



Velkommen til

Steingrims vei 9  
1185 Oslo

EiendomsMegler **1**



Velkommen til  
**Steingrims vei 9**  
**1185 Oslo**

# Nylig oppgradert enebolig med stor overbygget terrasse, balkong og hage. Pent opparbeidet tomt med dobbelgarasje.

Velkommen til Steingrims vei 9!

Oppgradert enebolig på Bekkelaget med murt peis, marmorbenkeplate og to balkonger – i et rolig boligstrøk med T-bane i nærheten.

Brattlikollen T-banestasjon ligger få minutters gange unna. Inne møter du en åpen planløsning der kjøkken og stue flyter sammen – eikeparkett, marmorfliser og steinforblendret murt peis. Fra stuen glir du ut på østvendt balkong med overbygg og plass til sofagruppe og spisebord. I 2. etasje er det to soverom, flislagt bad med badekar og gulvvarme, og sørvendt balkong fra soverom.

## Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	12 900 000
<u>Omkostninger*</u>	kr	326 090
<u>Totalpris inkl. omk.</u>	kr	13 226 090
<u>BRA/BRA-I</u>		211/159 m <sup>2</sup>
<u>Ant. sov.</u>		2
<u>Tomteareal</u>		ca. 899 m <sup>2</sup>
<u>Eiendomstype</u>		Enebolig
<u>Eierform</u>		Eiet
<u>Byggeår</u>		1949
<u>Energimerking</u>		F

# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



**Cecilie Frøshaug**

917 17 502

[cecilie.froshaug@em1sornorge.no](mailto:cecilie.froshaug@em1sornorge.no)

# Informasjon om eiendommen

## Pris

Prisantydning	kr	12 900 000
Omkostninger*	kr	326 090
Totalpris inkl. omk.	kr	13 226 090

### \*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 325 000

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 326 090

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

### Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 30 540 pr. år for 2026

I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Estimerte kommunale avgifter for 2026:

- Vann- og avløpsgebyr: kr 14 951,76

- Renovasjonsgebyr: kr 10 972,72

- Feie- og tilsynsgebyr: kr 237,-

- Eiendomsskatt: kr 4 379,-

Totalt: kr 30 540,48

### Registerbetegnelse

Gnr. 160, bnr. 269 i Oslo kommune. (Ideell andel 1/1.)

### Areal

Enebolig:

BRA-i: 159 m2

BRA total: 159 m2

Kjeller

BRA-i: 41 m2.

1. etasje

BRA-i: 71 m2.

TBA: 23 m2.

2. etasje

BRA-i: 47 m2.

TBA: 7 m2.

Garasje:

BRA-e: 52 m2

BRA total: 52 m<sup>2</sup>

1. etasje

BRA-e: 52 m<sup>2</sup>.

Ikke målbare arealer

Kjellerbod med inngang fra utsiden er ikke målt opp da takhøyden er under 1,9 m. Arealet er oppgitt for areal med lav høyde, oppmålt til 16 m<sup>2</sup>. Drivhus er ikke oppmålt eller med i arealoppsettet. I tillegg er det 9 m<sup>2</sup> ikke måleverdig areal (ALH) i 2. etasje.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

#### **Antall soverom**

2

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

#### **Eierform**

Eiet

#### **Boligtype**

Enebolig

#### **Parkering**

Eiendommen disponerer en enkel garasje (tidligere carport) og en dobbelgarasje (fra Grimstadgarasjene, med innlagt strøm, lys og automatisk portåpner). I tillegg er det god plass for parkering på asfaltert gårdsplass. Øvre del av gårdsplassen har felles innkjørsel med naboeiendommen. Eiendommen gnr. 160 bnr. 951 (Steingrimsvei 9B) har veirett over gnr. 160 bnr. 269, samt parkeringsrett i egen garasje på eiendommen.

#### **Tomt**

Tomteareal er 899 m<sup>2</sup> