennomføringen av prosjektet vil bidra til å sikre progresjon i lukking av de utestående punktene i den branntekniske tilstandsvurderingen. Det vil på et tidspunkt komme krav fra Oslo Brann- og redningsetat om at alle de utestående punktene fra den branntekniske rapporten lukkes, og Styret anbefaler derfor at prosjektet igangsettes snarest for å sikre tid til økonomisk og god gjennomføring.

Økonomi og videre prosess
Vedlagt følger både den opprinnelige branntekniske rapporten og tidligere innhentede pristilbud. Selv om prisene ble mottatt for flere år siden og vil måtte oppdateres, kan de vedlagte tilbudene gi en indikasjon på kostnadsnivået for prosjektet. Styret vil innhente nye tilbud før oppstart av arbeidet.

> Forslag til vedtak:
> Årsmøtet vedtar å igangsette brannsikring av etasjeskillet mellom kjeller og første etasje, og andre tiltak som er naturlige å ta i sammenheng, for å redusere etterslepet på brannsikring av gården.
>
> ✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 8
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Brannsikring av boder/vaskerom i baktrapp

Bakgrunn
Styret viser til den branntekniske tilstandsrapporten av Grønnegata 16 fra 2021 som er vedlagt i Sak 7. Rapporten avdekker at brannsikringen av dørene mellom boder/vaskerom og baktrapp ikke tilfredsstiller gjeldende branntekniske forskrifter.

Påkrevde tiltak
Det er et krav i branntekniske forskrifter at dører mellom seksjoner og rømningsveier har tilstrekkelig brannsikkerhet. Bodene regnes som en del av seksjonen, og det er derfor krav om branndør mellom disse bodene og baktrappene. Dørene til bodene bryter i dag med disse forskriftene og må derfor erstattes med dører med brannklasse EI60 eller B30.

Videre må vegger og tak i bodene og vaskerommene oppfylle krav til brannsikre materialer. Veggene i bodene er av mur og oppfyller dermed kravene, men takene er i hovedsak av trepanel. For å tilfredsstille forskriftene må det derfor legges dobbelt lag med gips i takene.

Fordeling av kostnader
Da ikke alle seksjoner har boder i baktrapp, og omfanget av nødvendige tiltak varierer, anbefaler styret at kostnadene for brannsikring av boder i baktrapp belastes direkte de seksjonene hvor tiltak må gjennomføres.

Gjennomføring
Styret kan innhente pristilbud for hver enkelt seksjon og administrere gjennomføringen av brannsikringstiltakene for de seksjonseierne som ønsker dette. I slike tilfeller vil entreprenør fakturere seksjonseier direkte, eller kostnaden vil bli viderefakturert via sameiet.

Alternativt kan seksjonseiere velge å administrere brannsikringen av sine boder selv. Det presiseres imidlertid at arbeidet må gjennomføres for at gården skal tilfredsstille kravene fra Oslo Brann- og redningsetat.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar å igangsette et fellesprosjekt for brannsikring av boder i baktrapper. Kostnaden for arbeidet vil belastes direkte de seksjonseierne som omfattes av tiltaket. Seksjonseiere som ikke ønsker å delta i fellesprosjektet, har selv ansvar for å sikre at brannsikringstiltak gjennomføres i henhold til gjeldende forskrifter. Dokumentasjon på gjennomført arbeid må fremlegges for styret innen 31.12.2025, slik at sameiet kan oppfylle kravene fra Oslo Brann- og redningsetat.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 8
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Vedlikehold og maling av portrom og trapp

Bakgrunn
Det er betydelig avflassing av maling i portrommet og trappen, noe som vil kreve maling og vedlikehold i løpet av de kommende årene. Videre er det på enkelte områder benyttet diffusjonstett maling, som i noen tilfeller må fjernes for å sikre et varig og godt resultat.

Tiltak
Styret anbefaler at portrommet males i henhold til fargeplanen som ble utarbeidet i forbindelse med rehabiliteringen av fasaden mot gate og bakgård.

Gjennomføring og finansiering
Styret foreslår at prosjektet igangsettes når sameiets likviditet er tilstrekkelig til å dekke kostnadene uten behov for ekstrainnskudd fra sameierne. Som en prioritering anbefales det først å gjennomføre brannsikring av etasjeskillet mellom første etasje og kjeller. Etter at dette arbeidet er fullført, vil styret vurdere om likviditeten er tilstrekkelig til å igangsette vedlikehold og maling av portrommet.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar at vedlikehold og maling av portrom og trapp gjennomføres når sameiets økonomiske situasjon tillater det, uten behov for ekstrainnskudd. Brannsikring av etasjeskillet mellom første etasje og kjeller prioriteres først. Styret får fullmakt til å vurdere tidspunktet for igangsettelse av portromsprosjektet basert på sameiets likviditet
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 8
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

IVAR SANDVIK THORSEN

MARI KOLSTAD

AR
ALIREZA RAHIMIZADEH

VEDTEKTER FOR SAMEIET GRØNNEGATEN 16

Vedtatt på sameiermøte 28.01. 2019. Gyldig fra 01.01.2019.

Tillegg i punkt 5 vedtatt på generalforsamling 26. februar 2024

1.

Sameiet består av eierne av Grønnegata 16, gnr. 214, bnr. 71 i Oslo. Org. nr. 975668657.

2.

Til dekning av felleskostnader i henhold til budsjett vedtatt av sameiet, plikter sameierne å innbetale et akontobeløp. Ved for sen innbetaling belastes renter etter morarenteloven. Felleskostnadene omfatter bl.a. vann- og avløpsgebyr, feie- og tilsynsgebyr, renovasjonsgebyr, forsikringspremie, elektrisk strøm, godtgjørelse til styret, forretningsfører, og vaskehjelp, samt vedlikeholdsutgifter, herunder stell av felles areal. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold ifølge statutter for vedlikeholdsfond for sameiet.

Sameierne er ansvarlig for sameiets forpliktelser i forhold til sin sameiebrøk. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller forbruk.

Styrets medlemmer skal ha en godtgjørelse for sitt arbeid. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet.

3.

Årsmøtet.

a) Årsmøtet har den øverste myndighet . Medlemmer av årsmøtet er samtlige sameiere.

Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

Revisor og et husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og til å uttale seg.

b) Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret gir varsel om ordinært årsmøte minst 30 dager før avholdelse. Varselet skal inneholde dato for møtet, og siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, må sendes inn skriftlig til styret senest 10 dager før møtet.

Styret innkaller skriftlig til årsmøte minst 8 og høyst 20 dager før avholdelse. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som

skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap. Innkalling til årsmøte kan skje elektronisk.

For at forslag skal kunne behandles på årsmøtet må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallelsen.

c) Ekstraordinær årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1 av sameierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller til ekstraordinært årsmøte skriftlig med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

d) I årsmøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

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

Minst 3 sameiere må være tilstede eller møte ved fullmektig for at vedtak skal være gyldige.

e) Det ordinære årsmøtet skal:

1. Behandle årsrapport fra styret.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet.
3. Behandle og godkjenne årets budsjett.
4. Behandle andre saker nevnt i innkallelsen.
5. Foreta valg av styre og revisor.

Ekstraordinære årsmøter skal behandle saker som er nevnt i innkallelsen til møtet.

f) Årsmøtene ledes av styrets leder, eller annen møteleder som velges av årsmøtet blant de tilstedeværende som ikke behøver å være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Hovedinnholdet i protokollen refereres ved møtets avslutning. Når protokollen er renskrevet skal den underskrives av minst et av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal være tilgjengelig for alle sameiere.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
2. Endringer av vedtektene.
3. Vedtak som nevnt i § 20, 4. ledd i Lov om eierseksjoner.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant sameierne.

Andre vedtak fattes med simpelt flertall.

Hvis alle seksjonseierne er til stede og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

g) Ingen kan som sameier eller ved fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om sitt eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

4.

Sameiets styre

a) Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer, hvorav en er leder. Styret velges av årsmøtet blant sameierne. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmene tjenestegjør i et år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

b) Styreleder innkaller til styremøtet etter behov eller når to styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. Styremøtet ledes av lederen. Dersom lederen har forfall velger de gjenværende en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal undertegnes av de fremmøtte styremedlemmer.

c) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger av årsmøtet. Styret ansetter, sier opp og avskjediger forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter deres lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret er beslutningsdyktig når minst to medlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter disse ved sin underskrift. I saker som nevnt i dette ledd, kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne. Sameiet skal ha styreansvarforsikring.

d) Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende, personlig eller økonomisk særinteresse i.

e) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt på årsmøtet.

5.

En sameier må ikke bruke sin leilighet eller seksjon slik at de er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke benyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Vedlikeholdet av bruksenhetene påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameiet sørge for vedlikeholdet for sameierens regning.

Utskifting av vinduer er den enkelte seksjonseier sitt ansvar. Alle må benytte samme stil og maling, slik at gårdens helhetsinntrykk forblir det samme. Seksjon 8 og 9 skal stå for ordinært vedlikehold av sine respektive takterrasser, ikke inkludert bæring og takkonstruksjon. Seksjoner med balkonger skal vedlikeholde balkongene. Seksjoner med vaskerom i baktrapp skal vedlikeholde disse. Samtlige seksjoner er pliktig å informere styret om eventuelle nødvendige reparasjoner eller vedlikeholdsbehov som påvirker garden utover seksjonen. Styret har adgang til a gjøre inspeksjon.

Sameiers bruk av sameiets forsikring skal avtales skriftlig med styret. Sameier skal betale egenandelen ved uaktsomhet – herunder utført sviktende vedlikehold. Hvis skaden er kun på det areal som sameier har vedlikeholdsansvar for, skal egenandelen betales av denne, selv om det ikke foreligger uaktsomhet.

Det kan med alminnelig flertall fastsettes vanlige ordensregler for eiendommen.

Dugnad for renhold og vedlikehold av gården skal holdes hver vår og hver høst. Styret har rett til å kreve et beløp, som tilsvarer den andel av kostnaden dugnaden representerer, av eierenheter som ikke deltar i dugnad. Dette beløp fastsettes årlig av styret, avhengig av dugnadens arbeidsbehov. Dugnad skal innkalles med minst 2 ukers varsel.

6.

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan styret pålegge vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, å flytte og å selge seksjonen.

7.

For øvrig gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner.

STATUTTER VEDLIKEHOLDSFOND FOR SAMEIET GRONNEGT.

16. Vedtatt pa arsmotet 2008.

1. **Opprettelse og eierskap.**
   Opprettelse skjer per 31.12.2008 ved overforsel fra den frie egenkapitalen. Den budsjetterte andelen av fellesutgifter for vedlikehold tilfores fondet arlig. Vedlikeholdsfondet eies i fellesskap av sameierne.

2. **Formal.**
   Fondets formal er a utjevne sameiets kostnader vedrorende vedlikehold over flere ar.

3. **Belastning/Uttak.**
   Styret skal godkjenne belastninger. Forovrig vises det til vedtektene for sameiet.

4. **Sikkerhet.**
   Vedlikeholdsfondets midler skal sammen med ovrig overskuddslikviditet plaseres pa hoyrentekonto i banken. Innskuddet pa kontoen ma ikke vwre lavere enn saldoen pa fondet.

5. **Avkastning.**
   Rentene pa hoyrentekontoen tillegges fondet arlig.

6. **Regnskap.**
   Alle transaksjoner vedrorende fondet skal fores pa egen konto. Apningssaldo, detaljert spesifikasjon over belastninger, innbetalt av medlemmene, avkastning og sluttsaldo skal fremga som note til arsregnskapet.

7. **Opplosning.**
   Vedlikeholdsfondet kan ikke opploses sa lenge sameiet bestar.

Husordensregler for Sameiet Grønnegaten 16

Vedtatt på sameiermøte 23.01.2012

Sameierene plikter å følge bestemmelsene i husordenen, og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholds av husstanden og andre som gies adgang til leilighetene.

Alminnelige ordensregler
Sykler skal stå i bakgården, i sykkelstativene hvis det er plass.
Barnevogner kan stå i portrommet. Motorsykler må ikke stå i bakgård, forbudt av brannhensyn.
Sykler, barnevogner, ski etc. må gjerne plasseres i fellesbod i kjeller. Ikke plasser gjenstander i trapper, baktrapper eller kjellergang. Brannvesenet krever fri passasje i trapper og ganger.
Port, kjeller og loft skal bestandig være låst.

Regler om ro i leilighetene
Det skal være ro i leilighetene fra kl 22.00 til kl 7.00. Vis spesielt hensyn ved bruk av bakgård og terrasse. Ikke bruk vaskemaskin eller spill høy musikk senere enn 22.00.

Søppel
Søppel skal pakkes godt inn, og legges oppi søppelkasser i portrom. Ikke bruk trapper og ganger til oppbevaring av søppelposter og lignende. Sørg selv for å få kjørt bort madrasser, juletrær etc. Renholdsverket har ikke plikt til å ta med ting som ligge utenfor søppelkassene.

Renhold
Vask av trapper, skifting av lyspærer, snømåking etc er alles ansvar, hvis Sameiet ikke har vaktmester. Ikke legg mat til fugler i bakgården, det kan tiltrekke seg mus og rotter.

Det er ikke lov å røyke på fellesareal, grunnet brannhensyn, forsøpling og sjenerende lukt for naboer.

Styret

STATUTTER VEDLIKEHOLDSFOND FOR SAMEIET GRØNNEGT. 16.

Vedtatt på årsmøtet 2008.

1. **Opprettelse og eierskap.**
   Opprettelse skjer per 31.12.2008 ved overførsel fra den frie egenkapitalen.
   Den budsjetterte andelen av fellesutgifter for vedlikehold tilføres fondet årlig.
   Vedlikeholdsfondet eies i fellesskap av sameierne.

2. **Formål.**
   Fondets formål er å utjevne sameiets kostnader vedrørende vedlikehold over flere år.

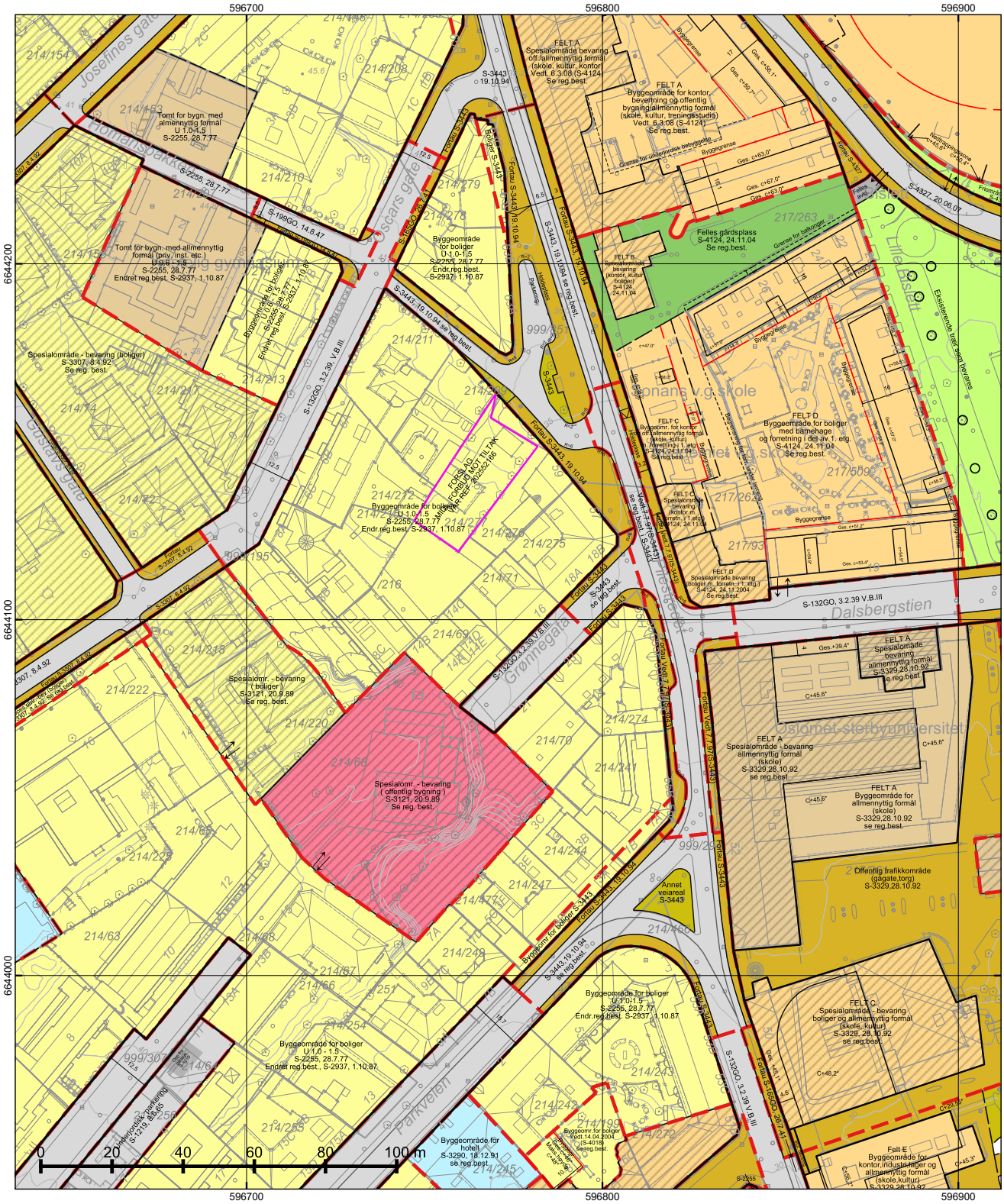
3. **Belastning/Uttak.**
   Styret skal godkjenne belastninger. Forøvrig vises det til vedtektene for sameiet.

4. **Sikkerhet.**
   Vedlikeholdsfondets midler skal sammen med øvrig overskuddslikviditet plaseres på høyrentekonto i banken. Innskuddet på kontoen må ikke være lavere enn saldoen på fondet.

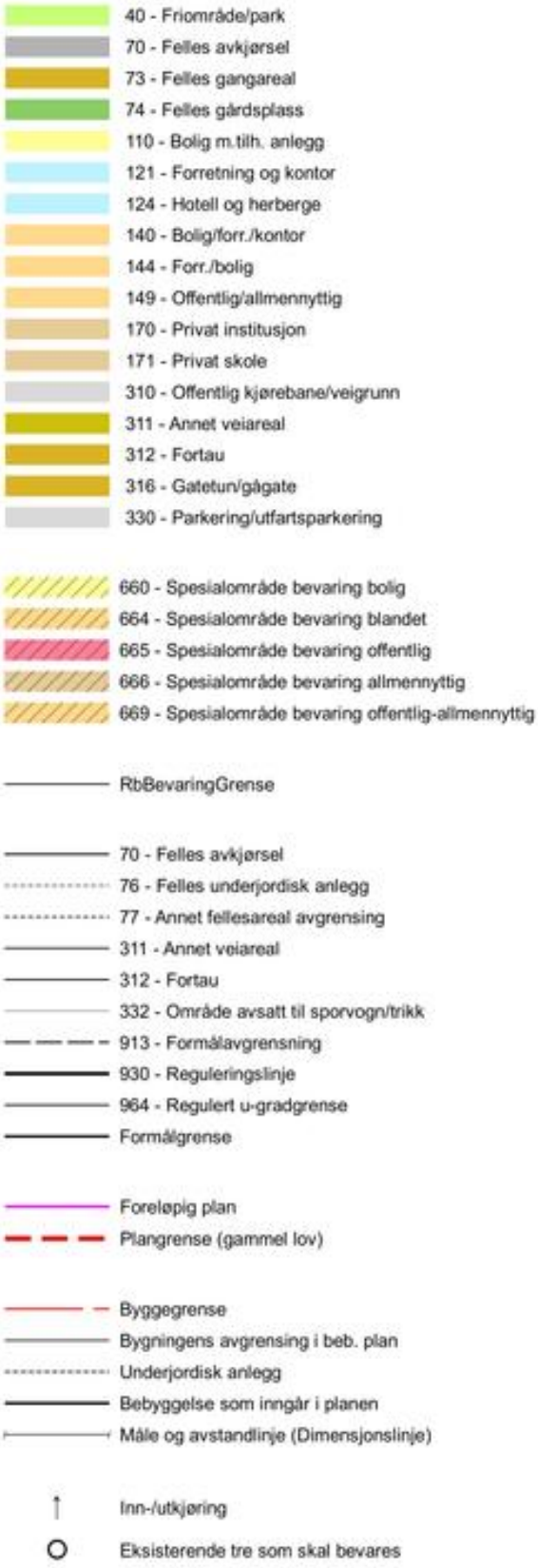
5. **Avkastning.**
   Rentene på høyrentekontoen tillegges fondet årlig.

6. **Regnskap.**
   Alle transaksjoner vedrørende fondet skal føres på egen konto.
   Åpningssaldo, detaljert spesifikasjon over belastninger, innbetalt av medlemmene, avkastning og sluttsaldo skal fremgå som note til årsregnskapet.

7. **Oppløsning.**
   Vedlikeholdsfondet kan ikke oppløses så lenge sameiet består.


596700
596800
596900
6644200
6644100
6644000
FELT A
Spesialområde bevaring off./allmennyttig formål (skole, kultur, kontor)
Vedt. 6.3.08 (S-4124)
Se reg.best.
FELT A
Byggeområde for kontor, bevertning og offentlig bygning/allmennyttig formål (skole, kultur, treningsstudio)
Vedt. 6.3.08 (S-4124)
Se reg.best.
Tomt for bygn. med allmennyttig formål
U.1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Tomt for bygn. med allmennyttig formål (priv., inst. etc.)
U.0.6 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U.1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endr.reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U.1.0 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Byggeområde for hotell
S-3290, 18.12.91
se reg.best.
Byggeområde for boliger
U.1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endr.reg.best. S-2937, 1.10.87
Spesialområde - bevaring (boliger)
S-3307, 8.4.92
Se reg. best.
Spesialomr. - bevaring (boliger)
S-3121, 20.9.89
Se reg. best.
Spesialomr. - bevaring (offentlig bygning)
S-3121, 20.9.89
Se reg. best.
FELT A
Spesialområde - bevaring allmennyttig formål (skole)
S-3329,28.10.92
se reg.best.
FELT A
Byggeområde for allmennyttig formål (skole)
S-3329,28.10.92
se reg.best.
Offentlig trafikkområde (gågate,torg)
S-3329,28.10.92
Annet veiareal
S-3443
FELT C
Spesialområde - bevaring boliger og allmennyttig formål (skole, kultur)
S-3329, 28.10.92
se reg.best.
Felt E
Byggeområde for kontor,industri,lager og allmennyttig formål (skole,kultur)
S-3329,28.10.92
Felles gårdsplass
S-4124, 24.11.04
Se reg.best.
FELT C
Byggeområde for kontor, off.allmennyttig formål (skole, kultur)
S-4124, 24.11.04
Se reg.best.
FELT D
Byggeområde for boliger med barnehage og forretning i del av 1. etg.
S-4124, 24.11.04
Se reg.best.
FELT C
Spesialområde bevaring (kontor,n forretn.i 1.etg.)
S-4124, 24.11.04
FELT D
Spesialområde bevaring (boliger,n. forretn.i1.etg.)
S-4124, 24.11.2004
Se reg.best
FELT B
Spesialområde bevaring (kontor, kultur, boliger)
S-4124
24.11.04
Eksisterende trær som bevares
Fortau S-3443
Fortau S-3327
Kjørefelt S-3443
Gatetun S-3443
Byggegrense
Grense for balkonger
Grense for underjordisk bebyggelse
Ges. c+63.0"
Ges. c+67.0"
Ges. c+63.0"
Ges. c+61.7"
Ges. c+59.7"
Ges. c+39.4"
Ges. c+51.2"
Ges. c+53.4"
Ges. c+45.1"
Ges. c+47.0"
Ges. c+58.0"
Ges. c+57.0"
Ges. c+58.7"
C+45.6"
C+45.8"
C+48.2"
C+45.3"
C+45.7"
S-3443, 19.10.94
S-3443, 19.10.94 se reg.best.
S-199GO, 14.8.47
S-132GO, 3.2.39 V.B.III
S-3321, 20.06.07
Dalsbergstien
Grønnegata
Gustavs gate
Josefines gate
Oscars gate
Johannes gate
Parkveien
Lille Bislett
Bislett
Bislett stadion
Bislett gymnasium
Sonans v.g.skole
Oslomet-storbyuniversitet
Hjørnefortau
Trafikkøy
Gangfelt
Fortau Vedt.7.7.97(S-3443)
Fortau S-3443 19.10.94
Fortau S-3443 19.10.94 se reg.best.
FORELAGT TILTAK FORBUR.MOT. FREDNING 25.02.66
Spesialområde - bevaring (boliger)
S-3307, 8.4.92
Se reg. best.
Fortau S-3307, 8.4.92
S-3307, 8.4.92
Fortau S-3443
Fortau S-3443 se reg.best.
Fortau S-3443 19.10.94 se reg.best.
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endr.reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for hotell S-3290, 18.12.91 se reg.best.
Byggeområde for boliger Vedt.14.04.2004 (S-4018) Se reg.best.
Byggeområde for boliger Vedt.14.04.2004 (S-4018) Se reg.best.
Byggeområde for boliger U.1.0 - 1.5 S-2255, 28.7.77 Endr.reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U.1.0 - 1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Underjordisk parkering S-219, 85.05
Gatetun S-3443
Fortau S-3443
Fortau S-3443 19.10.94
Fortau S-3443 19.10.94 se reg.best.
Fortau S-3443 19.10.94 se reg.best.
Fortau S-3443 19.10.94 se reg.best.

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 14.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 148569/86520957
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

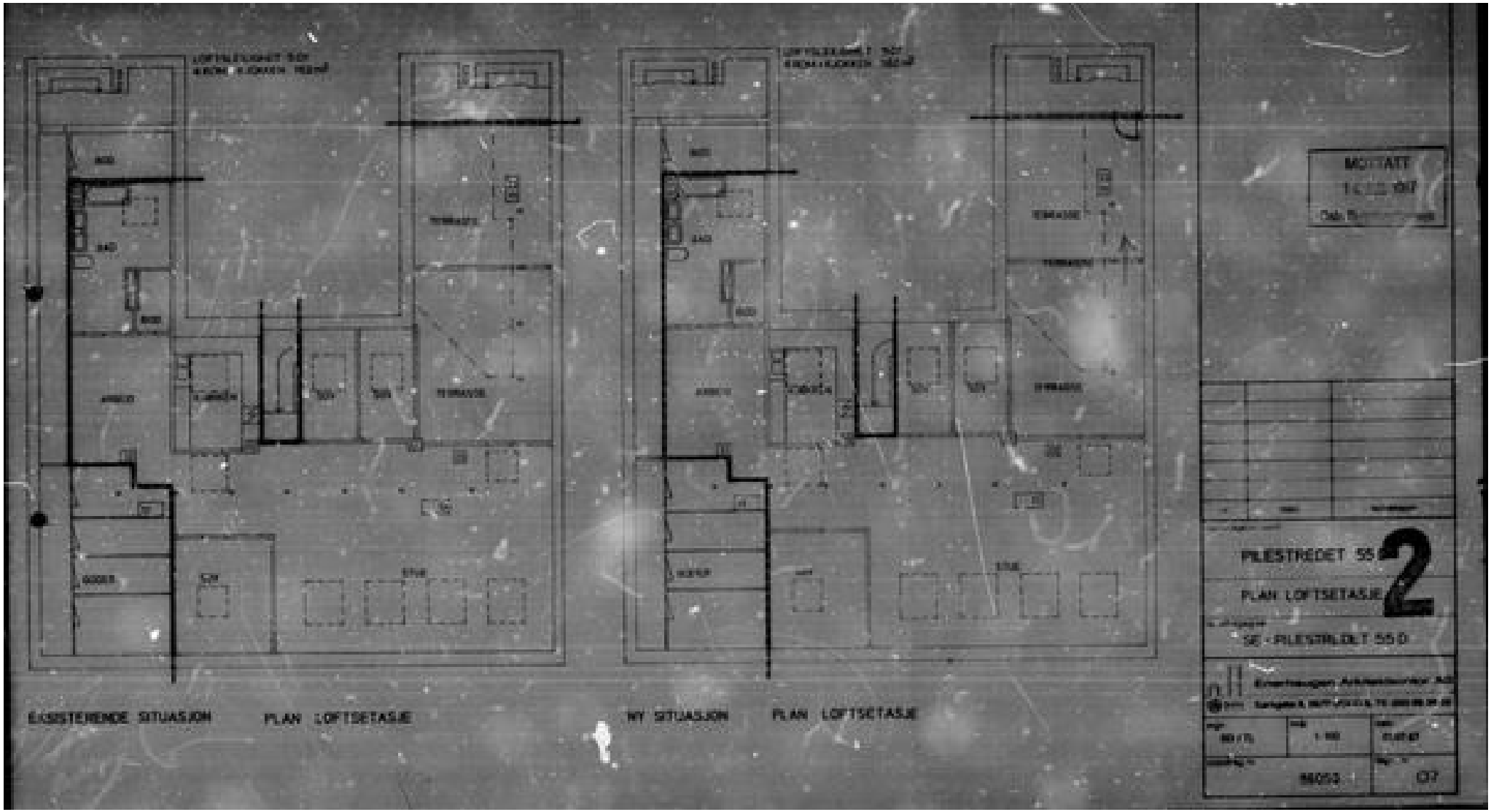
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

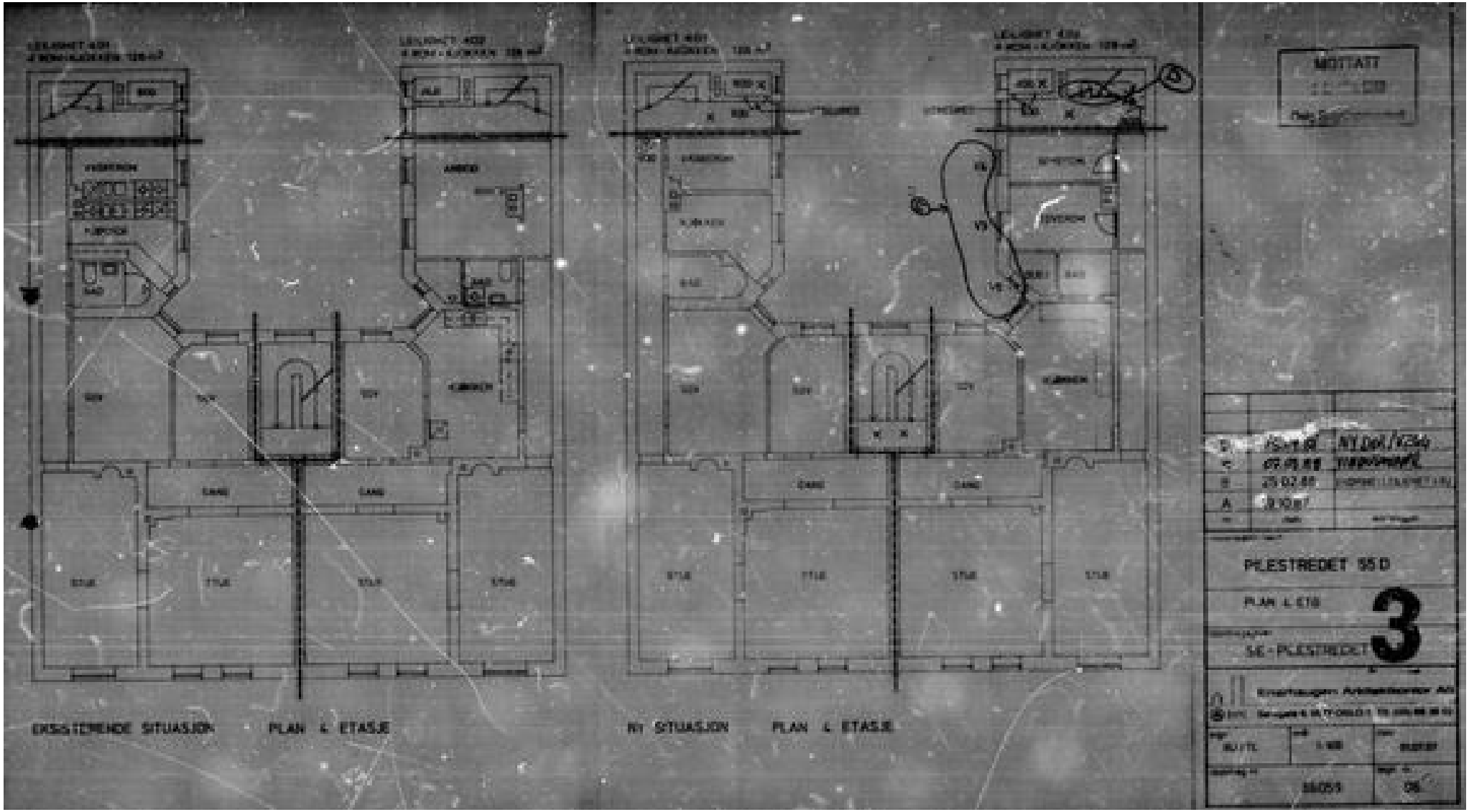
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

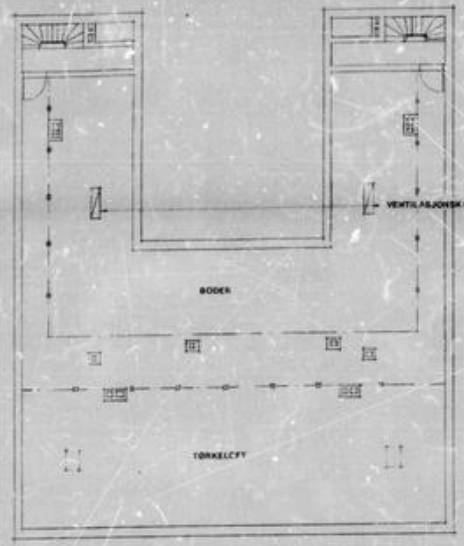
Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

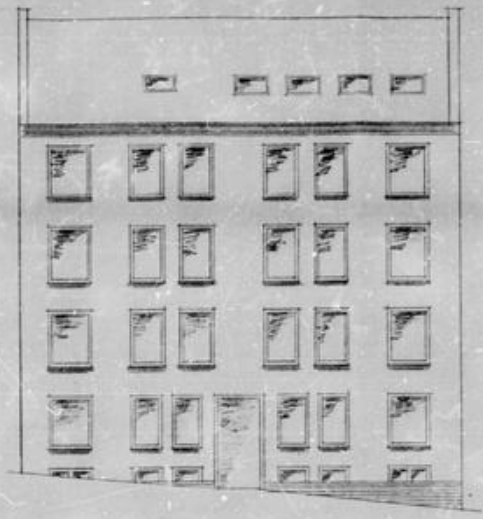



EKSISTERENDE SITUASJON PLAN LOFTSETASJE
NY SITUASJON PLAN LOFTSETASJE
MOTTATT
PILESTREDET 55
2
PLAN LOFTSETASJE
SE - PILESTREDET 55 D
1:100
07

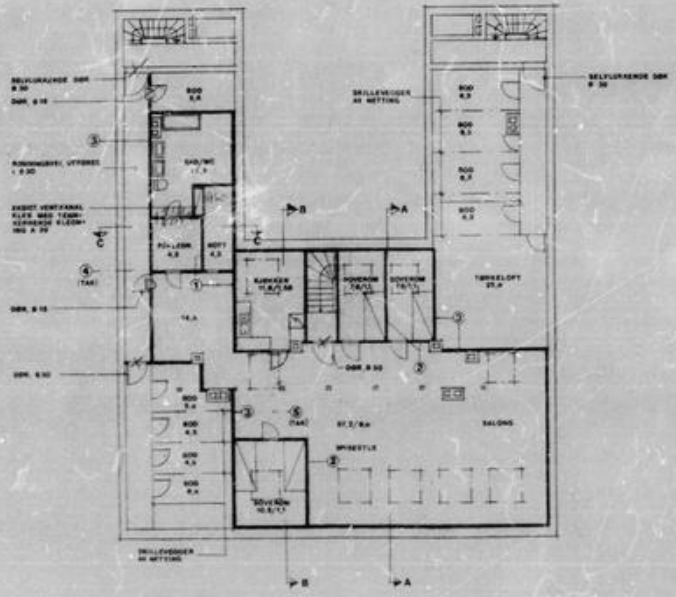

MOTTATT
PILESTREDET 55 D
PLAN 4. ETG
3
SE - PILESTREDET
EKSISTERENDE SITUASJON PLAN 4. ETASJE
NY SITUASJON PLAN 4. ETASJE



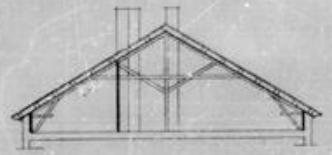
LOFTSPLAN, EKSIST. FORHOLD



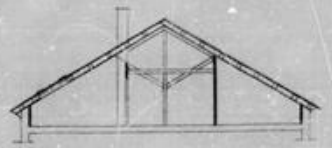
FASADE MOT TIDL. GRØNNEGT.



INNREDET LOFT, PLAN



SNITT A-A



SNITT B-B



SNITT C-C



VEGG- OG TAKKONSTRUKSJONER

PILESTREDET 55 d INNREDNING AV LOFT	M.1:100	DATO	
LOFTSPLAN, EKSIST./ORNHOLD INNREDET LOFT, PLAN FASADE MOT TIDL. GRØNNEGT. SNITT A,B,C VEGG-OG TAKKONSTRUKSJONER	TEGNING NR. 7310/3	REV. a	

samfunnsbedrift vbb as

Plan- og byggesak utskrift

Saksnr: 200002662 Pilestredet 55, innredning av loft
Eiendom: 214/ 17/ 0/ 0 Tomt:
Byggnr: 0
Midlertidig ID: Ja Tomtedeling/endring: Nei

Saksansv: BST / BTP / BLOS
Sone:

Sakstype: 16, Søknad i to trinn

Byggested: PILESTREDET 55
Poststed: 0380 OSLO

Tiltakstype: BOL3, Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: 32, Loftsutbygging

200002662.31

Hjemmelshavers ovhjemmel: PBL93C), Bruksendring/vesentlig endring av tidlige
Søknadskateg.: 3
Søker: Hvalbye, Erik Andre
Øvre Ljankollvei 4
1265 OSLO

Merknad:

Tiltakshaver: Tone Fondevik og Rune Syversen
Pilestredet 55D
0380 OSLO

Dokumenter

Nr	Type	Dato	Tittel	Fra/Til	Avd/Kont/Saksbeh	Status
30	U	23102001	Ferdigattest	Tone Fondevik og Rune	BST / BTP / BLOS	
29	I	21092001	Anmodning om midlertidig brukstillate	Erik Andre Hvalbye	BST / /	
28	I	14082001	Ønsker bistand for å få saken avslutt	Erik Andre Hvalbye siv	A / SA1 / BTP	
27	I	20062001	Anmodning om midlertidig brukstillate	Erik Andre Hvalbye	A / SA1 / BTP	
26	I	07062001	Supplerende dokumenter - Pilestredet	Erik Andre Hvalbye	A / SA1 / BTP	
25	U	08062001	Vedrørende kontrolldokumentasjon	Sivilarkitekt Erik And	BST / BTP / BLOS	
24	I	31012001	Avviksskjema - Pilestredet 55	2 Rørleggere	A / SA1 / BTP	
23	I	14032001	Tilsynsrapport tilsvar - Pilestredet	Erik Andre Hvalbye	BST / /	
22	I	30032001	Tilsvar til brev av 07032001 fra Trul	Tone Fondevik og Rune	A / SA1 / BTP	
21	U	08052001	Tilsynsrapport	Hvalbye, Erik Andre	BST / BTP / BLOS	
20	I	25042001	Redegjørelse - Pilestredet 55	Styret Sameiet 55D	A / SA1 / BTP	
19	U	10042001	Vedr. kontrolldokumentasjon m.m.	Truls A. Werpen	BST / BTP / BLOS	
18	I	14032001	Vedr. svar på tilsynsrapport - vedlag	Erik Andre Hvalbye	BST / BTP / BLOS	
17	U	10042001	Varsel om tilsyn etter plan- og bygni	Hvalbye, Erik Andre	BST / BTP / BLOS	
16	I	14032001	Svar på tilsynsrapport - Pilestredet	Erik Andre Hvalbye	I / IBS / EPV	
15	I	07032001	Ber om at etaten foretar en besiktige	Truls A. Werpen	I / IBS / EPV	
14	U	15022001	Tilsynsrapport	Hvalbye, Erik Andre	BST / BTP / BLOS	
13	U	22012001	Igangsettingstillatelse	Hvalbye, Erik Andre	I / IBS / EPV	
12	I	25102000	Søknad om igangsettingstillatelse - P	Erik Andre' Hvalbye si	I / IBS / EPV	
11	I	25102000	Søknad om forenklet avfallsplan - Pil	Erik Andrè Hvalbye siv	I / /	
10	I	25102000	Søknad om igangsettingstillatelse - P	Erik Andrè Hvalbye siv	I / /	
9	U	30082000	Rammetillatelse	Hvalbye, Erik Andre	I / IBS / EPV	
8	I	23082000	Tilleggsinformasjon - Pilestredet 55D	Erik Andre Valby	I / IBS / EPV	
7	I	01072000	Revidert søknad om rammetillatelse -	Erik Andre Hvalbye	I / IBS / EPV	
6	I	21082000	Vedlagt dokumentasjon på bodarealer -	Erik Andre Hvalbye	I / /	
5	U	22062000	avslag	Hvalbye, Erik Andre	I / IBS / EPV	
4	U	20062000	Vedrørende protest/kommentarbrev i fo	Hvalbye, Erik Andre	I / IBS / EPV	F
3	U	13042000	Mottatt søknad - Pilestredet 55	Hvalbye, Erik Andre	BST / BSS / CH	
2	I	06042000	Ber om byggearb. blir stoppet til for	Truls A. Werpen	BST / MI /	
1	I	01032000	Søknad om rammetillatelse, Pilestrede	Hvalbye, Erik Andre	BST / /	

70-0510

200002662 31

PLAN- OG BYGNINGSETATEN - SAKSFLYT I BYGGESAKER - SIDE 1 rev. 26.06.97

RAMMETILLATELSE & IGANGSETTINGSTILLATELSE

Mappenr.: 200002662 Type: 1. 2. 3. X 4.

Gnr: 214 Bnr: 17 Adr.:

Dato:	Sign. av ansv. Prosess	UNIQUE		Tiltakstype:
			ANSVAR	FORHÅNDSKONFERANSE
			Eksp.	Anmodning om forhåndskonferanse mottatt
			Seksj.l.	Anmodning om forhåndskonferanse fordelt
			Saksb.	Bekreftet avtale om forhåndskonferanse sendt
			Saksb.	Avholdt forhåndskonferanse, dato:
			Saksb.	Referat utsendt
				REGISTRERING - SAKSFORBEREDELSE
14.3		MH	Eksp.	Innregistrering i byggekloss (just. sak/arkiv).
			Seksj.l.	Seksjonsleder typologisert og fordelt saken
			Saksb.	Ansvarlig søker godkjent i tiltakskl. 1 2 3 Avslag
13.X	CH		Saksb.	Siling. Nabovarsel kontrollert. Forslag til svarbrev
			Eksp.	Rutineovers. til andre etater. Dato: OVA: SE:
				Byant. OBV BU
13/4		MH	Eksp.	Svarbrev sendt.
			Eksp.	Avventer pga. mangler, forfall 30 dgr.
			Eksp.	Protester sendt anmelder til uttalelse; inntil dag 16.
			Eksp.	Returnert pga mangler/utgått. Protesterende/andre etater underrettet.
			Eksp.	v/Mangler - Alt søkn.mat. foreligger. Evt. ettersendt andre etater.
				VEDTAK
			Saksb.	Saken mottatt saksb. til behandling.
24/600	SN		Saksb.	Ferdig fra saksbeh. Gebyr beregnet. (OBS! Evnt. protest behandlet)
24/6-00	6 BV		Seksj.l	Avslag m/ gebyr v/ seksjonsleder - Underretn. kontrollert.
24/8-00	BV		Seksj.l.	Rammetillatelse m/ gebyr v/ seksjonsl. - Underretn. kontrollert.
3/8	Man	Man	Eksp.	Vedt.dato reg. i ansv.bildet. Gebyr innlagt.
3/8	Man	Man	Eksp.	Underretn. sendt protest. Sendt GAB.
24/8-00	SN		Saksb.	~~Fornyelse~~ ferdig fra saksb. m/ gebyr. Varsling kontrollert. Kamme
			Seksj.l.	Vedtak fornyelse v/ seksjonsleder. Underretn. kontrollert.
			Eksp.	Forny. m/geb. reg. i ansvarsbildet. - Underr. sendt partene. Sign:
				KLAGESAK
			Saksb.	Registrert 1.klage v/saksbeh.
			Saksb.	Klagen sendt partene til uttalelse.
			Seksj.l.	Oppset. virkn. av klage gitt av seksj.l Ja: Nei:
			Saksb.	Partene underrettet om beslutningen.
				Ved disp. fra arealplan - byråd/BUK:
			Eksp.	Sendt byråd/BUK. Underskrift av avd.dir. & seksj.l. Reg. i Unique.
			Saksb.	Partene underrettet. Vedtak: opprettholdt omgjort
			Saksb.	Sendt fylkesmannen. Underskrift av avd.dir. & seksj.leder.
			Saksb.	Mottatt fra fylkesmannen.

70-0510

200002662 31

PLAN- OG BYGNINGSETATEN - SAKSFLYT I BYGGESAKER - SIDE 2 rev. 26.06.97				
RAMMETILLATELSE & IGANGSETTINGSTILLATELSE				
Mappenr.:				Type: 1. 2. 3. 4.
Gnr:	Bnr:			Adr.:
Dato:	Sign. av ansv.			Tiltakstype
	Prosess	UNIQUE	ANSVAR	SØKNAD OM ENDRING
			Saksb.	1. Tillegg m/gebyr fra saksb. varsling kontrollert.
			Seksj.l.	1. Tillegg. Vedtak m/gebyr v/ seksjonsleder. Underretn. kontrollert.
			Eksp.	Vedtaksdato registrert. Gebyr innlagt.
			Eksp.	Partene underrettet. Sendt GAB.
			Saksb.	2. Tillegg m/gebyr fra saksb. Varsling kontrollert.
			Seksj.l.	2. Tillegg. Vedtak m/gebyr v/ seksjonsleder. Underretn. kontrollert.
			Eksp.	Vedtaksdato registrert. Gebyr innlagt.
			Eksp.	Partene underrettet. Sendt GAB.
				IGANGSETTINGSTILLATLSE
			Eksp.	Søknad om igangsettingstillatelse innregistrert
			Seksj.l	Søknad om igangsettingstillatela fordelt
			Saksb.	Tilskrevet ved mangler
			Saksb.	Kontrollplan prosjektering godkjent
			Saksb.	Kontrollplan for utførelsen godkjent
			Saksb.	Nødvendig uttalelse/samtykke gitt av andre etater
			Saksb.	Øvrige vilkår kontrollert oppfylt. Gebyr betalt.
			Eksp.	Underretn. om igangsetting til protesterende.
19/1		EØV	Saksb.	Igangsettingstillatelse gitt dato:
24.01.	GH	GH	Eksp.	Igangsettingstil. reg. og sendt ansvarslig søker
				KLAGESAK
			Saksb.	Registrert 1. klage v/saksbeh.
			Saksb.	Klagen sendt partene til uttalelse
			Seksj.l	Oppset. virkn. av klage gitt av seksj. Ja: Nei:
			Saksb.	Partene underrettet om beslutningen
			Saksb.	Sendt fylkesmannen. Underskrift av avd.dir. & seksj.leder.
			Saksb.	Mottatt fra fylkesmannen
				FERDIGSTILLELSE
			Saksb.	GAB-skjema ("Arbeid igangsatt") utfylt og sendt GAB.
			Eksp.	Anmodning om bruksbesiktigelse mottatt.
			Saksb.	Brukstillatelse gitt.
			Eksp.	Brukstillatelse registrert og sendt.
			Eksp.	Sendt GAB-skjema "Tatt i bruk".
			Eksp.	Melding gitt til skattetakstk, ligningsk.
			Saksb.	Anmodning om ferdigattest mottatt
			Saksb.	Alternativ ferdigbefaring avholdt
			Saksb.	Ferdigattest kan gis, ferdig fra saksb.
20/2	LOS		Saksb.	Ferdigattest gitt.
			Eksp.	Ferdigattest registrert og sendt. Riving meldt GAB.
			O.ing.	Saken henlagt uten ferdigattest. Reg. i ansvarsbildet (henlagt dato).
19/2-02	LSE		Saksb.	Sak sanert. Endring av adr. / bnr sjekket og ført i Unique / forlapp.
19/2-02	LSE		Saksb.	Sendt arkivet.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NOTATBLAD

200002662 31

Arbeidssted (Matrisenummer, adresse)	Pilestredet 55	Saksnummer	200002662
Arbeidets og bygningens art		Innlevert	
Tiltakshaver			
Ansvarlig søker			

~~1~~	√	16		31		46		61		76		91							
~~2~~	√	17		32		47		62		77		92							
~~3~~	√	18		33		48		63		78		93							
~~4~~	√	19		34		49		64		79		94							
5		20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

14.02.2002 Fadi

30/08 2000 ... 22/01 ... 21/08 ...

Nr. 18.792 sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-2000

200002662 31

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

GEBYRSKJEMA 2000

Saksnr.: 200002662		Innlevert: 08.03.00
Gnr.: 214	Bnr.: 17	Adresse: Pilesterdet 55
Tiltak: Innredning av loft til bolig		

Faktura sendes

Navn:	Tone Fondevik og Rune Syvertsen
Ved:	
Adresse:	Pilestredet 55D
Postnr./sted:	0380 Oslo

GEBYRBEREGNING

Vare nr.	Gebyr nr.	Produkt/vare	Merknad	Areal/ antall	Sats	Gebyr kr.
176	16.02	Innredning		1,00	1 281,00	1 281,00
386	30.02	Bygge-/avfallsplan		1,00	280,00	280,00
361	23.01	Igangsatt uten tillatelse (kontroll)	50 % påslag	0,50	1 561,00	780,50
381	29.01	Ansvarsrett (søknad)	PRO/KPR	5,00	130,00	650,00
				SUM GEBYR KR:		**2 991,50**

BEREGNING
12/01/01 EP VJ — **Avdeling:** IBS
Dato Saksbehandlers underskrift

KONTROLL
19.01.01 Sum handling.
Dato Seksjonsleders underskrift

Kundenr.:	17757		
Fakturanr.:	1200 3412	Registrert dato/sign	24.01.01, AH

200002662 31

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

GEBYRSKJEMA 2000

Saksnr.:	200002662		Innlevert: 08.03.00
Gnr.: 214	Bnr.: 17		Adresse: Pilesterdet 55
Tiltak: Innredning av loft til bolig			

Faktura sendes

Navn:	Tone Fondevik og Rune Syvertsen
Ved:	
Adresse:	Pilestredet 55D
Postnr./sted:	0380 Oslo

GEBYRBEREGNING

Vare nr.	Gebyr nr.	Produkt/vare	Merknad	Areal/ antall	Sats	Gebyr kr.
175	16.02	Innredning		1,00	2 989,00	2 989,00
362	24.01	Dispensasjon		2,00	3 210,00	6 420,00
360	23.01	Igangsatt uten tillatelse (søknad)		0,50	2 989,00	1 494,50
381	29.01	Ansvarsrett (søknad)	PRO/KPR	1,00	130,00	130,00
			delsum	1,00	11 033,50	11 033,50
359		—	reduksjon pga avsl	1,00	3 716,80	3 716,80 —
						7 316,70
				SUM GEBYR KR:		~~25 783,00~~

BEREGNING
29/8/00 Erlend P. Vår — **Avdeling:** IBS
Dato Saksbehandlers underskrift

KONTROLL
30/8.00 [signature]
Dato Seksjonsleders underskrift

Kundenr.:	17757		
Fakturanr.:	12002730	Registrert dato/sign.	31/8 00 mgn

200002662 31

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

GEBYRSKJEMA 2000

Saksnr.: 200002662		Innlevert: 08.03.00
Gnr.: 214	Bnr.: 17	Adresse: Pilesterdet 55
Tiltak: Innredning av loft til bolig		

Faktura sendes

Navn:	Tone Fondevik og Rune Syvertsen
Ved:	
Adresse:	Pilestredet 55D
Postnr./sted:	0380 Oslo

GEBYRBEREGNING

Vare nr.	Gebyr nr.	Produkt/vare	Merknad	Areal/ antall	Sats	Gebyr kr.
175	16.02	Innredning		1,00	2 989,00	2 989,00
360	23.01	Igangsatt uten tillatelse (søknad)	120 % av fullt geby	1,20	2 989,00	3 586,80
381	29.01	Ansvarsrett (søknad)		1,00	130,00	130,00
						3.716,80
				SUM GEBYR KR:		~~6 706,00~~

BEREGNING
20/6/2000 Erland P. Vår
Dato Saksbehandlers underskrift
Avdeling: IBS

KONTROLL
21/6-00
Dato Seksjonsleders underskrift

Kundenr.:	~~10604~~ 17757		
Fakturanr.:	12002373	Registrert dato/sign	23/6 00 Rvk

C 1

Gjenpart av nabovarsel

for tiltak etter plan- og bygningsloven
(vedlegg til søknad/melding)

Tiltak på eiendommen:

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
214	17		10

Eiendommens adresse: Pilestredet 55

Eier/fester: Tone Foldvik og Rune Syvertsen

200002662 31

Til kommune

Oslo Kommune, Plan- og bygningsetaten

0560 OSLO

For ovennevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94 nr 3 i plan- og bygningslover av 14. juni 1985 nr 77, sendt følgende nabovarsel:

[X] **Tiltak som krever søknad og tillatelse** etter plan- og bygningsloven, pbl § 93.

[ ] **Melding om tiltak** etter plan- og bygningsloven - driftsbygning i landbruket, pbl § 81.

[ ] **Melding om tiltak** etter plan- og bygningsloven - mindre byggearbeid på boligeiendom, pbl § 86a. Nabo eller gjenboer som har innvendinger mot tiltaket, kan kreve at meldingen blir behandlet som søknad. Slikt krav må være kommet fram til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Tiltakets art pbl § 93

- [ ] Nybygg/tilbygg/påbygg/underbygg
- [ ] Varige konstruksjoner og anlegg
- [X] Fasadeendring, vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av bygning eller anlegg
- [X] Bruksendring
- [ ] Riving
- [ ] Oppføring/endring av bygningstekniske installasjoner
- [ ] Oppdeling/sammenføyning av bruksenheter, bolig mv
- [ ] Skilt/reklameinnretninger/innhegning mot veg
- [ ] Vesentlig terrenginngrep
- [ ] Anlegg av veg/p-plass
- [ ] Andre tiltak

Spesifer kort tiltakets art: Innrednig av loft

Planlagt bruk/formål

- [X] Boligbygning
- [ ] Boliggarasje
- [ ] Bygn. med arb.plasser
- [ ] Fritidsbolig
- [ ] Driftsbygn. i landbruket
- [ ] Annet

Beskriv: Bolig / leilighet

Størrelse ny bebyggelse	Gesimshøyde	Mønehøyde	Bebygd areal
	0 m	m	m²

[X] **Søknad om bruksendring** - pbl § 93, 1. ledd c)

Fra: Kaldtloft Til: Leilighet

[X] **Søknad om dispensasjon** - pbl § 7 og/eller § 88

Angi nærmere hvilken regel/plan det søkes dispensasjon fra:
U - grad i reg plan S-2255
§ 3 i reg. plan S 2255 (bebyggelsesplan)

Fylles ut ved søknad om deling eller bortfeste

- [ ] **Søknad om delingstillatelse** - pbl § 93, 1. ledd h)
- [ ] **Søknad om tillatelse til å feste bort del av eiendommen** (mer enn 10 år) - pbl § 93, 1. ledd h)

Eiendommen skal benyttes til - beskriv:

Søknaden/meldingen kan sees på kommunens kontor: - adresse: Oslo Kommune, Plan- og bygningsetaten, Trondheimsveien

Eventuelle merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Sted	Dato	Underskrift (tiltakshaver/ansvarlig søker)
Oslo	060300	Erik Andre Hvalbye

C1

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering.
Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt, og:
1. Man beholder retten til å komme med innsigelser i inntil 2 uker etter at varselet er overlevert.
2. Man frasier seg aktivt retten til å komme med innsigelser til tiltaket før vedtak er fattet.

Eiendom/byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
214	17		10

Adresse: lestredet 55

Nabo-/gjenboer eiendom Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Nabo-/gjenboer eiendom eiers/festers navn	Postens kvittering
214	216	0		Eiers/festers navn: Oscarsgate 8b AS v/ Thrana eiendom AS Adresse: Bygdøy Alle´ 33b, Postnr: 0262, Poststed: Oslo	Poststedets reg. nr RR1112 77968NO
Adresse					
Personlig kvittering for motatt varsel: 1 ☐ Varsel er mottatt 2 ☐ Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket				Dato: Sign:	
214	70	0		Eiers/festers navn: Pilestredet 55b AS Adresse: Ryensvingen 2-4, Postnr: 0610, Poststed: Oslo	Poststedets reg. nr RR1112 77954NO
Adresse					
Personlig kvittering for motatt varsel: 1 ☐ Varsel er mottatt 2 ☐ Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket				Dato: Sign:	
214	71	0		Eiers/festers navn: Pilestredet 55d v/ Geir Walaas Adresse: Pilestredet 55 d, Postnr: 0350, Poststed: Oslo	Poststedets reg. nr RR1112 77923NO
[redacted]					
Personlig kvittering for motatt varsel: 1 ☐ Varsel er mottatt 2 ☐ Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket				Dato: Sign:	
214	275	0		Eiers/festers navn: Pilestredet 57 v/ Grete Hildeitch Adresse: Sorgenfrigata 9, Postnr: 0365, Poststed: Oslo	Poststedets reg. nr RR1112 77945NO
Adresse					
Personlig kvittering for motatt varsel: 1 ☐ Varsel er mottatt 2 ☐ Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket				Dato: Sign:	
214	275	0		Eiers/festers navn: Pilestredet 57 v/ Olav Sjølie Adresse: Sjølesand, Postnr: 2450, Poststed: Rena	Poststedets reg. nr RR1112 77937NO
Adresse					
Personlig kvittering for motatt varsel: 1 ☐ Varsel er mottatt 2 ☐ Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket				Dato: Sign:	
214	274	0		Eiers/festers navn: Sameiet Pilestredet 55 v/ Oslo og omegn Bolig Adresse: P.B. 2384 Solli, Postnr: 0201, Poststed: Oslo	Poststedets reg. nr RR1112 77910NO
Adresse					
[redacted]onlig kvittering for motatt varsel: 1 ☐ Varsel er mottatt 2 ☐ Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket				Dato: Sign:	
214	69	0		Eiers/festers navn: Sameiet Pilestredet 55c AS c/o Karl-Otto Kals Adresse: Pilestredet 55 c, Postnr: 0350, Poststed: Oslo	Poststedets reg. nr RR1112 77906NO
Adresse					
Personlig kvittering for motatt varsel: ☐ Varsel er mottatt 2 ☐ Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket				Dato: Sign:	
214	276	0		Eiers/festers navn: Sameiet Pilestredet 59 v/Høvik Forvaltnign Adresse: Tegleverksveien 5, Postnr: 3400, Poststed: Lier	Poststedets reg. nr RR1112 77897NO
Adresse					
Personlig kvittering for motatt varsel: 1 ☐ Varsel er mottatt 2 ☐ Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket				Dato: Sign:	

Det er dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: _____ **Sign**

NORGES POSTVESENS OSLO

Copyright NBR nr 5155E Nr 705155E Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 6-1999

200002662 31

Drammen, 6. april 2000

Oslo kommune Plan og bygningsetaten
Trondheimsv. 5
0506 OSLO

OSLO KOMMUNE
PLAN OG BYGNINGSETATEN
13 APR. 2000
SAKSNR: 200002662-2
AVD | SBY | ANR 531 | GEBRN.

PILESTREDET 55 D.

Undertegnede er eier av en leilighet i byggets 4. etasje. Bygget har tidligere delvis utbygget loftet i 5. etasje, og det er i senere tid innsendt ny byggemelding om utvidelse av dette. Vi som eier i 4. etasje, har vært i mot disse forhold.

Byggearbeider ved ny byggesak har allerede startet. Jeg har brakt i erfaring at byggesaken enda ikke er behandlet i Oslo kommune. Jeg tviler på at de omsøkte arbeider blir godkjent i den form som vi har sett ved å inspisere byggearbeidene. Vi forlanger derfor at arbeidene blir stoppet til formelle godkjenninger foreligger.

Jeg er også interessert i å se på tidligere byggesak på deler av loftet som allerede er tatt i bruk. Jeg stiller store spørsmålstegn ved den jobb som er utført både når det gjelder lufting mot tak og om krav til isolasjon mot taket under kombinert med bæring er oppfylt.

Jeg håper på en snarlig tilbakemelding om disse forhold da dette er svært viktig for meg og eventuell reduksjon i verdi av min leilighet.

På forhånd takk.

Med vennlig hilsen

Truls A. Werpen
Villavegen 7
3400 LIER
Telefon 32 26 64 21 mobil 95 90 10 00

MOTTATT
10 APR. 2000
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

KOPI

200002662 31

Hvalbye, Erik Andre
Øvre Ljankollvei 4
1265 OSLO

Dato: 13 APR 2000

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200002662-3
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	PILESTREDET 55	Eiendom:	214/17
Tiltakshaver:	Tone Fondevik og Rune Syversen	Adresse:	Pilestredet 55D, 0380 OSLO
Søker:	Hvalbye, Erik Andre	Adresse:	Øvre Ljankollvei 4, 1265 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

MOTTATT SØKNAD - PILESTREDET 55

Redegjørelse for videre saksbehandling

Deres søknad av 1.3.2000 er mottatt i Plan- og bygningsetaten 9.3.2000 som søknad om rammetillatelse etter plan- og bygningslovens § 93 .

Gebyr beregnes etter gjeldende regulativ og må betales umiddelbart etter vedtak.
Søknad om igangsettingstillatelse vil ikke bli behandlet før gebyr er betalt.

Tiltaket må ikke påbegynnes før igangsettingstillatelse er gitt.

Nedenfor gjøres det rede for den videre saksbehandling og enkelte andre forhold.

Behandlingstid.
Søknaden vil normalt kunne bli behandlet i løpet av 26 uker fra mottaksdato. Forsinkelser kan allikevel oppstå som følge av naboprotester, lang behandlingstid i andre etater, kompliserende forhold knyttet til dispensasjonsbehandling og dersom supplerende dokumentasjon må innsendes av Dem (se avsnittet "Kontroll av innlevert søknadsmateriale").

Plan- og bygningsetaten har iverksatt en rekke tiltak for å redusere behandlingstiden som for tiden er nedadgående og etaten arbeider for at den skal bli ytterligere redusert.

Kontroll av innlevert søknadsmateriale.
Fra 1.1.1998 skal alle tiltak som krever søknad ha en ansvarlig søker iht. plan- og bygningslovens § 93 b. Ansvarlig søker skal sørge for at det er dokumentert i søknaden hvorledes alle relevante krav i bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven skal oppfylles.

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Seksjon byggesøknad

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

postmottak@pbe.oslo.kommune.no

200002662 31

En kontroll av om hovedelementene i Deres søknad foreligger, er foretatt av Plan- og bygningsetaten.

En fullstendig kvalitetskontroll av hele søknadens innhold vil først bli foretatt når søknaden tas til behandling. Dersom søknaden ikke inneholder de opplysninger som er nødvendige for at kommunen skal kunne fatte et vedtak, vil dette medføre forsinkelser.

Gebyr.
Det må betales gebyr for saksbehandlingen. Gebyrsatsene er fastsatt av Oslo bystyre og er gjenstand for indeksregulering. Vi vil sende Dem en faktura på gebyr og avgifter når byggesøknaden er behandlet. Legg merke til at dersom deres søknad blir avslått, vil det bli beregnet et gebyr på 75% av fullt gebyr. Avslagsgebyret vil bli godskrevet Dem dersom nytt forslag sendes innen 3 måneder og blir godkjent.

Dersom tiltaket påbegynnes før tillatelse til igangsetting er gitt vil det bli ilagt ett tilleggsgebyr på 50% av fullt behandlingsgebyr.

Rammetillatelse.
Dersom De får godkjent søknaden om rammetillatelse, er dette kun et førstegangs vedtak som sier at det omsøkte tiltak vil kunne la seg gjennomføre innenfor de rammer som er gitt i rammetillatelsen.

Igangsettingstillatelse.
Igangsettingstillatelse må være gitt som eget vedtak før arbeidet med å gjennomføre tiltaket kan påbegynnes. Det må derfor innsendes en egen søknad om igangsettingstillatelse, de vil i rammetillatelsen få nærmere opplysninger om hva søknaden om igangsettingstillatelse skal inneholde (se også § 15 i forskrift om saksbehandling og kontroll). Ansvarlig søker vil da få tilsendt igangsettingstillatelse når vilkårene er oppfylt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Seksjon byggesøknad

Chris Hartmann
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

200002662 31

Truls A. Werpen
Villavn. 7
3400 Lier

Dato: 22 JUNI 2000

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200002662-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Erland P. Volden | Arkivkode:

Byggeplass:	PILESTREDET 55	Eiendom:	214/17/0/0
Tiltakshaver:	Tone Fondevik og Rune Syversen	Adresse:	Pilestredet 55D, 0380 OSLO
Søker:	Hvalbye, Erik Andre	Adresse:	Øvre Ljankollvei 4, 1265 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

VEDRØRENDE PROTEST/KOMMENTARBREV I FORBINDELSE MED BYGGESAK

Det henvises til Deres brev datert 6.04.00 der det informeres om at bygningstiltak er oppstartet og bes om at tiltaket stoppes inntil eventuell rammetillatelse blir gitt, det forespørres også om tidligere tiltak i bygningen.

Tiltakshaver har informert etaten om at bygningsarbeidene er avsluttet i påvente av at saken blir behandlet i etaten.

Tiltak som er omsøkt til etaten i bygningen er tilgjengelig i arkivet i første etasje i Trondheimsvn. 5. Av kapasitetshensyn er det ikke mulig for saksbehandler å supplere informasjon fra arkivet.

Deres brev blir videre oppfattet og behandlet som en protest på tiltaket.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Gro B. Taugbøl
seksjonsleder

Erland P. Volden
saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Postadresse: Trondheimsveien 5, 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10 41300
Org nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

200002662 31

Hvalbye, Erik Andre
Øvre Ljankollvei 4
1265 OSLO

Dato: 22 JUNI 2000

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200002662-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Erland P. Volden | Arkivkode:

Byggeplass:	PILESTREDET 55	Eiendom:	214/17/0/0
Tiltakshaver:	Tone Fondevik og Rune Syversen	Adresse:	Pilestredet 55D, 0380 OSLO
Søker:	Hvalbye, Erik Andre	Adresse:	Øvre Ljankollvei 4, 1265 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

AVSLAG

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningslovens § 74.1.

Søknaden omfatter innredning av del loft til leilighet med BRA på 53 m2.

Det er omsøkt dispensasjon fra krav om bebyggelsesplan og fra overskridelse av utnyttelsesgrad, begge beskrevet i henholdsvis §§ 3 og 5 i reguleringsbestemmelsene.

Det foreligger protest til søknaden.

Begrunnelsen for bruk av hjemmelen er at arealet ikke egner som selvstendig bolig.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Dette avslag er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av tiltakshaver og andre med rettslig klageinteresse. Protesterende parter er dags dato underrettet om avslaget, med kopi av dette vedtak.

Søknaden:
Søknaden omfatter innredning av del av loft til leilighet med BRA på 53m2.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Postadresse: Trondheimsveien 5, 0560 OSLO
Telefon 22 66 22 66, 22 66 20 20
Telefaks 22 66 25 65
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro 6003.05 58920
Postgiro 0800.10.41300
Org nr 971 040 823

200002662 31

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, jfr. S-2255 stadfestet 28.07.77 med endring jfr. S-2937 stadfestet 01.10.87.

Protester/bemerkninger:

Eier av leilighet i 4 etasje i samme bygning protesterer på tiltaket i brev datert 6 april 2000. Det bemerkes at tiltaket er oppstartet, det betviles videre at etaten vil godkjenne tiltaket. Bemerkningen er basert på protesterendes inspeksjon av forholdene på stedet.

Dispensasjoner:

Det omsøkes dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen ved §§ 3 og 5, henholdsvis krav om bebyggelsesplan og overskridelse av U-grad.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Tiltaket omfatter innredning av del av loft som pr. d.d benyttes til bodareale.
Oppholds/stue/sove/kjk.arealet har skråtak som skrår fra en knevegg med høyde på knapt 1 meter, ca. 2,2 meter fra kneveggen er det opparbeidet en takhøyde på 2 meter. Slik er 20 % av BRA og hoveddelen av oppholdsarealet ikke egnet for opphold. Videre benyttes 25% av BRA til en smal(bredde en meter) korridor mellom trappeoppgang/bad og oppholdsrom/sov/stue/kjøkkenløsning. Pga. bredden er den egnet bare til kommunikasjon. Korridoren har videre en høydeforskjell på over en halv meter i hver ende, dette er svært ugunstig for kommunikasjonen i leiligheten. Det er ingen vertikale vindusflater i leiligheten, vinduene er plassert i takflaten der vinkelen på flaten og plassering/størrelse tillater minimalt utsyn.

Veiledning til teknisk forskrift tar blant annet for seg viktigheten av gode og oversiktlige planløsninger for boliger for å minimalisere muligheten for hjemmeulykker.

Tiltaket avslås da det ikke egner seg som selvstendig bolig.

Eventuell revidert søknad:

Bodarealet vil kunne egne seg til innlemmelse i eksisterende loftsleilighet.

Innsendes revidert forslag til tiltak innen 3 måneder etter at avslag er meddelt vil innbetalt gebyr gå til fradrag i nytt gebyr, dersom revidert forslag fører til godkjenning.

Varsel om pålegg og vedtak om tvangsmulkt:

I henhold til forvaltningslovens § 16 varsles det om at pålegg om retting, dvs. tilbakeføring til opprinnelig tilstand:bod, i medhold av forvaltningslovens § 113 vil bli vurdert dersom det ulovlige forhold ikke er rettet innen 24.07.2000.

Det gjøres videre oppmerksom på at Plan- og bygningsetaten sammen med et eventuelt vedtak om pålegg, uten ytterligere varsel vil kunne fastsette tvangsmulkt i medhold av plan- og bygningslovens § 116 a. Tvangsmulkten vil da løpe fra fristoversittelsen for pålegget.

Det gis anledning til uttalelse innen ovennevnte frist.

200002662 31

Gebyr:

Faktura på 75% avslagsgebyr er tilsendt, se vedlagte informasjon. Da arbeidene er oppstartet uten igangsettingstillatelse er det lagt til et tilleggsgebyr på 50 % av fullt behandlingsgebyr.

Klageadgang:

Avjørelsen kan påklages innen 3 uker, se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Gro B. Taugbøl
seksjonsleder

Erland P. Volden
saksbehandler

Vedlegg:

Orientering om klageadgang

Kopi til:

Truls A. Werpen, Villavegen 7, 3400 Lier

SIVILARKITEKT ERIK ANDRE HVALBYE
Ljabruveien 39, 1167 Oslo. Tlf.: 23 38 80 77

200002662 31

Plan og Byggningsetaten
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
23 AUG. 2000
SAKSNR: 200002662-6
AVD 5 | SDH | ANR 531

Byggeplass: Pilestredet 55 D
Tiltakshaver: Tone Fondevik og Rune Syversen
Søker: Hvalbye, Erik Andre
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 214/ 17/0
Adresse: Pilestredet 55D, 0380 Oslo

Adresse: Ljabruveien 39, 1167 Oslo
Tiltaksart: Loftsutbygging

Dokumentasojon bodarealer.

Vedlagt dokumentasjon på bodarealer i forbindelse med over nevnte byggesak.

Med vennlig hilsen

Erik André Hvalbye

MOTTATT
21 AUG. 2000
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

C1

200002662 31

Gjenpart av nabovarsel

for tiltak etter plan- og bygningsloven
(vedlegg til søknad/melding)

Tiltak på eiendommen:

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
214	17		10

Eiendommens adresse: Pilestredet 55

Eier/fester: Tone Foldvik og Rune Syvertsen

Til kommune:
Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

0560 OSLO

For ovennevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94 nr 3 i plan- og bygningslove av 14. juni 1985 nr 77, sendt følgende nabovarsel:

[X] **Tiltak som krever søknad og tillatelse** etter plan- og bygningsloven, pbl § 93.

[ ] **Melding om tiltak** etter plan- og bygningsloven - driftsbygning i landbruket, pbl § 81.

[ ] **Melding om tiltak** etter plan- og bygningsloven - mindre byggearbeid på boligeiendom, pbl § 86a. Nabo eller gjenboer som har innvendinger mot tiltaket, kan kreve at meldingen blir behandlet som søknad. Slikt krav må være kommet fram til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Tiltakets art pbl § 93

- [ ] Nybygg/tilbygg/påbygg/underbygg
- [ ] Varige konstruksjoner og anlegg
- [X] Fasadeendring, vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av bygning eller anlegg
- [X] Bruksendring
- [ ] Riving
- [ ] Oppføring/endring av bygningstekniske installasjoner
- [ ] Oppdeling/sammenføyning av bruksenheter, bolig mv
- [ ] Skilt/reklameinnretninger/innhegning mot veg
- [ ] Vesentlig terrenginngrep
- [ ] Anlegg av veg/p-plass
- [ ] Andre tiltak

Spesifer kort tiltakets art: Innredning av loft

Planlagt bruk/formål

- [X] Boligbygning
- [ ] Boliggarasje
- [ ] Bygn. med arb.plasser
- [ ] Fritidsbolig
- [ ] Driftsbygn. i landbruket
- [ ] Annet

Beskriv: Utvidelse av eks leilighet

Størrelse ny bebyggelse

Gesimshøyde	Mønehøyde	Bebygd areal
0 m	m	m²

[X] **Søknad om bruksendring** - pbl § 93, 1. ledd c)

Fra: Kaldtloft Til: Leilighet

[X] **Søknad om dispensasjon** - pbl § 7 og/eller § 88

Angi nærmere hvilken regel/plan det søkes dispensasjon fra:
U - grad i reg plan S-2255
§ 3 i reg. plan S 2255 (bebyggelsesplan)

Fylles ut ved søknad om deling eller bortfeste

- [ ] **Søknad om delingstillatelse** - pbl § 93, 1. ledd h)
- [ ] **Søknad om tillatelse til å feste bort del av eiendommen** (mer enn 10 år) - pbl § 93, 1. ledd h)

Eiendommen skal benyttes til - beskriv:

Søknaden/meldingen kan sees på kommunens kontor: - adresse: Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, Trondheimsveien

Eventuelle merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Sted	Dato	Underskrift (tiltakshaver/ansvarlig søker)
Oslo	01.07.00	Erik Andre Hvalbye

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering.
Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt, og:
1. Man beholder retten til å komme med innsigelser i inntil 2 uker etter at varselet er overlevert.
2. Man fraskriver seg aktivt retten til å komme med innsigelser til tiltaket før vedtak er fattet.

Eiendom/byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
214	17		10

Adresse: Pilestredet 55

200002662 31

Nabo-/gjenboer eiendom Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Nabo-/gjenboer eiendom eiers/festers navn	Postnr	Poststed	Postens kvittering
214	216	0		Oscarsgate 8b AS v/ Thrana eiendom AS			Poststedets reg. nr 0301 0841 6NO
Adresse				Bygdøy Allé 33b	0262	Oslo	
Personlig kvittering for motatt varsel: 1 ☐ Varsel er mottat 2 ☐ Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket				Dato		Sign	
214	70	0		Pilestredet 55b AS			Poststedets reg. nr 0301 0884 5NO
Adresse				Rvensvingen 2-4	0610	Oslo	
Personlig kvittering for motatt varsel: 1 ☐ Varsel er mottat 2 ☐ Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket				Dato		Sign	
214	71	0		Pilestredet 55d v/ Geir Walaas			Poststedets reg. nr 0301 0885 1NO
Adresse				Pilestredet 55 d	0350	Oslo	
Personlig kvittering for motatt varsel: 1 ☐ Varsel er mottat 2 ☐ Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket				Dato		Sign	
214	275	0		Pilestredet 57 v/ Grete Hildeitch			Poststedets reg. nr 0301 0886 2NO
Adresse				Sorgenfrigata 9	0365	Oslo	
Personlig kvittering for motatt varsel: 1 ☐ Varsel er mottat 2 ☐ Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket				Dato		Sign	
214	275	0		Pilestredet 57 v/ Olav Sjølie			Poststedets reg. nr 0301 0887 6NO
Adresse				Sjølesand	2450	Rena	
Personlig kvittering for motatt varsel: 1 ☐ Varsel er mottat 2 ☐ Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket				Dato		Sign	
214	274	0		Sameiet Pilestredet 55 v/ Oslo og omegn Bolig			Poststedets reg. nr 0301 0888 0NO
Adresse				P.B. 2384 Solli	0201	Oslo	
Personlig kvittering for motatt varsel: 1 ☐ Varsel er mottat 2 ☐ Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket				Dato		Sign	
214	69	0		Sameiet Pilestredet 55c AS c/o Karl-Otto Kals			Poststedets reg. nr 0301 0889 3NO
Adresse				Pilestredet 55 c	0350	Oslo	
Personlig kvittering for motatt varsel: ☐ Varsel er mottat 2 ☐ Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket				Dato		Sign	
214	276	0		Sameiet Pilestredet 59 v/Høvik Forvaltnign			Poststedets reg. nr 0301 0890 2NO
Adresse				Tegleverksveien 5	3400	Lier	
Personlig kvittering for motatt varsel: 1 ☐ Varsel er mottat 2 ☐ Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket				Dato		Sign	

Det er dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

MAJORSTUEN 10.07.00 OSLO

Samlet antall sendinger: 8 **Sign**

Copyright NBR nr 5155E Nr 705155E Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 6-1999

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
25 AUG. 2000
SAKSNR: 200002662-8
AVD 4 | SBH ERV | ANR 531 | MERKN

200002662 31

Saks nummer 200002662.
Pilestredet 55D

Tilleggs informasjon til sak nevnt ovenfor.

Før solgt areale på loft så hadde leilighetene på venstreside i bygget, seksjon 1,3,5 og 7. bod i kjeller, bakgang og loft. Etter solgt arealet av loft så har disse seksjonene det samme bodarealet som seksjon 2,4,6,8. 1 tørr bod i bakgang, på samme plan som seksjonen + kjeller bod.

Hilsen

Erik Andre Valby
Sivil Arkitekt
Mobil 93011076

2 5 AUG. 2000

200002662 31

Søknad om igangsettingstillatelse

for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) § 93, jf § 95 a nr 2 jf forskrift av 22.1.1997 om saksbehandling og kontroll (SAK) §§ 12, 13 og 15.

Stempel

Kommunens saksnr
200002662

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
27 NOV. 2000
SAKSNR 200002662 - 10
AVD 3 | SDH | ANR 531 | MERKN

Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer, ev ekstra sett etter avtale med kommunen)

Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten
Trondheimsveien 5, Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Søknaden gjelder

	Gnr	Brn	Festenr	Seksjonsnr
Eiendom/ byggested	214	17		10
Adresse	Pilestredet 55			

Rammetillatelse
Vedtaksdato 30.08.2000

[x] HELE TILTAKET

[ ] DELER AV TILTAKET. Ved søknad om delt igangsettingstillatelse må plan for delsøknader beskrives

Angi hvilke del av tiltaket denne søknaden gjelder:

Angi total oversikt over delsøknader	Planlagt dato for delsøknad	Dato for gitt tillatelse	Kommentar

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til
Kontrollplan for utførelse	E	1 - 2
Søknader om ansvarsrett, ev søknader om lokal godkjenning av foretak	F	1 - 8
Kontrollerklæringer	G	1 - 2
Uttalelser fra andre off. myndigheter	H	-
Andre vedlegg	I	1 - 1

Underskrift
Ansvarlig søker for dette tiltaket (SØK)

Foretak: Sivilarkitekt Erik Andre Hvalbye
Dato: 25.10.2000
Underskrift: Erik Andre Hvalbye
Gjentas med blokkbokstaver: ERIK ANDRE HVALBYE

MOTTATT
21 NOV. 2000
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

SKJEMA FOR SØKNAD OM FORENKLET AVFALLSPLAN

Blankett nr 88-7125

I 1

200002662 31

SØKNAD OM FORENKLET AVFALLSPLAN for mindre arbeider i Oslo kommune

Plan og bygningsetatens saksnr.
OSLO KOMMUNE BYGNINGSETATEN 200002662

Bygge-/riveplass:

Adresse: PILESTREDET 55

SAKSNR: 200002662 | Gnr.: 171 | Bnr.: 17

AVD | SBH | ANR 531 | MERKN

Tiltakshaver

Navn: TONE OG RUNE SJØVERSEN

Adresse: PILESTREDET 55

Arbeidets art:

Nybygg ☐ Rehabilitering ☒ Riving ☐ Tiltakets bruttoareal 53 m2

Byggematerialer:

Betong ☐ Mur ☐ Tre ☒ Annet ☐ Beskriv

I følge Oslo kommunes forskrift om kommunal styring av produksjonsavfall (pkt. 3.3) kan kommunen ved enkelt vedtak bestemme behandlingsmåten for produksjonsavfall. For mindre tiltak åpner kommunen for at tiltakshaver kan utfylle en forenklet avfallsplan der han erklærer at avfallsbehandlingen vil være i samsvar med forskriften og de til en hver tid gjeldene kommunale retningslinjer.

Tiltakshaver erklærer at:

- tiltakshaver kjenner til Oslo kommunes forskrift om styring av produksjonsavfall m/veiledning, samt retningslinjer for behandling av bygge- og riveavfall.
- alt avfall skal leveres til godkjent avfallsanlegg.
- dersom tiltakshaver ikke transporterer avfallet selv, skal det transporteres av renovatør med godkjenning av Oslo kommune v/Renovasjonsetaten.

Underskrift Tiltakshaver Tone Sjøversen Sted Oslo Dato 30/11-2000

Fylles ut av forurensningsmyndighetene:

☒ Søknaden er godkjent

☐ Søknaden er avslått av følgende grunn.:

Sted Oslo Dato 6/12/00

Underskrift Eyvind P. Vold
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Side 1 av 1

Ansvarlig for utarbeidelse : Øivind Rooth
Godkjent av : Erik Ølhn. Sist revidert.
© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

200002662 31

SIVILARKITEKT ERIK ANDRE´ HVALBYE

Ljabruveien 39, 1167 Oslo, TLF 23 38 80 77 MVA 00970133291

Plan og bygningsetaten
Trondheimsveien 5
0560 OSLO
Att: Erland P. Volden

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
18 DES. 2000
SAKSNR: 20002662-12
AVD. 5 SBH EPV ANR 531 MERKN

Oslo 25.10.2000

SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILATELSE, SAKSNR. 20002662-2, GNR 214 BNR 17

	Søknad om igangsetinngstilatelse	(sendt 25.10.00)
A1	Orientering vedr. oppfyllelse av Rammebetingelser	"
E1	Korrigert kontrollplan for prosjektering	"
E2	Kontrollplan for utførelse	"
F1	Oppgave over prosjekteringsansvar	"
F2	Søknad om ansvarsrett , 2 Rørleggere AS	"
F3	Kopi av lokal godkjenning 2 Rørleggere AS	"
F4	Søknad om ansvarsett , Siv Ark Erik Andre Hvalbye	rev 11.12.00
F5	Søknad om lokal godkjenning med egenerklæring. Siv Ark Erik Andre Hvalbye	
F6	Oppgave over utføreslesavsvar	(sendt 25.10.00)
F7	Søknad om ansvarsrett, Tømmermester Eirik Gundersen AS	"
F8	Kopi av lokal godkjenning , Eirik Gundersen AS	"
F9	Søknad om ansvarsrett, Håheim Prosjekt AS	NY
F10	Kopi av lokal godkjenning, Håheim Prosjekt	NY
G1	Kontrollerklæring, Siv Ark Erik Andre Hvalbye	rev 11.12.00
G2	Kontrollerklæring , 2 Rørleggere AS	(sendt 25.10.00
G3	Kontrollerklæring, Håheim Prosjekt AS	NY
I1	Avfallsplan	(sendt 25.10.00)

MOTTATT
13 DES. 2000
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

200002662 31

Hvalbye, Erik Andre
Øvre Ljankollvei 4

1265 OSLO

Dato 22 FEB. 2001

Deres ref:	Vår ref(saksnr.)200002662-14 Saksbeh: Leif O. Solheim **Oppgis alltid ved henvendelse**	Arkivkode:

Byggeplass:	PILESTREDET 55	Eiendom:	214/17/0/0
Tiltakshaver:	Tone Fondevik og Rune Syversen	Adresse:	Pilestredet 55D, 0380 OSLO
Søker:	Hvalbye, Erik Andre	Adresse:	Øvre Ljankollvei 4, 1265 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

TILSYNSRAPPORT

Rapport fra stikkontroll av prosjekteringen

I samsvar med plan- og bygningslovens § 97 og saksbehandlingsforskriften SAK § 29 nr. 3 er det gjennomført tilsyn av overnevnte tiltak den 15.02.01.

Revisjonsformål/-omfang
Tilsynet omfattet egenkontroll av prosjektering i henhold til kontrollplan og foretakets rutiner for kontrollarbeid, samt funksjonen som ansvarlig søker. KPR 110.2, KPR 120.2 og SØK 040.2.

Håheim Prosjekt A.S, KPR 121.2, var også representert ved gjennomføringen, slik at det ble ført tilsyn også med denne kontrollfunksjonen.

Referansedokumenter
Plan- og bygningslovens § 97 og saksbehandlingsforskriften, SAK § 29 nr. 3, kontrollplan for prosjektering og foretakets rutiner for kontrollarbeid.

Tilsynsgruppe
Bjørn Dahl og Leif O. Solheim.

Deltakere
Sivilarkitekt Erik Andre Hvalbye.
Håheim Prosjekt A.S, v/Arne Knudsen.

Sammendrag
Prosjektet omfatter innredning av loft som tillegg til eksisterende loftsleilighet. Det er gitt igangsettingstillatelse..

Sivilarkitekt Erik Andre Hvalbye er et enmannsforetak. Foretaket er i ferd med å innføre et styringssystem basert på Holtheprosjekt. Det ble opplyst at det ble benyttet styringsdokumenter for ansvarlig søker og liste for identifisering av myndighetskrav.

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet
Postadresse: Trondheimsveien 5, 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66, 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

200002662 31

Av intervju med deltakerne framgikk at i dette prosjektet har de to foretakene i praksis forestått brannteknisk prosjektering sammen, selv om Erik Andre Hvalbye har ansvar for PRO 120.2 og Håheim Prosjekt A.S har ansvar for KPR. 121.2.

Tilsynet påviste svikt i prosjekteringen og kontroll av prosjekteringen, PRO 120.2 og KPR 121.2.
- Prosjektering av rømningstrapper var ikke gjennomført i det man antok at dette var ivaretatt i allerede eksisterende loftsleilighet.
- Etasjeskiller mellom ny del av loftsleiligheten og underliggende leilighet var ikke brannteknisk prosjektert, man antok at etg. skilleren tilfredsstiller R 60.
- Branntetting av gjennomføringer (vann/avløp) gjennom etasjeskiller var ikke prosjektert, men det ble antatt ansvarlig for rørleggerarbeidet ivaretok dette.

Ansvarlig for KPR 121.2 hadde ikke fanget opp overstående svikt i prosjekteringen

Det ble gjort påvisning i dokument kalt «Brannteknisk konsekvenser vedr. Pilestredet 55», datert 25.10.00, og undertegnet av både Hvalbye PRO 120.2 og Arne Knudsen for KPR 121.2.

Ytterligere avdekket tilsynet at
- lydteknisk prosjektering og prosjekteringskontroll PRO 120.2 og KPR 120.2 (egenkontroll) heller ikke var utført. Det ble her antatt at eksisterende etg. skiller tilfredsstiller forskriftskravene.

Vedrørende prosjektering vises forøvrig til Plan- og bygningsetatens veiledning for innredning av leiligheter på loft og kjeller i murbygning (72-0566).

Det er tilsynets inntrykk at kontrollsystemet ikke er godt nok innarbeidet og det er ikke sporbarhet mellom kontrollplanen og den kontrolldokumentasjon som ble framlagt.

Møtet ble avsluttet med konklusjon om følgende forbedringstiltak:
- Sivilarkitekt Erik Andre Hvalbye vurderer sitt foretaks kontrollarbeid og kvalitetssystem og innsender et notat om dette til Plan- og bygningsetaten.
- Nye kontrollerklæringer som viser at brannteknisk prosjektering av rømningstrapper, etg.skiller og branntetting rundt gjennomføringer i denne er kontrollert av KPR innsendes.
- Ny kontrollerklæring som viser at lydteknisk prosjektering av etg. skiller er kontrollert innsendes.
- Sammen med nye kontrollerklæringer innsendes redegjørelse for hvordan krevet prosjektering er meddelt i prosjektet. Frist 15.03.01.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Leif O. Solheim
Avd.ing. I

Bjørn Dahl
Avd.ing. I

Kopi til: Håheim Prosjekt A.S, Ulvenveien 90, 1378 NESBRU

200002662 31

Drammen, 7. mars 2001

Oslo kommune Plan og bygningsetaten
Indre by
Trondheimsv. 5
0506 OSLO

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
14 MARS 2001
SAKSNR: 200002662-15
AVD 851 SBH 531

BYGGESAK DERES REF.NR. 200002662 SAKSBEHANDLER ERLAND P. VOLDEN.

Viser til telefonsamtale mellom Deres Tor Helge Eikland og min representant Arkitekt Tor Andresen vedr. byggesaken på loftet i Pilestredet 55D.

Jeg har, som eier av leiligheten i 4. etasje under loftet, hatt henvendelser til Oslo kommune vedr. denne saken tidligere.

Den gangen gjaldt det oppstart av byggearbeider uten godkjenning for senere å medføre avslag og bot for dette.

Etter hva undertegnede har brakt i erfaring etter telefonhenvendelse til Oslo kommune, har jeg fått oppgitt at byggesaken ble godkjent 22. januar. Selve utbyggingen er fra min nabo oppgitt å være ferdig antatt uke 9/10 jfr. kopi av brev.

Jeg stiller meg strekt tvilende til utførelsen vedr. forskjellige forhold i forbindelse med utbyggingen. Jeg har i denne sammenheng bedt om å få ha med fagmann, arkitekt Tor Andresen på å besiktige arbeidet uten at jeg har fått tilgang til dette. Følgende forhold ut fra en tidligere befaring og ut fra støy ved bruk av etasjen over, mener jeg ikke må være hensyntatt ved utbyggingen.

1. Lyd. Det er blitt svært lydt fra etasjen over. Normal gange i leiligheten oppfattes som direkte støy. Ved å besiktige hull laget av nabo (egen sak) i vår leilighet inn på gulvet, ser det ut som om det bare er lagt et tregulv oppe på tidligere loftsgulv hvoretter det er et luftlag og stubbloft før vårt tak. Leilighetens hovedsoverom, som aldri før har hatt problemer med støy, er nå til dels ikke beboelig. Det kommer også av risting ved bruk av vaskemaskin i leiligheten over som gir en resonanse og dirring i vegger som har ført til 4 sprekker i dette nymalte rommet. Bruker av rommet må ofte flytte ut i stuen da soverommet ikke er brukelig.
2. Bæring. Jeg er helt overbevist om at i forbindelse med utbygging av denne delen av loftet, er det ikke lagt inn ekstra styrke/bæring for bl.a et nytt bad med støpt badegulv. Jeg er usikker på hvilket krav som legges stil grunn og ber med dette om hjelp fra kommunen.
3. Brann. Da jeg selv bor i Drammen, har jeg tatt kontakt med Drammen kommune og bygningskontrollør P. Pedersen. Av han har jeg fått beskjed om at det skal legges en egen

MOTTATT
12 MARS 2001
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

200002662 31

Sivilarkitekt Erik André Hvalbye
Ljabruveien 39
1167 Oslo
Tlf. : 23 38 80 77

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
22 MARS 2001
SAKSNR 200002662 - 18
ANT. | SBH | ANN. | MERKN.
B51 531

Plan og bygningsetaten
Att. Leif O. Solheim
Trondheimsveien 5
0560 Oslo

14. Mars 2001

Angår Pilestredet 55 D. Tilsynsraport tilsvar.

Byggeplass: Pilestredet 55 D — Eiendom: 214/17/0/0

Tiltakshaver : Tone Fondevik og Rune Syversen — Adresse: Ringshusveien 35, 1160 Oslo
Søker: Hvalbye, Erik André Siv. ark. — Adresse: Ljabruveien 39, 1167 Oslo
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus — Tiltaksart: Loftsutbygging

Viser til tilsynsrapport datert 22.Februar 2001 deres ref.: 200002662-14.
Vårt kontrollarbeide og kvalitetssikringsystem baserer seg på Holte prosjekt, og allt arbeide i forbindelse med dette gjøres i samarbeid med Håheim prosjekt.
Vi er i en innarbeidelses fase med vårt kontrollarbeide, og ser at vi har et løp å gå før dette fungerer slik det skal for oss. Ikke minst har dette tilsynet avdekket en del mangler ved vår praktiske bruk av systemet jfr. tilsynsrapporten.
Vi tar disse manglene til etteretning, og fortsetter vårt arbeide med å innføre og gjennomarbeide kvalitetsikringen ved våre arbeider.
Vedlagt følger dokumentasjonen som er etterspurt i tilsynsrappoorten. Vi håper den er fyldestgjørende, og stiller oss til disposisjon for evt. spørsmål eller andre komentarer.

Med vennlig hilsen
Erik André Hvalbye

MOTTATT
20 MARS 2001
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

200002662 31

Hvalbye, Erik Andre
Øvre Ljankollvei 4

1265 OSLO

Dato: 10 APR 2001

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200002662-17 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Leif O. Solheim | Arkivkode:

Byggeplass:	PILESTREDET 55	Eiendom:	214/17/0/0
Tiltakshaver:	Tone Fondevik og Rune Syversen	Adresse:	Pilestredet 55D, 0380 OSLO
Søker:	Hvalbye, Erik Andre	Adresse:	Øvre Ljankollvei 4, 1265 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

VARSEL OM TILSYN ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN PILESTREDET 55

Tilsyn med kontroll av prosjektering og utførelse.
Prosjekt: Pilestredet 55.
Møtested: Plan- og bygningsetaten, Trondheimsveien 5, 0560 Oslo.
Dato: 03.05.01, kl. 13.00.

Vedlagt oversendes kopi av brev datert 07.03.01 fra Truls A. Werpen til Plan- og bygningsetaten.

Med bakgrunn i vedlagte brevkopi, samt også brev fra Erik Andre Hvalbye 14.03.01 og Håheim Prosjekt A.S, 15.03.01 innkalles samtlige foretak med kontrollansvar i byggesaken til tilsyn med utført kontrollarbeid.

De ansvarlige kontrollforetak er:

Erik Andre Hvalbye	(SØK 040.2, SAM 040.1, KPR 110.2, KPR 120.2 utenom brann)
Håheim Prosjekt A.S	(KPR 121.2)
Tømmermester Eirk Gundersen	(KUT 210.2)
2 Rørleggere	(KPR 311.1, KUT 311.2))

Det bes om at kontrollforetakene bringer med seg all kontrolldokumentasjon i tilknytning til prosjektet.

Likelydende brev er sendt alle de kontrollansvarlige foretak i prosjektet.

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse: Trondheimsveien 5, 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66, 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003 05.58920
Org nr.: 971 040 823
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

200002662 31

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Leif O. Solheim
saksbehandler

200002662 31

Sivilarkitekt Erik André Hvalbye
Ljabruveien 39
1167 Oslo
Tlf. : 23 38 80 77

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
10 APR. 2001
SAKSNR: 200002662-18
AVD. 52T | SBH | ANR 531 | MERKN

Plan og bygningsetaten
Att. Leif O. Solheim
Trondheimsveien 5
0560 Oslo

14. Mars 2001

Angår Pilestredet 55 D. Tilsynsraport tilsvar.

Byggeplass: Pilestredet 55 D
Eiendom: 214/17/0/0

Tiltakshaver : Tone Fondevik og Rune Syversen
Adresse: Ringshusveien 35, 1160 Oslo

Søker: Hvalbye, Erik André Siv. ark.
Adresse: Ljabruveien 39, 1167 Oslo

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: Loftsutbygging

Viser til tilsynsrapport datert 22.Februar 2001 deres ref.: 200002662-14.
Vårt kontrollarbeide og kvalitetssikringsystem baserer seg på Holte prosjekt, og allt arbeide i forbindelse med dette gjøres i samarbeid med Håheim prosjekt.
Vi er i en innarbeidelses fase med vårt kontrollarbeide, og ser at vi har et løp å gå før dette fungerer slik det skal for oss. Ikke minst har dette tilsynet åvdekket en del mangler ved vår praktiske bruk av systemet jfr. tilsynsrapporten.
Vi tar disse manglene til etteretning, og fortsetter vårt arbeide med å innføre og gjennomarbeide kvalitetsikringen ved våre arbeider.
Vedlagt følger dokumentasjonen som er etterspurt i tilsynsrappoorten. Vi håper den er fyldestgjørende, og stiller oss til disposisjon for evt. spørsmål eller andre komentarer.

Med vennlig hilsen

Erik André Hvalbye

MOTTATT
06 APR
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

200002662 31

Truls A. Werpen
Villavegen 7

3400 LIER

Dato: 10 APR 2001

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200002662-19 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Leif O. Solheim | Arkivkode:

Byggeplass:	PILESTREDET 55	Eiendom:	214/17/0/0
Tiltakshaver:	Tone Fondevik og Rune Syversen	Adresse:	Pilestredet 55D, 0380 OSLO
Søker:	Hvalbye, Erik Andre	Adresse:	Øvre Ljankollvei 4, 1265 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

VEDR. KONTROLLDOKUMENTASJON M.M.

Vi viser til Deres brev av 07.03.01.

Som vedlagt kopi av brev av 10.04.01 til Erik Andre Hvalbye (ansvarlig søker) m.fl. viser, er det bl. a. med bakgrunn i Deres brev, innkalt til nytt tilsyn i saken 03.05.01, og vi har bedt om at all kontrolldokumentasjon blir framlagt.

Plan- og bygningsetaten har dessverre ikke kapasitet til å sende ut kopi av byggesaksdokumenter. De er imidlertid velkommen til etaten for å gjennomgå byggesaksmappen og få de kopier som måtte være ønskelig. Åpningstid er man-fre. kl. 09.00-15.00.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Leif O. Solheim
saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse: Trondheimsveien 5, 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66, 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr: 971 040 823

200002662 31

Styret Sameiet 55D
Pilestredet 55D
0350 OSLO

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
02 MAI
SAKSNR 20000 2662-20
AVD BST 531

Plan og bygningsetaten
Trondheimssveien 5
0560 OSLO

25. april.2001

Loftsareal i pilestredet 55D, bygge sak 20002662

Med bakgrunn i den pågående saken vedrørende utvidelse av loftsareal i Pilestredet 55D (Bygge sak 20002662) ønsker sameiets styre å gjøre Plan og bygg oppmerksom på at vi har full tillit til at arbeidet er utført i henhold til gjeldene forskrifter. Vi har under hele byggesaken hatt en god og pågående dialog med Fondevik/Syvertsen og fått full innsyn i dokumentgang og byggeprogresjon. Utover dette er det vanskelig å uttale seg om tekniske detaljer for Styret, men vi føler oss trygge på at en ferdigstillelse attest vil bekrefte at dette er tilfelle og at ombyggingene gjort er ihht Sameiets intensjoner slik de var ifm overtagelsen av loftet.

Til informasjon ble salg av felles arealet på loftet i Oktober 99 vedtatt med tilstrekkelig flertall i sameiet. Werpen var den eneste seksjonen som stemte i mot dette salget. Han har videre i flere av sine brev insistert på at styret skulle innkalle til møte hvor loftssaken skulle diskuteres. Dette er blitt gjort ved flere anledninger og styret registrerer med skuffelse at Werpen, eller en representant, ikke har møtt opp.

Slik styret forstår det, klager Werpen også på økt støy fra den eksisterende leiligheten. For informasjon har styret ikke mottatt klager på støy fra den andre leiligheten som også ligger under den eksisterende loftsleiligheten.

Som selger av disse fellesarealene beklager Styret denne langvarige prosessen da vi, som nevnt ovenfor, mener vi ikke har grunn til å føle oss ukomfortable med det arbeidet som er gjort. Styret vedlegger brev fra eiere av loftseksjonen som er meget fortvilet over sakens fremgang.

Med vennlig hilsen,
Styret i Pilestredet 55D
Benedicte Bjorbæk
Ved styreleder
Benedicte Bjorbæk

Kopi til:
Tone Fondevik & Rune Syversen med arkitekt.

MOTTATT
27 APR. 2001
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

200002662 31

Tømmermester Eirik Gundersen
Enebakkveien 251

0010 OSLO

Dato: - 8 MAY 2001

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200002662-21 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Leif O. Solheim | Arkivkode: 531

Byggeplass:	PILESTREDET 55	Eiendom:	214/17/0/0
Tiltakshaver:	Tone Fondevik og Rune Syversen	Adresse:	Pilestredet 55D, 0380 OSLO
Søker:	Hvalbye, Erik Andre	Adresse:	Øvre Ljankollvei 4, 1265 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

TILSYNSRAPPORT

Rapport fra stedlig tilsyn av utførelsen

I samsvar med plan- og bygningslovens § 97 og saksbehandlingsforskriften SAK § 29 nr.3 er det gjennomført tilsyn av overnevnte tiltak 03.05.01.

Revisjonsformål/omfang
Tilsynet omfattet en videreføring av egenkontroll av prosjektering, KPR 110.2, KPR 120.2 og KPR 121.2, samt SØK 040.2 og SAM 040.1. I tillegg ble det ført tilsyn også med øvrige foretak med kontrollansvar i byggesaken.. Kfr. tilsynsrapport av 22.02.01 og varsel om tilsyn datert 10.04.01.

Referansedokumenter
Plan- og bygningslovens § 97 og saksbehandlingsforskriften, SAK § 29 nr.3, og kontrollplan for h.h.v. prosjektering og utførelse..

Tilsynsgruppe
Bjørn Dahl og Leif O. Solheim.

Deltakere

Sivilarkitekt Erik Andre Hvalbye	SØK 0.40.2, SAM 040.1, KPR 110.2 og KPR 120.2 utenom brann
Håheim Prosjekt A.S, v/Arne Knudsen	KPR 121.2
Tømmermester Eirk Gundersen	KUT 210.2
2 Rørleggere, v/Terje Steen	KPR311.1, KUT 311.2

Plan- og bygningsetaten Byggestart Tilsynsprosjektet | Postadresse: Trondheimsveien 5 0560 OSLO | Telefon: 22 66 22 66 22 66 20 20 Telefaks: 22 66 24 94 | Bankgiro 6003.05.58920 | Org.nr.. 971 040 823

200002662 31

Sammendrag
Prosjektet omfatter innredning av loft som tillegg til eksisterende loftsleilighet. Rammetillatelse ble gitt 30.08.00 og igangsettingstillatelse ble gitt 22.01.01.

Svar fra siv.ark. Erik Andre Hvalbye og Håheim Prosjekt A.S på tilsynsrapport av 22.02.01 og brev av 07.03.01 fra Truls A. Werpen (eier av leilighet i 4.etg.) ble gjennomgått.

Arne Knudsen redegjorde for at i h.h.t. prosjekteringen skulle nye vann- og avløpsrør påkobles eksisterende rør i loftsleiligheten.
Terje Steen opplyste at dersom nye rør skulle påkobles i loftsleiligheten måtte badegolvet hogges opp, dette var årsaken til at man hadde valgt tilkobling i etasjen under.

Plan- og bygningsetaten påpeker at SØK/SAM må definere klarere grensesnitt mellom de forskjellige funksjoner/fagområder i byggesaken, jfr. foretakenes ansvarsrett.

Sjekklister pr. 25.03.01 fra tømmermester Eirik Gundersen ble framlagt og ansett i orden.

Møtet ble avsluttet med konklusjon:
Siv. Ark. Erik Andre Hvalbye
- Kontrolldokumentasjon for lydteknisk prosjektering (sjekklister, eller annet) innsendes.
- SØK/SAM innsender kommentarer til brev av 07.03.01 fra Truls A. Werpen.

Håheim Prosjekt A.S
- Kontrolldokumentasjon for brannteknisk prosjektering av rømningstrapper og etasjeskiller innsendes. Det skal framgå hvorvidt prosjekteringen er i samsvar med kommunens veiledning for innredning av leililigheter på loft (72- 0566).

2 Rørleggere
- Kontrolldokumentasjon for KPR 311.1 og avviksrapport for endring av prosjekteringen innsendes. Sjekklister for KUT 311.2 pr. 03.05.01 innsendes.

Frist for innsendelse av krevet dokumentasjon settes til 25.05.01.

Tilsynsrapporten sendes alle kontrollforetakene i saken.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Bjørn Dahl
Avd. Ing. I

Leif O. Solheim
saksbehandler

:

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

200002662 31

2 Rørleggere
Strømsveien 266

0668 OSLO

Dato: - 8 MAY 2001

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200002662-21 Saksbeh: Leif O. Solheim Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	PILESTREDET 55	Eiendom:	214/17/0/0
Tiltakshaver:	Tone Fondevik og Rune Syversen	Adresse:	Pilestredet 55D, 0380 OSLO
Søker:	Hvalbye, Erik Andre	Adresse:	Øvre Ljankollvei 4, 1265 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

TILSYNSRAPPORT

Rapport fra stedlig tilsyn av utførelsen

I samsvar med plan- og bygningslovens § 97 og saksbehandlingsforskriften SAK § 29 nr.3 er det gjennomført tilsyn av overnevnte tiltak 03.05.01.

Revisjonsformål/omfang
Tilsynet omfattet en videreføring av egenkontroll av prosjektering, KPR 110.2, KPR 120.2 og KPR 121.2, samt SØK 040.2 og SAM 040.1. I tillegg ble det ført tilsyn også med øvrige foretak med kontrollansvar i byggesaken.. Kfr. tilsynsrapport av 22.02.01 og varsel om tilsyn datert 10.04.01.

Referansedokumenter
Plan- og bygningslovens § 97 og saksbehandlingsforskriften, SAK § 29 nr.3, og kontrollplan for h.h.v. prosjektering og utførelse..

Tilsynsgruppe
Bjørn Dahl og Leif O. Solheim.

Deltakere

Sivilarkitekt Erik Andre Hvalbye	SØK 0.40.2, SAM 040.1, KPR 110.2 og KPR 120.2 utenom brann
Håheim Prosjekt A.S, v/Arne Knudsen	KPR 121.2
Tømmermester Eirk Gundersen	KUT 210.2
2 Rørleggere, v/Terje Steen	KPR311.1, KUT 311.2

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet
Postadresse: Trondheimsveien 5 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 24 94
Bankgiro. 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

200002662 31

Sammendrag
Prosjektet omfatter innredning av loft som tillegg til eksisterende loftsleilighet. Rammetillatelse ble gitt 30.08.00 og igangsettingstillatelse ble gitt 22.01.01.

Svar fra siv.ark. Erik Andre Hvalbye og Håheim Prosjekt A.S på tilsynsrapport av 22.02.01 og brev av 07.03.01 fra Truls A. Werpen (eier av leilighet i 4.etg.) ble gjennomgått.

Arne Knudsen redegjorde for at i h.h.t. prosjekteringen skulle nye vann- og avløpsrør påkobles eksisterende rør i loftsleiligheten.
Terje Steen opplyste at dersom nye rør skulle påkobles i loftsleiligheten måtte badegolvet hogges opp, dette var årsaken til at man hadde valgt tilkobling i etasjen under.

Plan- og bygningsetaten påpeker at SØK/SAM må definere klarere grensesnitt mellom de forskjellige funksjoner/fagområder i byggesaken, jfr. foretakenes ansvarsrett.

Sjekklister pr. 25.03.01 fra tømmermester Eirik Gundersen ble framlagt og ansett i orden.

Møtet ble avsluttet med konklusjon:
Siv. Ark. Erik Andre Hvalbye
- Kontrolldokumentasjon for lydteknisk prosjektering (sjekklister, eller annet) innsendes.
- SØK/SAM innsender kommentarer til brev av 07.03.01 fra Truls A. Werpen.

Håheim Prosjekt A.S
- Kontrolldokumentasjon for brannteknisk prosjektering av rømningstrapper og etasjeskiller innsendes. Det skal framgå hvorvidt prosjekteringen er i samsvar med kommunens veiledning for innredning av leililigheter på loft (72- 0566).

2 Rørleggere
- Kontrolldokumentasjon for KPR 311.1 og avviksrapport for endring av prosjekteringen innsendes. Sjekklister for KUT 311.2 pr. 03.05.01 innsendes.

Frist for innsendelse av krevet dokumentasjon settes til 25.05.01.

Tilsynsrapporten sendes alle kontrollforetakene i saken.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Bjørn Dahl
Avd. Ing. I

Leif O. Solheim
saksbehandler

:

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

200002662 31

Håheim Prosjekt A.S
Postboks 49 Nesbru

1378 NESBRU

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200002662-21 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Leif O. Solheim | Arkivkode: 531

Byggeplass:	PILESTREDET 55	Eiendom:	214/17/0/0
Tiltakshaver:	Tone Fondevik og Rune Syversen	Adresse:	Pilestredet 55D, 0380 OSLO
Søker:	Hvalbye, Erik Andre	Adresse:	Øvre Ljankollvei 4, 1265 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

TILSYNSRAPPORT

Rapport fra stedlig tilsyn av utførelsen

I samsvar med plan- og bygningslovens § 97 og saksbehandlingsforskriften SAK § 29 nr.3 er det gjennomført tilsyn av overnevnte tiltak 03.05.01.

Revisjonsformål/omfang
Tilsynet omfattet en videreføring av egenkontroll av prosjektering, KPR 110.2, KPR 120.2 og KPR 121.2, samt SØK 040.2 og SAM 040.1. I tillegg ble det ført tilsyn også med øvrige foretak med kontrollansvar i byggesaken.. Kfr. tilsynsrapport av 22.02.01 og varsel om tilsyn datert 10.04.01.

Referansedokumenter
Plan- og bygningslovens § 97 og saksbehandlingsforskriften, SAK § 29 nr.3, og kontrollplan for h.h.v. prosjektering og utførelse..

Tilsynsgruppe
Bjørn Dahl og Leif O. Solheim.

Deltakere

Sivilarkitekt Erik Andre Hvalbye	SØK 0.40.2, SAM 040.1, KPR 110.2 og KPR 120.2 utenom brann
Håheim Prosjekt A.S, v/Arne Knudsen	KPR 121.2
Tømmermester Eirk Gundersen	KUT 210.2
2 Rørleggere, v/Terje Steen	KPR311.1, KUT 311.2

Plan- og bygningsetaten Byggestart Tilsynsprosjektet
Postadresse: Trondheimsveien 5 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 24 94
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

200002662 31

Sammendrag
Prosjektet omfatter innredning av loft som tillegg til eksisterende loftsleilighet. Rammetillatelse ble gitt 30.08.00 og igangsettingstillatelse ble gitt 22.01.01.

Svar fra siv.ark. Erik Andre Hvalbye og Håheim Prosjekt A.S på tilsynsrapport av 22.02.01 og brev av 07.03.01 fra Truls A. Werpen (eier av leilighet i 4.etg.) ble gjennomgått.

Arne Knudsen redegjorde for at i h.h.t. prosjekteringen skulle nye vann- og avløpsrør påkobles eksisterende rør i loftsleiligheten.
Terje Steen opplyste at dersom nye rør skulle påkobles i loftsleiligheten måtte badegolvet hogges opp, dette var årsaken til at man hadde valgt tilkobling i etasjen under.

Plan- og bygningsetaten påpeker at SØK/SAM må definere klarere grensesnitt mellom de forskjellige funksjoner/fagområder i byggesaken, jfr. foretakenes ansvarsrett.

Sjekklister pr. 25.03.01 fra tømmermester Eirik Gundersen ble framlagt og ansett i orden.

Møtet ble avsluttet med konklusjon:
Siv. Ark. Erik Andre Hvalbye
- Kontrolldokumentasjon for lydteknisk prosjektering (sjekklister, eller annet) innsendes.
- SØK/SAM innsender kommentarer til brev av 07.03.01 fra Truls A. Werpen.

Håheim Prosjekt A.S
- Kontrolldokumentasjon for brannteknisk prosjektering av rømningstrapper og etasjeskiller innsendes. Det skal framgå hvorvidt prosjekteringen er i samsvar med kommunens veiledning for innredning av leililigheter på loft (72- 0566).

2 Rørleggere
- Kontrolldokumentasjon for KPR 311.1 og avviksrapport for endring av prosjekteringen innsendes. Sjekklister for KUT 311.2 pr. 03.05.01 innsendes.

Frist for innsendelse av krevet dokumentasjon settes til 25.05.01.

Tilsynsrapporten sendes alle kontrollforetakene i saken.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Bjørn Dahl
Avd. Ing. I

Leif O. Solheim
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

200002662 31

Hvalbye, Erik Andre
Øvre Ljankollvei 4

1265 OSLO

Dato: - 8 MAY 2001

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200002662-21 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Leif O. Solheim | Arkivkode: 531

Byggeplass:	PILESTREDET 55	Eiendom:	214/17/0/0
Tiltakshaver:	Tone Fondevik og Rune Syversen	Adresse:	Pilestredet 55D, 0380 OSLO
Søker:	Hvalbye, Erik Andre	Adresse:	Øvre Ljankollvei 4, 1265 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

TILSYNSRAPPORT

Rapport fra stedlig tilsyn av utførelsen

I samsvar med plan- og bygningslovens § 97 og saksbehandlingsforskriften SAK § 29 nr.3 er det gjennomført tilsyn av overnevnte tiltak 03.05.01.

Revisjonsformål/omfang
Tilsynet omfattet en videreføring av egenkontroll av prosjektering, KPR 110.2, KPR 120.2 og KPR 121.2, samt SØK 040.2 og SAM 040.1. I tillegg ble det ført tilsyn også med øvrige foretak med kontrollansvar i byggesaken.. Kfr. tilsynsrapport av 22.02.01 og varsel om tilsyn datert 10.04.01.

Referansedokumenter
Plan- og bygningslovens § 97 og saksbehandlingsforskriften, SAK § 29 nr.3, og kontrollplan for h.h.v. prosjektering og utførelse..

Tilsynsgruppe
Bjørn Dahl og Leif O. Solheim.

Deltakere

Sivilarkitekt Erik Andre Hvalbye	SØK 0.40.2, SAM 040.1, KPR 110.2 og KPR 120.2 utenom brann
Håheim Prosjekt A.S, v/Arne Knudsen	KPR 121.2
Tømmermester Eirk Gundersen	KUT 210.2
2 Rørleggere, v/Terje Steen	KPR311.1, KUT 311.2

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet
Postadresse: Trondheimsveien 5 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 24 94
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

200002662 31

Sammendrag
Prosjektet omfatter innredning av loft som tillegg til eksisterende loftsleilighet. Rammetillatelse ble gitt 30.08.00 og igangsettingstillatelse ble gitt 22.01.01.

Svar fra siv.ark. Erik Andre Hvalbye og Håheim Prosjekt A.S på tilsynsrapport av 22.02.01 og brev av 07.03.01 fra Truls A. Werpen (eier av leilighet i 4.etg.) ble gjennomgått.

Arne Knudsen redegjorde for at i h.h.t. prosjekteringen skulle nye vann- og avløpsrør påkobles eksisterende rør i loftsleiligheten.
Terje Steen opplyste at dersom nye rør skulle påkobles i loftsleiligheten måtte badegolvet hogges opp, dette var årsaken til at man hadde valgt tilkobling i etasjen under.

Plan- og bygningsetaten påpeker at SØK/SAM må definere klarere grensesnitt mellom de forskjellige funksjoner/fagområder i byggesaken, jfr. foretakenes ansvarsrett.

Sjekklister pr. 25.03.01 fra tømmermester Eirik Gundersen ble framlagt og ansett i orden.

Møtet ble avsluttet med konklusjon:
Siv. Ark. Erik Andre Hvalbye
- Kontrolldokumentasjon for lydteknisk prosjektering (sjekklister, eller annet) innsendes.
- SØK/SAM innsender kommentarer til brev av 07.03.01 fra Truls A. Werpen.

Håheim Prosjekt A.S
- Kontrolldokumentasjon for brannteknisk prosjektering av rømningstrapper og etasjeskiller innsendes. Det skal framgå hvorvidt prosjekteringen er i samsvar med kommunens veiledning for innredning av leililigheter på loft (72- 0566).

2 Rørleggere
- Kontrolldokumentasjon for KPR 311.1 og avviksrapport for endring av prosjekteringen innsendes. Sjekklister for KUT 311.2 pr. 03.05.01 innsendes.

Frist for innsendelse av krevet dokumentasjon settes til 25.05.01.

Tilsynsrapporten sendes alle kontrollforetakene i saken.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Bjørn Dahl
Avd. Ing. I

Leif O. Solheim
saksbehandler

200002662 31

Plan og Bygningsetaten i Oslo
Indre By
Trondheimsvn. 5
0506 Oslo

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
09 MAI 2001
SAKSNR: 200002662-22
AVD 65.T | SBH | ANR 531 | MERKN

30. mars 2001

Byggesak nr. 200002662

Viser til brev fra Truls Werpen 7. mars, 2001 til Plan og Bygningsetaten. Tilsvar til punkter i Werpens brev.

Pkt 1. Tilbygg er ikke tatt i bruk. Soverom som Werpen beskriver som ubeboelig ligger under eksisterende leilighet der det ikke er utført endringer eller annen form for byggearbeid. Det har aldri tidligere kommet klager på støy fra vår leilighet verken fra tidligere beboere eller Werpen.
Sprekker som det henvises til er undersøkt av takstmann i Gjensige ved besiktigelse i av tidligere oppstått vannskade. Takstmanns konklusjon er at sprekkene er av eldre dato og ikke kan henvises til utført arbeid i vår leilighet.

At beboere må flytte ut i "stuen" på bakgrunn av støy finner vi noe underlig da Werpens stue faktisk ligger under tilbygget som ifølge Werpen er utgangspunkt for støyen han beskriver.

Pkt. 2 og 3 er av byggteknisk art og kommenteres ikke i dette brev.

Pkt. 4 Werpen har ikke slik han beskriver besiktiget byggearbeidet i Desember. Viser for øvrig til brev fra sameiet datert 25. april i år.

Pkt. 5 Nøkkel ble utlevert av Werpens sønn, Fredrik Werpen i forbindelse med tilkobling av avløp. Det ble informert om tilkobling og godkjennelse av dette i den forbindelse.

Ber på bakgrunn av ovenstående samt tidligere korrespondanse Plan og Bygningsetaten å vurdere Werpens troverdighet og motiver vedrørende denne saken. Mener dette er nødvendig da det fremlegges feilaktige og spekulative saksopplysninger samt i enkelte tilfeller konstrueres løgner for å svekke vår troverdighet.

Med vennlig hilsen

Tone Fondevik og Rune Syversen
Pilestredet 55D
0350 OSLO
Mf. 22 60 72 39

Kopi: Arkitekt Erik Hvalby og styret i sameiet.

200002662 31

Sivilarkitekt Erik André Hvalbye
Ljabruveien 39
1167 Oslo
Tlf. : 23 38 80 77

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
31 MAI 2001
SAKSNR: 200002662-23
AVD: I | SBH: | ANR: 531 | MERKN:

Plan og bygningsetaten
Att. Leif O. Solheim
Trondheimsveien 5
0560 Oslo

14. Mars 2001

Angår Pilestredet 55 D. Tilsynsraport tilsvar.

Byggeplass: Pilestredet 55 D
Eiendom: 214/17/0/0

Tiltakshaver : Tone Fondevik og Rune Syversen
Adresse: Pilestredet 55 D ,1160 Oslo

Søker: Hvalbye, Erik André Siv. ark.
Adresse: Ljabruveien 39, 1167 Oslo

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: Loftsutbygging

Angår Pilestredet 55 D. Tilsynsraport tilsvar.

Viser til tilsynsrapport datert 8.Mai 2001 deres ref.: 200002662.
Kontrolldokumentasjon for lydteknisk prosjektering.
Det er etter rådføring med beboerne, konstantert at det ikke er spesielle problemer med lyd i eksisterende boenhet. Konstruksjonen i dekket er undersøkt, og det konstanteres at det er rabits puss, underkledning, stubblofsleire og gulvbord.
I følge byggdetaljblad 722.512 fig. 11a, som samsvarer med den eksisterende konstruksjonen, er dette en løsning som oppfyller byggeforskriftenes krav i forhold til lyd.
I eksisterende gang er konstruksjonen ikke pusset på undersiden. Her er det anbefalt en løsning med nedforet himling festet til separate himlingsbjelker med lydmatte og dobbel gips samt fuging av overgang mot vegg.
Dette søkes utført så snart en får adkomst til leiligheten.
Som det ble avdekket på tilsynsmøtet har vi fortsatt en vei å gå for å få våre rutiner bedre.
Vi håper dette foreløbig er fyldestgjørende, og stiller oss til disposisjon for evt. spørsmål eller andre komentarer.

Med vennlig hilsen

Erik André Hvalbye

MOTTATT
28 MAI 2001
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

AVVIKSSKJEMA, KVALITETSSIKRINGSSYSTEM

200002662—31

Rapportert av: 2. Rørleggere Dato: 31/1-2001 Rapport nr. 1

Fylles ut av den som rapporterer avviket

Ordrenr./kunde: Gnr. 214 Bnr. 17 Seksj. 10
Pilestredet 55

Beskrivelse av avviket og årsak Tone Fondevik
Rune Syversen

Sak. Nr. 20002662

Kryss av for type avvik:

1. Personskade
2. Material skade
3. Reklamasjon fra kunde
4. Reklamasjon på underlev.
5. Nesten uhell
6. Feil/mangelfull prosedyre
X 7. Avvik fra prosedyre
8. Annet (beskriv)

Avviksbehandling/korrigerende tiltak (Fylles ut av den som rapporterer avviket)

Gikk igjennom tak i korridor for kobling av avløp 110 mm. m/ Glava. Brannselletetning. rundt rør. Snekker må tette igjen i gjennomgang. Dette for kobling til avløpsoppbygg.

Økonomiske konsekvenser, forsinkelser mm. (Fylles ut av overordnet)

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
31 MAI 2001
SAKSNR: 200002662-24
AVD BST | SBH | ANR 531

Beslutning om forebyggende tiltak (Fylles ut av kvalitetssikringssjef/daglig leder)

Forebyggende tiltak skal utføres innen (dato):
Forebyggende tiltak gjennomført/saken avsluttet (dato)

Leije Steen
Signatur av daglig leder

MOTTATT
29 MAI 2001
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Skjemaet skal arkiveres i egen mappe *Dok.nr. 08.01 Rev. 0 06.05.98 97 Sign:*

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

200002662 31

Sivilarkitekt Erik Andre Hvalbye
Ljabruveien 39

1167 OSLO

Dato: - 8 JUN 2001

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 20002662-25 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Leif O. Solheim | Arkivkode: 531

Byggeplass:	PILESTREDET 55	Eiendom:	214/17/0/0
Tiltakshaver:	Tone Fondevik og Rune Syversen	Adresse:	Pilestredet 55D, 0380 OSLO
Søker:	Hvalbye, Erik Andre	Adresse:	Øvre Ljankollvei 4, 1265 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

VEDRØRENDE KONTROLLDOKUMENTASJON

Vi viser til tilsynsrapport av 08.05.01, Deres brev av 14.03.01 (feildatert) og kontrollerklæring for KPR 110.2 og KPR 120.2 (foruten brann) datert 24.05.01.

Kontrollerklæringen viser til at det foreligger kontrolldokumenter som tegninger og sjekklister. Det er disse kontrolldokumentene vi har etterspurt, jfr. tilsynsrapporten. Vi ber om at kontrolldokumentene ettersendes, da de ikke fulgte med Deres oversendelse.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Leif O. Solheim
saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 24 94

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

SIVILARKITEKT ERIK ANDRE´ HVALBYE
Ljabruveien 39, 1167 Oslo, TLF 23 38 80 77, FAX 23 38 80 78

OSLO KOMMUNE MVA 000970133291
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
13 JUNI 2001
OSLO 07.06.2001
SAKSNR: 200002662-26
AVD | SBH | ANR 531 | MERKN

200002662 31

PLAN OG BYGNINGSETATEN
TRONDHEIMSVEIEN 5
0560 OSLO

VEDR. TILSYNSRAPPORT, SAK.NR 20002662, Gnr 214, Bnr 17, PILESTREDET 55

- Viser til tilsyn som ble gjennomført 03.05.01

-Det vedlegges kontrollerklæring for KPR 121.2, fra Håheim Prosjekt AS

-Prosjektering av hovedrømningstrapper er foretatt.
Det er konstatert at alle leilighetsdører er klassifisert B30 og skiftet i 1974.
Det er montert røykvarslere i himlinger.
Trapp består av stål med trazzo i inntrinn.
Kjellernedgang går direkte til bakgård og har ingen direkte tilknytning til hovedtrapp.
Det er ingen brannsmitte i hjørner.
KONKLUSJON: Hovedtrapp oppfyller kravene, tiltak er ikke nødvendig.

-Prosjektering av Bitrapp.
Det er montert røkvarsler i himling.
Kjellerdør er ikke tilfredstillende.
Underside av trapp er delvis utført i tre.
Dører til leiligheter er ikke godkjente branndører:
KONKLUSJON: Bitrapp opprustes med hensyn til krav på kledning , og godkjente branndører.

-Prosjektering av etasjeskiller
Underliggende leilighet er befart.
Det er konstatert at i stuen som befinner under oppholdsrom i tiltaket er gammel type himling, rabitz pusset kalket eller malt. Denne er tidligere konstatert ha gode brannteknisk egenskaper.
KONKLUSJON: Bjelkelag er i.h.t. fig 351 a. Eks. bjelkelaget oppfyller kavet. (ref. vedlegg S 4)
Del av bjelekelag som er åpnet reetableres i.h.t. fig 352 .(ref bilag s 5)

-Brannalarmanlegg
Gården har ikke sentralt brannalarmanlegg. Det er imidlertid oppe til vurdering å montere dette.
KONKLUSJON: Ved oppgradering av bitrapp er det ikke krav til brannalarmanlegg, Sameiet oppfordres imidlertid til å montere dette. (ref. bilag s. 6 punkt 382)

Med vennlig hilsen
Erik André Hvalbye

MOTTATT
0 8 JUNI 2001
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

200002662 31

Anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

pbl § 99

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
28 JUNI 2001

Kommunens saksnr
20000266

Anmodningen gjelder

Eiendom/ byggested: Gnr 214 Bnr 17 Festenr — Adresse: Pilestredet 55, 0350 OSLO

SAKSNR: 20000266 2 - 17
AVD: BST SBH: ANR: 531 MERKN:

Det anmodes om

☐ FERDIGATTEST

☒ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☒ Hele tiltaket. Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 01.09.01

☐ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt fremdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til
Tegninger av plan, snitt og fasade, hvis endringer i forhold til rammesøknaden	D	-
Kontrollerklæringer	G	1 - 2
Bekreftelser fra andre off. myndigheter	H	-
Andre vedlegg	I	-
Teknisk dokumentasjon iht kommunens retningslinjer	J	-

Underskrift

Ansvarlig utførende (UTF)/samordner (SAM) for dette tiltaket

Foretak: Sivilarkitekt Erik Andre Hvalbye

Dato: 18.06.2001 Underskrift: Erik Andre Hvalbye

Gjentas med blokkbokstaver: ERIK ANDRÉ HVALBYE

200002662 31

Sivilarkitekt Erik André Hvalbye
Ljabruveien 39
1167 Oslo
Tlf. : 23 38 80 77

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
M 21 AUG. 2001
SAKSNR: 200002662-28
AVD BST | SBH | ANR 531 | MERKN
BTP

Plan og bygningsetaten
Att. Leif O. Solheim
Trondheimsveien 5
0560 Oslo

14. August 2001

Angår Pilestredet 55 D. Tilsynsraport tilsvar.

Byggeplass: Pilestredet 55 D
Eiendom: 214/17/0/0

Tiltakshaver : Tone Fondevik og Rune Syversen
Adresse: Pilestredet 55 D

Søker: Hvalbye, Erik André Siv. ark.
Adresse: Ljabruveien 39, 1167 Oslo

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: Loftsutbygging

Byggesak nr. 200002662
Fondevik/Syversen har søkt om midlertidig brukstillatelse noe som Fondevik/Syversen fikk avslag på siden tetting av soilrør gjenstår i Werpen sin leilighet. Fondevik/Syversen har siden 9 februar prøvd å få tilgang til Werpens leilighet for å fullføre gjenstående arbeidet.

På sameie møte den 6. Juni så ble partene enige om en fremgangs-måte. Dette var følgende: (se også vedlagt protokoll)

> Benedicte Bjorbæk følger opp saken med Plan & Bygg (P&B) og holder Werpen og Fondevik / Syversen oppdatert. Når P&B har mottatt dokumentasjon fra Fondevik / Syversen's arkitekt / byggemester i henhold til tilsynsrapporten, vil Werpen gi Fondevik / Syversen adgang til å senke taket som tidligere avtalt mellom de to parter.

Tilsynsrapporten er nå ferdig og i følge avtale så skulle Werpen gi oss tilgang til leilighet slik at vi får fullført gjenstående arbeid. I følge Benedicte Bjorbæk så vil ikke Werpen gi tilgang da han ikke stoler på tilsynsrapporten og vil la sin egen arkitekt gå igjennom hele byggesaken før han eventuelt gir Fondevik/ Syversen tilgang til leiligheten for ferdigstillelse.

Vi vedlegger korrespondanse fra Fondevik/ Syversen og Styret i forbindelse med gjenstående arbeid i Werpens leilighet.

Fondevik/ Syversen er meget fortvilet over dagens situasjon da Fondevik/Syversen sitter med ett ferdig bygd areal som ikke kan benyttes. Fondevik/Syversen mener Werpen har forårsaket mye ekstra arbeid, kostnader og frustrasjon og har mistet all tillit til Werpen.

Sett 29.08.01
Se notat 29.08.01 i saken

MOTTATT
17 AUG. 2001
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Fondevik/ Syversen ber Plan og Bygg om bistand til å avslutte saken snarest mulig.

200002662 31

Med vennlig hilsen

Erik A. Hvalbye på vegne av Tone Fondevik og Rune Syversen

Vedlegg: Korrespondanse i forbindelse med senking av tak.

MOTTATT
17 AUG. 2001
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Feil byggesak av, skal være anmodn. om ferdigattest ifg. tlf samtale med Erik A Hvalbye 22.10.01. LOS

Anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

pbl § 99

Kommunens saksnr: 20000266

OSLO KOMMUNE

200002662_31

Anmodningen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksj nr
	214	17		10

Adresse: Pilestredet 55, 0350 OSLO

Mottatt: 03 OKT. 2001

Det anmodes om

	Avd	Sgr	Løpe	Mappe
☐ FERDIGATTEST	I		531	

☒ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☒ Hele tiltaket. Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 01.09.01

☐ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til
Tegninger av plan, snitt og fasade, hvis endringer i forhold til rammesøknaden	D	-
Kontrollerklæringer	G	1 - 2
Bekreftelser fra andre off. myndigheter	H	-
Andre vedlegg	I	-
Teknisk dokumentasjon iht kommunens retningslinjer	J	-

MOTTATT
28 SEP 01
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Underskrift

Ansvarlig utførende (UTF)/samordner (SAM) for dette tiltaket

Foretak: Sivilarkitekt Erik Andre Hvalbye

Dato: 21.09.2001 Underskrift: Erik Andre Hvalbye

Gjentas med blokkbokstaver: ERIK ANDRÉ HVALBYE

Copyright NBR nr.5187 - Nr 705187

Vedlegg nr: F-1 | Kommunens saksnr: 200002662

Oppgave over prosjekteringsansvar, fagområde og tiltaksklasse, jf SAK § 14 nr 1 og 2

(Vedlegg til søknad om rammetillatelse/ ett-trinns søknad eller enkle tiltak)

200002662 31

Tiltak/prosjekt

Eiendom/adresse: Pilestredet 55

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
214	17		10

Tiltakshaver

Tone Foldvik og Rune Syvertsen

Ansvarlig søker

Sivilarkitekt Erik Andre Hvalbye

Funksjon	Navn på foretak dersom dette foreligger ved søknadstidspunktet (Foretakets navn samt underskrift vil forøvrig fremgå av søknad om ansvarsrett)	Angi aktuelle fagområder. Beskriv hva oppgaven omfatter og angi tiltaksklasse. Bruk fortrinnsvis kode og tekst fra Godkjenningskatalogen
Ansvarlig prosjekterende	2 Rørleggere Sivilarkitekt Erik Andre Hvalbye	PRO.311.1, Prosjektering av sanitæranlegg og stikkled... PRO.110.2, Arkitekturprosjektering av byggverk, tilta... PRO.120.2, Brannteknisk, lyd og bygningsfysisk prosje...
Ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen	2 Rørleggere Sivilarkitekt Erik Andre Hvalbye Håheim Prosjekt AS SAC	KPR.311.1, Kontroll av prosjekteringen av sanitæranle... KPR.110.2, Kontroll av arkitekturprosjekteringen, til... KPR.120.2, Kontroll av ~~brannteknisk~~, lyd og bygningsf... KPR.121.2 — " — brannteknisk prosj. PLAN-OG BYGNINGSETATEN JP. Dal 12/1/01

200002662 31

Kontrollplan for prosjektering

Eiendom/byggested

Adresse: Pilestredet 55

Postnr	Poststed		
0350	OSLO		
Gnr	Bnr	Festenr	Seksj.nr
214	17		10

Ansvarlig søker

Ansvarlig søker bekrefter at kontrollplanen dekker alle aktuelle områder i henhold til plan- og bygningsloven med forskrifter for dette tiltaket

Foretakets navn: Sivilarkitekt Erik Andre Hvalbye

Dato: 25 10 00 Underskrift: Erik Andre Hvalbye

Kommunens godkjenning

Kommunens navn (stempel): Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Dato: 6/12/00 Underskrift: Eivind P. Vos

Vedlegg nr

E- 1

Kommunens saksnr

200002662

Side

1 av 1

Prosjektering

Fagområde og tiltaksklasse	Krav	Grunnlag	Løsninger	Kontroll av prosjektering: Metode - omfang - dokumentasjon	Kontroll av prosjektering: Utføres ved
<Fagområde ikke registrert>					
PRO.110.2 Arkitekturprosjektering av byggverk, tiltaksklasse 2	TEK§ 5-1 TEK§ 7-41 TEK§ 10-31 TEK§ 10-34 Plan- og bygningslov, Pbl	Bygningen vil bli prosjektert i samsvar med veiledningene til TEK med underliggende dokumentasjon Plan og bygningsetatens veiledning for innredning av leilighet på loft.	1:100 fasader, snitt og plantegninger 1:50 plantegninger Konstruksjonstegninger Aktuelle NBI-blader	Gjennomgang av alle tegninger og beskrivelse for å få bekreftet at kravsreferansene er i varetatt Beregninger vil bli kontrollert Kontroll dokumenteres ved signatur på kontrollerte dokumenter	Dok. egenkontroll
PRO.121.2 Brannteknisk prosjektering, tiltaksklasse 2	TEK§ 7-2 TEK§ 7-22 TEK§ 7-25	Bygningen vil bli prosjektert i samsvar med veiledningen til TEK med underliggende dokumentasjon.	Brannstekniske løsninger påføres tegninger	Signatur på sjekklister	Uavhengig kontroll
PRO.311.1 Prosjektering av sanitæranlegg og stikkledninger, tiltaksklasse 1	TEK§ 9-5 TEK§ 9-51 TEK§ 9-52	Rørleggertegninger Tegning/Matr.liste	Aktuelle NBI-blader	Kontroll dokumenteres ved signatur på kontrollerte dokumenter	Sidemann
Pro 120.2 Pro. av Lyd & bygningsfysikk	TEK §82 & 8.3 & 8.4	Tegninga & beskriv. → disse Veiledning til "tek"	+ NBI Blader	Signatur på sjekk-lister PLAN-OG BYGNINGSETATEN 6/12/00	Sidemann

200002662 31

Vedlegg nr: F-6

Kommunens saksnr: 200002662

Oppgave over utførelsesansvar, fagområde og tiltaksklasse,

jf SAK § 15 nr 1 og 2

(Vedlegg til søknad om igangsettingstillatelse/ett-trinns søknad eller enkle tiltak)

Tiltak/prosjekt

Eiendom/adresse: Pilestredet 55

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
214	17		10

Tiltakshaver

Tone Foldvik og Rune Syvertsen

Ansvarlig søker

Sivilarkitekt Erik Andre Hvalbye

Funksjon	Navn på foretak dersom dette foreligger ved søknadstidspunktet (Foretakets navn samt underskrift vil forøvrig fremgå av søknad om ansvarsrett)	Angi aktuelle fagområder. Beskriv hva oppgaven omfatter og angi tiltaksklasse. Bruk fortrinnsvis kode og tekst fra Godkjenningskatalogen
Ansvarlig utførende	2 Rørleggere Tømmermester Eirik Gundersen	UTF.311.2, Utførelse av sanitæranlegg, tiltaksklasse 2 UTF.210.2, Tømrerarbeider og trekonstruksjoner, tilta...
Ansvarlig kontrollerende for utførelsen	2 Rørleggere Tømmermester Eirik Gundersen	KUT.311.2, Kontroll av utførelsen av sanitæranlegg, t... KUT.210.2, Kontroll av tømrerarbeider og trekonstruks...

E. P. Uhl 6/12 /00

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Copyright NBR nr 5141 Nr 705141-E Seim & Stenersen Prokom AS, Oslo - B.1999

200002662 31

Kontrollplan for utførelse

Eiendom/byggested

Adresse: Pilestredet 55

Postnr	Poststed		
0350	OSLO		
Gnr	Bnr	Festenr	Seksj.nr
214	17		10

Ansvarlig søker

Ansvarlig søker bekrefter at kontrollplanen sikrer at tiltaket utføres i henhold til de prosjekterte løsninger og for øvrig krav gitt i og i medhold av plan- og bygningsloven

Foretakets navn: Sivilarkitekt Erik Andre Hvalbye

Dato: 25/10/00 Underskrift: Erik Andre Hvalbye

Kommunens godkjenning

Kommunens navn (stempel): Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Dato: 6/12/00 Underskrift: Eiglad P. Ulsr

Vedlegg nr

E- 2

Kommunens saksnr

200002662

Side

1 av 1

Utførelse

Fagområde og tiltaksklasse	Utførelsesgrunnlag
UTF.210.2 Tømrerarbeider og trekonstruksjoner, tiltaksklasse 2	Kontrollerte tegninger i samsvar med kontrollplan for prosjektering Aktuelle NBI-blader
UTF.311.2 Utførelse av sanitæranlegg, tiltaksklasse 2	Rørleggertegninger Tegninger , beskrivelser og monteringsanvisning fra produsent

Kontroll av utførelse

Metode - omfang	Utføres ved	Dokumentasjon av kontroll
Kontroll av montering i samsvar med moteringsanvisning og avstander Kontroll av bærekonstr., isolasjon, tetting, plassering av slokkeutstyr og røykvarsler	~~Opprett~~rkontroll Sidemanns-kontroll	Signatur på sjekkliste.
Kontroll av skjøter, oppkant og tetting rundt gjennomføringer Trykktesting av vannrør. Kontroll av ledninger, utstyr og armatur	Sidemannskontroll	Signatur på sjekkliste.

Vedlegg nr: G-1

Kommunens saksnr: 200002662

Kontrollerklæring

Kontrollerklæring for IGANGSETTINGSTILLATELSE sendes inn som vedlegg til søknad om igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Kontrollerklæring for IBRUKSTILLATELSE sendes inn som vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

200002662 31

Til kommune

Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

Eiendom/byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksj.nr
214	17		10

Adresse: Pilestredet 55, 0350 OSLO

Ansvarlig kontrollerende foretak

Foretak	Organisasjonsnr
Håheim Prosjekt AS	979775849

Adresse	Postnr	Poststed
P.B. 49	1378	NESBRU

Telefon	Kontaktperson
23370280	Arne Knudsen

Foretakets fagområder knyttet til tiltaket (bruk fortrinnsvis koder fra Godkjenningskatalogen) jf kontrollplanen

KPR.120.2

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført i henhold til tildelt ansvarsrett — av dato

og kontrollplanen — av dato

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter i henhold til kontrollplanen.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger:

Tegning
Rapporter

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

[x] Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

[ ] Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

[ ] Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Foretakets underskrift	Gjentas med blokkbokstaver	Dato
	ARNE KNUDSEN	04.03.01

Vedlegg nr: G-1

Kommunens saksnr: 200002662

Kontrollerklæring

Det skal settes ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak.

- Kontrollerklæring for PROSJEKTERING sendes inn som et vedlegg til søknad om igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)
- Kontrollerklæring for UTFØRELSE sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

200002662 31

Til kommune

Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

Eiendom/byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksj.nr
214	17		10

Adresse: Pilestredet 55, 0350 OSLO

Ansvarlig kontrollerende foretak

Foretak: Håheim Prosjekt AS

Organisasjonsnr: 979775849

Adresse: P.B. 49

Postnr: 1378

Poststed: NESBRU

Telefon: 23370280

Kontaktperson: Arne Knudsen

Foretakets fagområder knyttet til tiltaket (bruk fortrinnsvis koder fra Godkjenningskatalogen) jf kontrollplanen

KPR.121.2

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført i henhold til tildelt ansvarsrett av dato

og kontrollplanen av dato

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter i henhold til kontrollplanen.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger

Tegning
Rapport av 07.06.01, inkl bilag.

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

[x] Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

[ ] Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

[ ] Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Foretakets underskrift: AK

Gjentas med blokkbokstaver: ARNE KNUDSEN

Dato: 04.03.01

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling Indre by

200002662 31

Hvalbye, Erik Andre
Liabruvn. 39
1167 OSLO

Dato: 30 AUG. 2000

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200002662-9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Erland P. Volden	Arkivkode:

Byggeplass:	PILESTREDET 55	Eiendom:	214/17/0/0
Tiltakshaver:	Tone Fondevik og Rune Syversen	Adresse:	Pilestredet 55D, 0380 OSLO
Søker:	Hvalbye, Erik Andre	Adresse:	Ljabruvei 39, 1167 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

RAMMETILLATELSE

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

Søknaden omfatter innredning av loft som tillegg til eksisterende leilighet. BRA er på 53 m2.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a og 95 nr 1 godkjennes søknaden; vedlagt tegning nr. 2, 3 og 4, kontrollplan for prosjektering, ansvarsrettsøknad og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsens §§ 5 og 3. § 5 ved at U-grad ytterligere overskrides, § 3 ved at etasjetall overskrides.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

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

Vedtaket kan påklages.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95, samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro 6003.05 58920
Postgiro 0800.10 41300
Org.nr.: 971 040 823

200002662 31

Søknaden:
Søknaden omfatter innredning av loft som tillegg til eksisterende leilighet. BRA er på 53 m2.

Spesielle forhold:
Opprinnelig søknad ble avslått 22.06.00. Det ble i avslaget gitt veiledning om hvordan en eventuell revidert søknad kunne utformes, disse rådene er fulgt i denne revisjonen.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, jfr. S-2255 stadfestet 28.07.77 med endring jfr. S - 2937 stadfestet 01.10.87.

Estetiske krav:
Prosjekteringen anses å ha ivaretatt kravene satt i plan- og bygningslovens § 74.2 vedrørende god estetisk utforming.

Tekniske krav:
Det vises til innlevert og godkjent kontrollplan for prosjektering.
Tiltaket skal prosjekteres i; Risikoklasse: 4, Brannklasse: 3, Påliteligheteklasse: 2.

Protester/bemerkninger:
Det foreligger ikke protester eller bemerkninger til revidert søknad.

Dispensasjoner:
I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsens §§ 5 og 3. § 5 vedrørende at U-grad ytterligere overskrides, ansvarlig søker har beregnet U-grad til 2.8 med dette tiltaket, U-graden er på 2.7 før tiltaket. Reguleringsbestemmelsen oppgir en maksimal U-grad på 1.5. § 3 ved at etasjetall overskrides. Det dispenseres også fra etasjetall da maksimalt antall overskrides med en etasje. Plan- og bygningsetaten begrunner dispensasjonene med at det i området er et betydelig antall eiendommer der bygningene har et tilsvarende volum og der loft er tilsvarende innredet. Tiltaket er videre en utvidelse av eksisterende bolig , ikke etablering av ny, derfor er det sannsynlig at belastningen på uteområdet ikke øker. Det er kun små utvendige endringer på bygningen; kun vinduer etableres.

Kontroll:
Kontroll av utførelsen kan utføres som dokumentert egenkontroll.

Kontroll med brannprosjektering skal utføres som uavhengig kontroll, ref at foretaket er et enmannsforetak.. Øvrig kontroll av prosjektering kan utføres som dokumentert egenkontroll.

Spesielle forhold:
Plan- og bygningsetaten har etter avtale med ansvarlig søker gjort følgende endringer i innsendt søknadsdokumentasjon:
-kontrollplan for prosjektering endres slik at det er uavhengig kontroll for brannprosjektering

Det anmodes om at ansvarlig søker kontrollerer endringene slik at eventuelle misforståelser oppdages. Dersom ansvarlig søker er usikker på hva endringene medfører eller anser disse for å være feilaktige skal Plan- og bygningsetaten varsles umiddelbart.

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

200002662 31

Varsel om forurensningsgebyr:

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

Igangsettingstillatelse:

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

1. Oppgave over prosjekteringsansvar og kontrollplan for prosjektering i revidert stand
2. Oppgave over utførelsesansvar med samtlige tiltaksrelaterte funksjoner og ansvarsområder
3. Kontrollplan for utførelse, med nødvendig kontroll innenfor samtlige ansvarsområder
4. Søknader om ansvarsrett for resterende tiltaksrelaterte funksjoner og ansvarsområder
5. Kontrollerklæringer fra samtlige foretak med kontrollansvar vedrørende prosjekteringen.
6. Avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall er innsendt.
7. Dokumentasjon på at tiltakshaver har betalt saksbehandlingsgebyr.

Klageadgang:

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Gro Taugbøl
seksjonsleder

Erland P. Volden
saksbehandler

Kopi til:

Tiltakshaver

Vedlegg:

Godkjent kontrollplan
Godkjent søknad om ansvarsrett
Godkjente tegninger
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

200002662 31

Hvalbye, Erik Andre
Øvre Ljankollvei 4
1265 OSLO

Dato 22 JAN. 2001

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200002662-13 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Erland P. Volden | Arkivkode:

Byggeplass:	PILESTREDET 55	Eiendom:	214/17/0/0
Tiltakshaver:	Tone Fondevik og Rune Syversen	Adresse:	Pilestredet 55D, 0380 OSLO
Søker:	Hvalbye, Erik Andre	Adresse:	Øvre Ljankollvei 4, 1265 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

IGANGSETTINGSTILLATELSE

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

Det vises til Deres søknad om igangsettingstillatelse datert 27.11.00.

I medhold av plan- og bygningsloven gis igangsettingstillatelse for arbeider som beskrevet i rammetillatelse datert 30.08.00.

Det er vedtatt følgende endringer i forhold til innsendt søknadsdokumentasjon :
-oppgave over prosjekteringsansvar er endret ihht. avtale med ansvarlig søker.
-kontrollplan for utførelse har ihht. avtale med ansvarlig søker vært gjenstand for mindre endringer.
-kontrollplan for prosjektering har ihht. avtale med ansvarlig søker vært gjenstand for mindre endringer.
-søknad om ansvarsretter har ihht. avtale med ansv. søker blitt endret.

Igangsettingstillatelsen omfatter samtlige arbeider som de er beskrevet i rammetillatelsen.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93b,98 godkjennes oppdelingen av prosjekteringen, kontrollplan for utførelse samt omsøkte ansvarsretter.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov , forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av tillatelsen.

Tiltaket tillates først igangsatt etter at tiltakshaver har betalt saksbehandlingsgebyr.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Plan- og bygningsetaten Avdeling Indre by Seksjon byggesøknad
Postadresse Trondheimsveien 5 0560 OSLO
Telefon 22 66 22 66 / 22 66 20 20
Telefaks 22 66 25 65
Bankgiro. 6003.05 58920
Org nr.. 971 040 823
postmottak@pbe.oslo kommune no

200002662 31

Igangsatt uten tillatelse

Deler av tiltaket som ble godkjent i rammetillatelsen datert 30.08.00 er igangsatt før igangsettingstillatelse forelå. Dette er ulovlig jfr. plan- og bygningslovens § 10 og medfører tilleggsgebyr på 50 % av fullt saksbehandlingsgebyr. Dette ihht. Plan- og bygningsetatens gebyrregulativ § 23.

Ansvar:

Samtlige tiltaksrelaterte ansvarsområder er gjennom dette vedtak belagt med ansvarsrett med unntak for samordner for utførelsen da søknad om godkjenning av ansvarsrett for SAM. 040.1 for Siv Ark E. A. Hvalbye ikke er godkjent.

Kontroll av utførelse

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Er det flere ansvarlige kontrollerende skal samordner sammenstille kontrolldokumentasjonen.

Endringer på innsendt søknadsdokumentasjon:

Plan- og bygningsetaten har etter avtale med ansvarlig søker gjort følgende endringer i innsendt søknadsdokumentasjon:
-kontrollplan for utførelse er endret da det er endret fra operatørkontroll til sidemannskontroll for UTF.210.2.
-kontrollplan for prosjektering er endret ved at lyd- og bygningsfysiskprosjektering er inkludert.
-oppgave over prosjekteringsansvar er endret ved at uavhengig kontroll av brannprosjektering ved Håheim Prosjekt AS er inkludert.
-søknad om ansvarsrett for Siv. Ark. Erik Andre Hvalbye er endret ved at PRO.121.2 er endret til PRO.120.2, KPR.120.2 er tilføyd og SAM.040.1 er fjernet.
Det anmodes om at ansvarlig søker kontrollerer endringene slik at eventuelle misforståelser oppdages. Dersom ansvarlig søker er usikker på hva endringene medfører eller anser disse for å være feilaktige skal Plan- og bygningsetaten varsles umiddelbart.

Ferdigstillelse

Når arbeidet er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema. Kontrolldokumentasjon og bekreftelse fra kontrollansvarlig foretak i samsvar med kontrollplanen vedlegges. Ønskes brukstillatelse skal dette begrunnes.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, se vedlagt orientering

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Gro B. Taugbøl
Seksjonsleder

Erland P. Volden
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver
Vedlegg: Godkjent søknadsdokumentasjon
Orientering om klageadgang
Anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse (NBRnr. 5167) m/ veiledninger

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

KOPI

200002662 31

Tone Fondevik og Rune Syversen
Pilestredet 55 D

0350 OSLO

Dato: 23 OKT. 2001

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200002662-30 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Leif O. Solheim	Arkivkode: 531

Byggeplass:	PILESTREDET 55	Eiendom:	214/17/0/0
Tiltakshaver:	Tone Fondevik og Rune Syversen	Adresse:	Pilestredet 55D, 0380 OSLO
Søker:	Hvalbye, Erik Andre	Adresse:	Øvre Ljankollvei 4, 1265 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse med senere tillegg. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten er ikke noen kommunal attest om tiltakets tekniske kvalitet, men angir avslutning av den offentlige befatning med saken.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Hans Andersen
Spesialingeniør

Leif O. Solheim
saksbehandler

Kopi til: Erik Andre Hvalbye, Ljabruveien 39, 1167 Oslo

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

200002662—31

Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 93, jf forskrift av 22.1.1997 om saksbehandling og kontroll (SAK)

Stempel: MOTTATT - 8 MARS 2000 PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Kommunens saksnr

Stempel: OSLO KC PLAN- OG BYG ETATEN
MOTTATT 0 9 MAR 2000
SAKSNR. 200002662-1
AVD. 35 SBH ANS. 37 ENHET

Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker

pbl § 93 b

- [ ] **Ett-trinns søknadsbehandling** pbl § 95 jf SAK §§ 12, 14 og 15
- [x] **Rammetillatelse** pbl § 95 a jf SAK §§ 12 - 14
- [ ] **Enkle tiltak** pbl § 95 b jf SAK §§ 12 og 16

- [ ] **Søknad om Arbeidstilsynets samtykke** etter arbeidsmiljøloven (aml) § 19 (for tiltak med eksisterende eller framtidige arb.pl)

Til kommune: (søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer, ev ekstra sett etter avtale med kommunen)
Oslo Kommune, Plan- og bygningsetaten
Trondheimsveien 5, Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Til Arbeidstilsynet i (Tiltakshaver sender en fullstendig utfylt søknad med alle nødvendige vedlegg til Arbeidstilsynet)
0513739

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr 214 | Bnr 17 | Festenr | Seksjonsnr 10 | Koordinater (fylles ut av kommunen)

Adresse: Pilestredet 55

Tiltakets art pbl § 93

(Ved søknad om deling eller bortfeste av enhet (jf pbl § 93 h) benyttes eget søknadsskjema.)

- [ ] Nybygg/tilbygg/påbygg/underbygg
- [ ] Varige konstruksjoner og anlegg
- [x] Fasadeendring, vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av bygning eller anlegg
- [x] Bruksendring
- [ ] Riving
- [ ] Oppføring/endring av bygningstekniske installasjoner
- [ ] Oppdeling/sammenføyning av bruksenheter, bolig mv
- [ ] Skilt/reklame innretninger/innhegning mot veg
- [ ] Vesentlig terrenginngrep
- [ ] Anlegg av veg/p-plass
- [ ] Andre tiltak

Spesifiser kort tiltakets art: Innrednig av loft

Planlagt bruk/formål

- [x] Boligbygning
- [ ] Boliggarasje
- [ ] Bygn. med arb.plasser
- [ ] Fritidsbolig
- [ ] Driftsbygn. i landbruket
- [ ] Annet

Beskriv: Bolig / leiligheter

Dispensasjonssøknad (ikke aktuelt ved søknad om enkle tiltak)

pbl § 7 (§ 88)

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark) | Vedlegg nr A -

- [ ] Plan- og bygningslov
- [x] Arealplaner
- [ ] Forskrifter til pbl
- [ ] Kommunale vedtekter til pbl

Beskriv: Bebyggelsesplan U-grad

Forhåndskonferanse

Forhåndskonferanse er avholdt [ ] Ja [x] Nei | Dersom ja - vedlegg referat | Vedlegg nr A -

Opplysninger til søknaden

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven innenfor angitte områder

Estetisk utforming/situasjonsplan

1. Utforming/ tilpasning pbl § 74, 2. ledd SAK § 14 nr 4 e

Er kravene til estetikk i pbl, ev kommunale retningslinjer, veileder og/eller bestemmelser til arealplaner ivaretatt?
[x] Ja [ ] Nei

Beskriv: Ihht veiledning for tiltakshaver/søker innredning av leiligheter på loft nr. 78-0566
Plan og bygningsloven § 74-2

Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene vises på perspektivtegninger, plan, snitt, fasade og ev fotomontasje | Vedlegg nr D -

2. Situasjons-plan Tiltaket er vist på situasjonsplan med målsatt inntegning av beliggenhet i plan og høyde og ev. i forhold til eksisterende bebyggelse, eiendomsgrenser og veier | Vedlegg nr C - 1

Risikoklasser og brannklasser (jf TEK § 7-22)

	Risikoklasse	Brannklasse
3.	4	3

06.03.00

200002662-31

Arealdisponering

4. Planstatus

☐ Arealdel av kommuneplan	Planens navn/identifikasjon	
☒ Reguleringsplan	S - 2255	
☐ Bebyggelsesplan		

Formål i reg.plan/bebyggelsesplan/arealdel av kommuneplan - beskriv: Bolig

Tillatt grad av utnytting: 1,5

5. Oppmålt tomt ☐ Ja ☐ Nei — Tomteareal

6. Bebyggelsen - størrelse og grad av utnytting

	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer (TEK § 4-1)	5	0	
Antall bruksenheter (NS 3940)	9	1	10
Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	m^2	m^2	0 m^2
Bebygd areal (NS 3940)	m^2	m^2	0 m^2

Beregnet grad av utnytting som følge av tiltaket: 2.76

Vis beregning av grad av utnytting

Tomteareal 19,1 x 29 (målt på tegning) = 554,0 m2
Brutto areal pr etasje 19,1 x 22,6 - 7,9 x 9,8 = 354,2 m2
Brutto areal eks. 4 x 354,2 = 1.416,8 m2 + 62 (eks. loft) = 1478,8m2
Brutto areal ny 1478,8 + 53 = 1.531,8 m2
U-grad : Brutto gulvareal 1531,8 / Tomteareal 554 = 2.76

7. Avstand

Minste avstand fra den planlagte bygning til:	Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning

Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta? ☐ Ja ☒ Nei

Går det priv/off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta? ☐ Ja ☒ Nei

Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her søkes om være avklart med berørt(e) myndighet(er)/rettighetshaver(e) — Vedlegg nr H -

Grunnforhold, rasfare og miljøforhold

Foreligger det tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av:

8. Grunnforh. pbl § 68	☐ Ja	☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr A -
9. Rasfare mv pbl § 68	☐ Ja	☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr A -
10. Miljøforh. pbl § 68	☐ Ja	☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr A -

Tilknytning til offentlig veg og ledningsnett

11. Atkomst vegloven pbl §§ 66, 67

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:

☐ Riksveg/fylkesveg	Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja	☐ Nei
☒ Kommunal veg	Er kommunens avkjøringstillatelse gitt?	☒ Ja	☐ Nei
☐ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	☐ Ja	☐ Nei

Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold? ☐ Ja ☒ Nei

12. Vann-forsyning pbl §§ 65, 67

Tilknyttet
☒ - offentlig vannverk ☐ - privat vannverk
☐ - annen privat vannforsyning, innlagt vann
☐ - annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann

Foreligger rettighet for tilføring av vann over annens grunn ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Beskriv

13. Avløp pbl §§ 66, 67

☒ Offentlig avløpsanlegg ☐ Privat avløpsanlegg

Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☐ Nei

Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei

Foreligger rettighet om avløpsanlegg over annens grunn ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

14. Overvann Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☐ Terreng

06.03.08

200002662—31

Statistikk

Arbeidets art	☐ Nybygg ☐ Påbygg/tilbygg	☒ Endring ☐ Riving	☐ Annet, beskriv	
Fundamentering	☐ Grunnmur ☐ Bankett/såle	☐ Peler	☐ Annet, beskriv	

Materialer i bæresystem (utgjør minst 25% av konstruksj.) - vertikale konstruksjoner (maks 3 kryss)	Materialer i bæresystem (utgjør minst 25% av konstruksj.) - horisontale konstruksjoner (maks 3 kryss)	Materialer i yttervegg (min. 25% av konstruksj.) (maks 3 kryss)	Oppvarming (maks 1 kryss)
☒ 1 Tre ☐ 2 Lettbetong ☐ 3 Betong ☐ 4 Metall ☐ 5 Tegl ☐ 9 Annet	☒ 1 Tre ☐ 2 Lettbetong ☐ 3 Betong ☐ 4 Metall ☐ 9 Annet	☒ 1 Tre ☐ 2 Lettbetong ☐ 3 Betong ☐ 4 Metall ☒ 5 Tegl ☐ 9 Annet	☐ 0 Ved ☐ 1 Oljefyranl. ☐ 2 Oljefyrt ildsted ☒ 3 El. ☐ 4 Oljefyr-anl./el. ☐ 5 Oljefyr-anl./ved ☐ 6 Oljefyrt ildsted/el. ☐ 7 Oljefyrt ildsted/ved ☐ 8 El./ved ☐ 9 Annet

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til
Redegjørelser, dispensjonssøknader	A	1 - 2
Nabovarsling	B	1 - 1
Kart, situasjonsplan	C	1 - 1
Tegninger av plan, snitt og fasade	D	1 - 6
Kontrollplaner	E	1 - 1
Søknader om ansvarsrett, ev søknader om lokal godkjenning av foretak	F	1 - 4
Kontrollerklæringer	G	-
Uttalelser fra andre off. myndigheter	H	-
Andre vedlegg	I	-

Søknad om ansvarsrett som ansvarlig søker jf pbl § 93 b

Nødvendig godkjenningsområde i forhold til tiltaket (jf Godkjenningskatalogen)	SØK 040.2
Foreligger sentral godkjenning innenfor ansvarsområdene? Legg i tilfelle ved godkjenningsbevis	Vedlegg nr F -
Søknad om lokal godkjenning for område(r) hvor sentral godkjenning ikke foreligger	Vedlegg nr F - 3

Underskrifter

Ansvarlig søker for tiltaket (SØK)	Tiltakshaver
Foretak: Sivilarkitekt Erik Andre Hvalbye	Navn: Tone Fondevik og Rune Syversen
Adresse: Øvre Ljanskollveie 4	Adresse: Pilestredet 55d
Postnr, poststed: 1169 OSLO	Postnr, poststed: 0380 OSLO
Organisasjonsnr: 970133291 Telefon: 22617105	Organisasjonsnr: Telefon (dagtid):
Kontaktperson: Erik Andre Hvalbye	☐ Enkeltperson ☐ Selskap/lag/sameie ☐ Off. virksomhet
Dato: 01.03.00 Underskrift: Erik Andre Hvalbye	Dato: 1/3-2000 Underskrift: Tone Fondevik Rune Syversen
Gjentas med blokkbokstaver: ERIK ANDRE HVALBYE	Gjentas med blokkbokstaver: TONE FONDEVIK & RUNE SYVERSEN

Kommunens godkjenning av ansvarlig søker

Kommunens navn (stempel)

Oslo Kommune, Plan- og bygningsetaten

Dato	Underskrift

060300

200002662 31

Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 93, jf forskrift av 22.1.1997 om saksbehandling og kontroll (SAK).

Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker

pbl § 93 b

- [ ] **Ett-trinns søknadsbehandling** pbl § 95 jf SAK §§ 12, 14 og 15
- [x] **Rammetillatelse** pbl § 95 a jf SAK §§ 12 - 14
- [ ] **Enkle tiltak** pbl § 95 b jf SAK §§ 12 og 16

Stempel: OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Kommunens saksnr:
12 JUL 2000
SAKSNR 200002662-7
AVD. 851 | SBH | ANSV. 531 | MERKN.

- [ ] **Søknad om Arbeidstilsynets samtykke** etter arbeidsmiljøloven (aml) § 19 (for tiltak med eksisterende eller framtidige arb.pl)

Til kommune: (søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer, ev ekstra sett etter avtale med kommunen)
Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten
Trondheimsveien 5, Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Til Arbeidstilsynet i: (Tiltakshaver sender en fullstendig utfylt søknad med alle nødvendige vedlegg til Arbeidstilsynet)

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested
Gnr 214 | Bnr 17 | Festenr | Seksjonsnr 10 | Koordinater (fylles ut av kommunen)
Adresse: Pilestredet 55

Tiltakets art pbl § 93
(Ved søknad om deling eller bortfeste av enhet (jf pbl § 93 h) benyttes eget søknadsskjema.)

- [ ] Nybygg/tilbygg/påbygg/underbygg
- [ ] Varige konstruksjoner og anlegg
- [x] Fasadeendring, vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av bygning eller anlegg
- [x] Bruksendring
- [ ] Riving
- [ ] Oppføring/endring av bygningstekniske installasjoner
- [ ] Oppdeling/sammenføyning av bruksenheter, bolig mv
- [ ] Skilt/reklameinnretninger/innhegning mot veg
- [ ] Vesentlig terrenginngrep
- [ ] Anlegg av veg/p-plass
- [ ] Andre tiltak

Spesifiser kort tiltakets art: Innredning av loft

Planlagt bruk/formål

- [x] Boligbygning
- [ ] Boliggarasje
- [ ] Bygn. med arb.plasser
- [ ] Fritidsbolig
- [ ] Driftsbygn. i landbruket
- [ ] Annet

Beskriv: Bolig / leiligheter

Dispensasjonssøknad (ikke aktuelt ved søknad om enkle tiltak)

pbl § 7 (§ 88)
Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark) — Vedlegg nr A -

- [ ] Plan- og bygningslov
- [x] Arealplaner
- [ ] Forskrifter til pbl
- [ ] Kommunale vedtekter til pbl

Beskriv: Bebyggelsesplan U-grad

Forhåndskonferanse

Forhåndskonferanse er avholdt: [ ] Ja [x] Nei — Dersom ja - vedlegg referat — Vedlegg nr A -

Opplysninger til søknaden

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven innenfor angitte områder

Estetisk utforming/situasjonsplan

1. Utforming/ tilpasning pbl § 74, 2. ledd SAK § 14 nr 4 e

Er kravene til estetikk i pbl, ev kommunale retningslinjer, veileder og/eller bestemmelser til arealplaner ivaretatt? [x] Ja [ ] Nei

Beskriv: Ihht veiledning for tiltakshaver/søker innredning av leiligheter på loft nr. 78-0566 Plan og bygningsloven § 74-2

10 JULI 2000
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene vises på perspektivtegninger, plan, snitt, fasade og ev fotomontasje — Vedlegg nr D -

2. Situasjons-plan
Tiltaket er vist på situasjonsplan med målsatt inntegning av beliggenhet i plan og høyde og ev i forhold til eksisterende bebyggelse, eiendomsgrenser og veger — Vedlegg nr C - 1

Risikoklasser og brannklasser (jf TEK § 7-22)

	Risikoklasse	Brannklasse
3.	4	3

Copyright NBR nr 8152 ... Nr 7061824-6 Swift A Stuhaugen Rimform AS Oslo 0-1999

200002662 31

Arealdisponering

4. Planstatus

- [ ] Arealdel av kommuneplan
- [x] Reguleringsplan — Planens navn/identifikasjon: S - 2255
- [ ] Bebyggelsesplan

Formål i reg plan/bebyggelsesplan/arealdel av kommuneplan - beskriv: Bolig

Tillatt grad av utnytting: 1,5

5. Oppmålt tomt

- [ ] Ja
- [ ] Nei

Tomteareal:

6. Bebyggelsen - størrelse og grad av utnytting

	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer (TEK § 4-1)	5	0	
Antall bruksenheter (NS 3940)	9		9
Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	m^2	m^2	0 m^2
Bebygd areal (NS 3940)	m^2	m^2	0 m^2

Beregnet grad av utnytting som følge av tiltaket: 2.76

Vis beregning av grad av utnytting

Tomteareal 19,1 x 29 (målt på tegning) = 554,0 m2
Brutto areal pr etasje 19,1 x 22,6 - 7,9 x 9,8 = 354,2 m2
Brutto areal eks. 4 x 354,2 = 1.416,8 m2 + 62 (eks. loft) = 1478,8m2
Brutto areal ny 1478,8 + 53 = 1.531,8 m2
U-grad : Brutto gulvareal 1531,8 / Tomteareal 554 = 2.76

7. Avstand

Minste avstand fra den planlagte bygning til:

Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning

Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta? [ ] Ja [x] Nei

Går det priv/off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta? [ ] Ja [x] Nei

Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her søkes om være avklart med berørt(e) myndighet(er)/rettighetshaver(e) — Vedlegg nr H -

Grunnforhold, rasfare og miljøforhold

Foreligger det tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av:

8. Grunnforh. pbl § 68	[ ] Ja	[ ] Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr A -
9. Rasfare mv pbl § 69	[ ] Ja	[ ] Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr A -
10. Miljøforh. pbl § 68	[ ] Ja	[ ] Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr A -

Tilknytning til offentlig veg og ledningsnett

11. Atkomst vegloven pbl §§ 66, 67

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:

- [ ] Riksveg/fylkesveg — Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt? [ ] Ja [ ] Nei
- [x] Kommunal veg — Er kommunens avkjøringstillatelse gitt? [x] Ja [ ] Nei
- [ ] Privat veg — Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? [ ] Ja [ ] Nei

Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold? [ ] Ja [x] Nei

12. Vannforsyning pbl §§ 65, 67

Tilknyttet:

- [x] - offentlig vannverk
- [ ] - privat vannverk
- [ ] - annen privat vannforsyning, innlagt vann
- [ ] - annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann

Foreligger rettighet for tilføring av vann over annens grunn ved tinglyst erklæring? [ ] Ja [ ] Nei

Beskriv:

13. Avløp pbl §§ 66, 67

- [x] Offentlig avløpsanlegg
- [ ] Privat avløpsanlegg

Skal det installeres vannklosett? [ ] Ja [ ] Nei

Foreligger utslippstillatelse? [ ] Ja [ ] Nei

Foreligger rettighet om avløpsanlegg over annens grunn ved tinglyst erklæring? [ ] Ja [ ] Nei

14. Overvann

Takvann/overvann føres til: [ ] Avløpssystem [ ] Terreng

Copyright NBR nr 8152 Nr/708152-E Sam A. Stenersen Prosjekt AS Oslo 8-1999

200002662 31

Statistikk

Arbeidets art	Nybygg / Påbygg/tilbygg	X Endring / Riving	Annet, beskriv	
Fundamentering	Grunnmur / Bankett/såle	Peler	Annet, beskriv	

Materialer i beregnede konstr. (utgjør minst 25% av konstruksj.) - vertikale konstruksjoner (maks 3 kryss)	- horisontale konstruksjoner (maks 3 kryss)	Materialer i yttervegg (min. 25% av konstruksj.) (maks 3 kryss)	Oppvarming (maks 1 kryss)
X1 Tre, 2 Lettbetong, 3 Betong, 4 Metall, 5 Tegl, 9 Annet	X1 Tre, 2 Lettbetong, 3 Betong, 4 Metall, 9 Annet	X1 Tre, 2 Lettbetong, 3 Betong, 4 Metall, X5 Tegl, 9 Annet	0 Ved, 1 Oljefyranl., 2 Oljefyrt ildsted, X3 El, 4 Oljefyr-anl./el., 5 Oljefyr-anl./ved, 6 Oljefyrt ildsted/el., 7 Oljefyrt ildsted/ved, 8 El./ved, 9 Annet

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til
Redegjørelser, dispensasjonssøknader	A	1 - 2
Nabovarsling	B	1 - 1
Kart, situasjonsplan	C	1 - 1
Tegninger av plan, snitt og fasade	D	1 - 6
Kontrollplaner	E	1 - 1
Søknader om ansvarsrett, ev søknader om lokal godkjenning av foretak	F	1 - 4
Kontrollerklæringer	G	-
Uttalelser fra andre off. myndigheter	H	-
Andre vedlegg	I	-

Søknad om ansvarsrett som ansvarlig søker jf pbl § 93 b

Nødvendig godkjenningsområde i forhold til tiltaket (iht Godkjenningskatalogen)	SØK 040.2
Foreligger sentral godkjenning innenfor ansvarsområdene? Legg i tilfelle ved godkjenningsbevis	Vedlegg nr F -
Søknad om lokal godkjenning for område(r) hvor sentral godkjenning ikke foreligger	Vedlegg nr F - 3

Underskrifter

Ansvarlig søker for tiltaket (SØK)	Tiltakshaver
Foretak: Sivilarkitekt Erik Andre Hvalbye	Navn: Tone Foldvik og Rune Syvertsen
Adresse: Ljabruveien 39	Adresse: Pilestredet 55d
Postnr, poststed: 1167 OSLO	Postnr, poststed: 0380 OSLO
Organisasjonsnr: 970133291 Telefon: 23388077	Organisasjonsnr: Telefon (dagtid):
Kontaktperson: Erik Andre Hvalbye	Enkeltperson / Selskap/lag/samelig / Off. virksomhet
Dato: 010700 Underskrift: Erik Andre Hvalbye	Dato: 7/7-2000 Underskrift: Tone Foldvik RuSy
Gjentas med blokkbokstaver: ERIK ANDRE HVALBYE	med blokk: TONE FONDEVIK, RUNE SYVERSEN

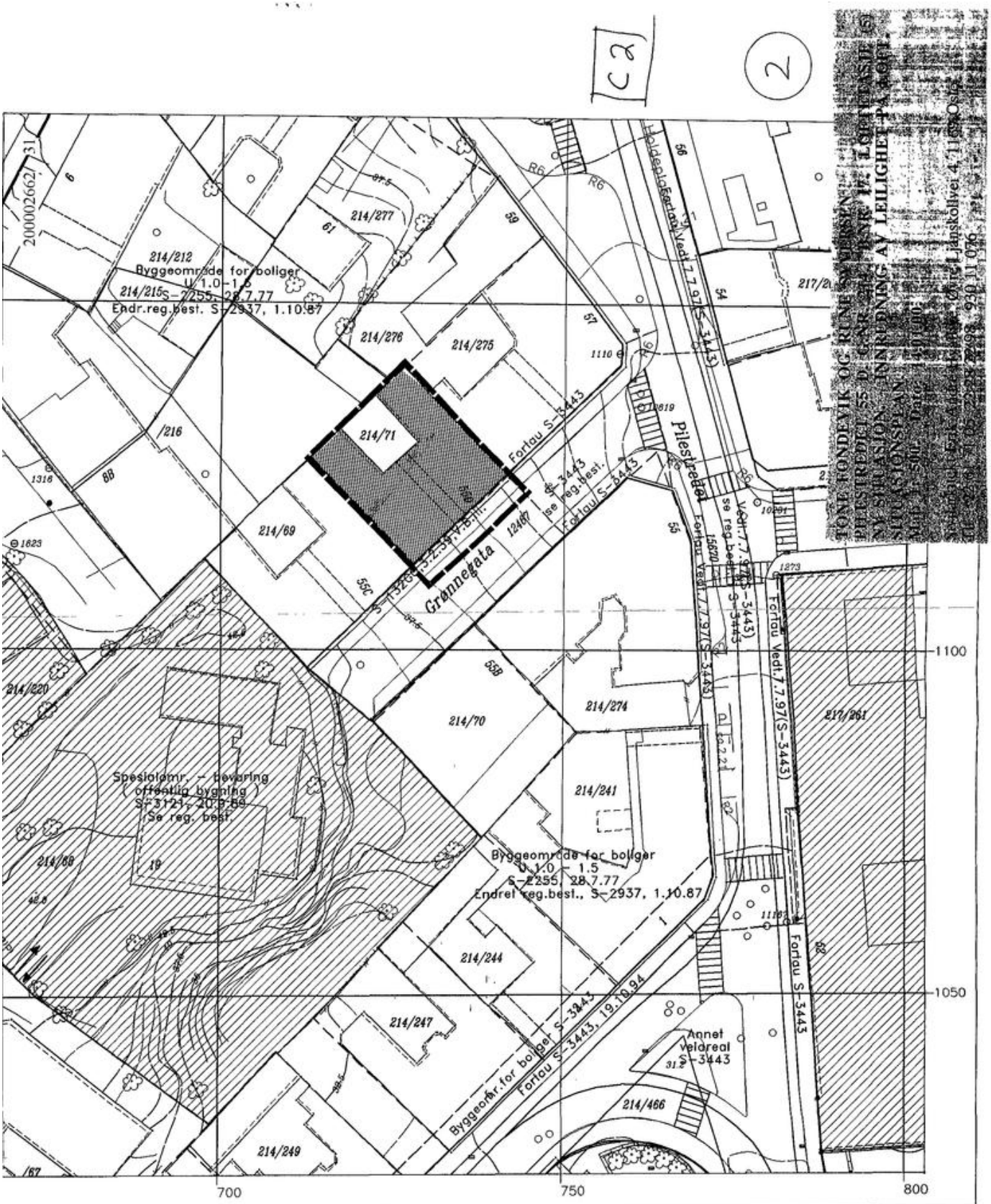
Kommunens godkjenning av ansvarlig søker

Kommunens navn (stempel)

Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

Dato	Underskrift

Copyright NBR Nr 6152 Nr.704152-E Sem & Stenersen Prosum AS Oslo 6-1999



BYGGEOMRÅDER		Industri, lager verksted		OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER		Havner		FAREOMRÅDER		SPESIALOMRÅDER		FELLESOMRÅDER		BYFORNYELSESOMRÅDER		STREKSYMBOLER		Rådsvedtak som oppheves
boliger med tilhørende anlegg		Offentlige bygninger		Kjørevei, parkering				Høyspenningsanlegg ras-fornfare		Friluftsområder parkbelte m.m.		Felles avkjørsel		Byggeområder		Byggegrense		Endringer etter off. ettersyn
Forretninger		Almennyttige formål		Annet veiareal		FRIOMRÅDER		Bløndlagte fareområder		Kommunaltekniske anl. grav- og umelund		Felles areal (parkering)		Mer enn to formål innen samme omr.		Grense for bebyggelse		Dato: 08.11.99
Kontorer				Fortau, gang- og sykkelvei		Parker, turvei idrett og sport				Friluftsområder ved vei		Felles areal lekeplass, gårdsplass				Eksisterende eiendomsgrense		M 1:500
Bolig/forretningsbebyggelse		LANDBRUKSOMRÅDER		Sporvei, jernbane kollektivtrafikk		Lek, idrett og sport i tjern				Bevaringsområder		Felles areal gangvei				Foreslått eiendomsgrense		
Kontor, forretning, kontor bolig, teater o.l		Jord- og skogbruk gartneri		Områder for anlegg i sjø												Reguleringslinje som foreslås opphevet		

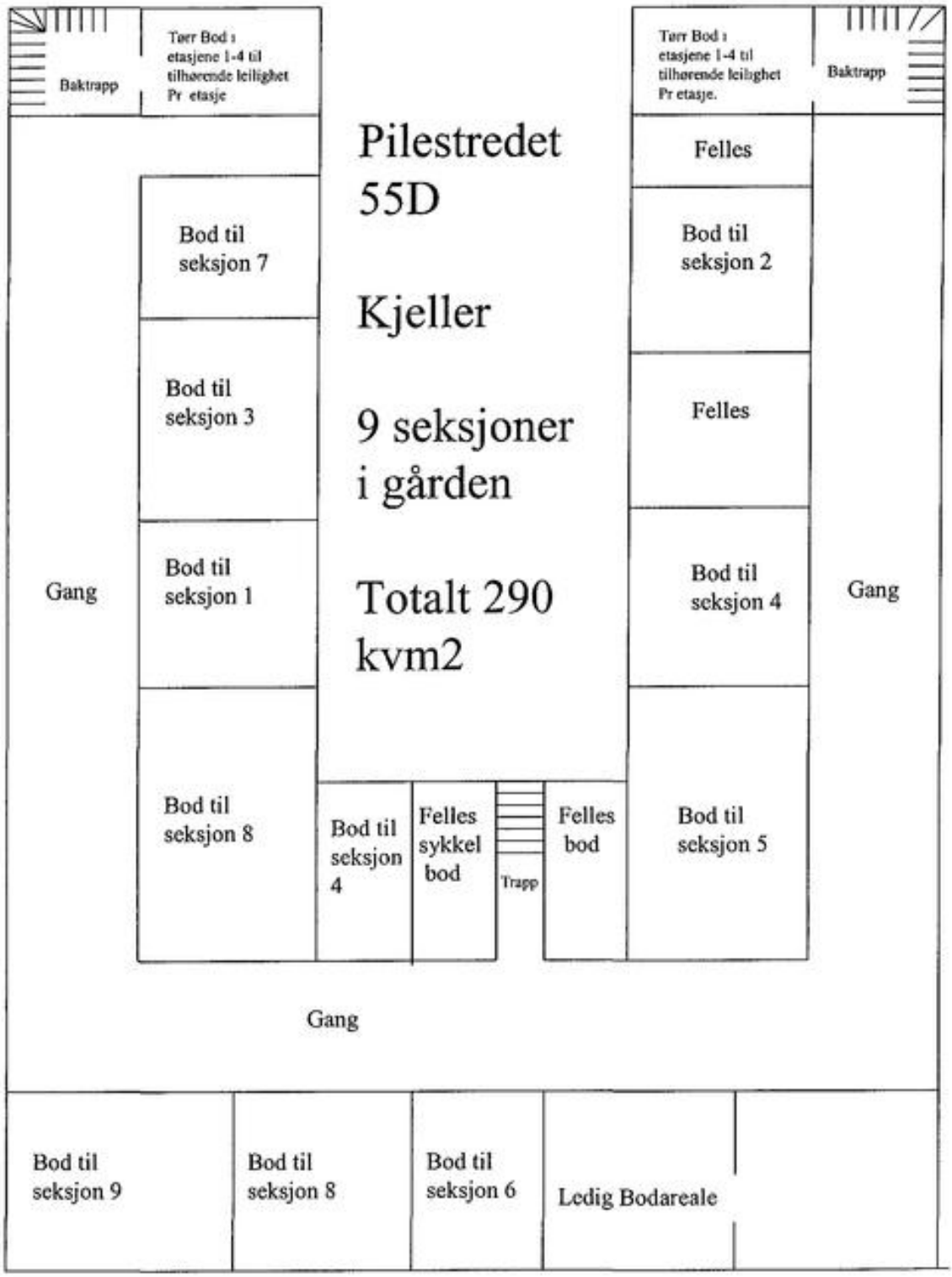
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Pilestredet 55B, (bko)

Bestillingsnummer 69816 Objektnummer 1

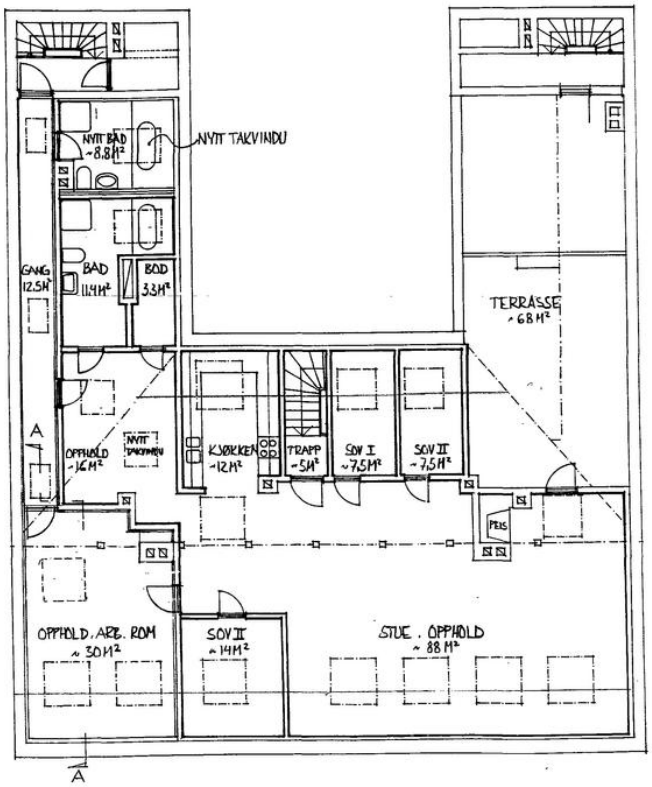
KDP-13

200002662 31



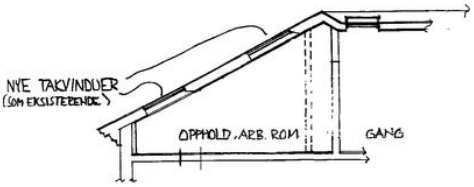
4

200002662 31



NYE TAKVINDUER (SOM EKSISTERENDE)

PLAN



SNITT A-A

3

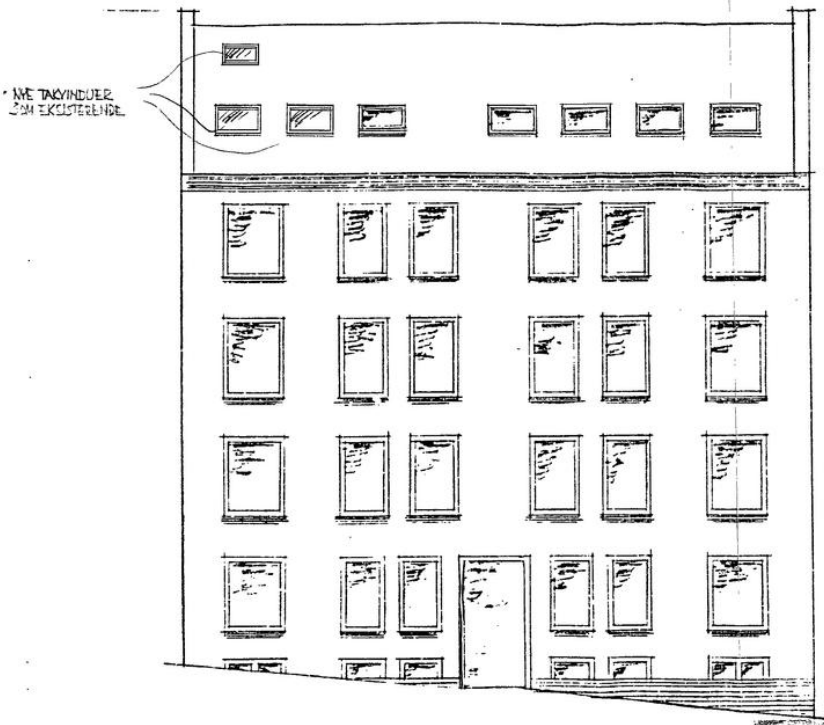
REVIDERT RAMMESØKNAD

TONE FONDEVIK OG RUNE SYVERSEN
PILESTREDET 55 D. G.NR. 214. B.NR. 17. LOFTETASJE (5)
SKISSEFORSLAG TIL INNREDNING AV LEILIGHET PÅ LOFT.
PLAN OG LOKALT SNITT A - A.
Mål: 1: 100. Dato: 05.0700

Sivilarkitekt Erik André Hvalbye, Øvre Ljanskollvei 4, 1169 Oslo
Tlf.: 22 61 71 05, 22 28 22 98, 930 11 076

3

200002662 31



D2

2

4

TONE FONDEVIK OG RUNE SYVERSEN
PILESTREDET 55 D. G.NR. 214. B.NR. 17. LOFTETASJE (5)
NY SITUASJON. INNREDNING AV LEILIGHET PÅ LOFT.
FASADE MOT GRØNNEGATE.
Mål: 1: 100. Dato: 14.01.00.

Sivilarkitekt Erik André Hvalbye, Øvre Ljanskollvei 4, 1169 Oslo
Tlf.: 22 61 71 05, 22 28 22 98, 930 11 076

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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 AVTALERETTSLIGE 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 8-0581/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Grønnegata 16 0350 OSLO
Matrikkel: Gnr 214, bnr 71, snr 9 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Bjørn Støylen
Kontorsjef / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Majorstuen
b.stoylen@nordvikbolig.no
913 21 525



Sander Flåte
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Majorstuen
s.flate@nordvikbolig.no
994 75 337

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: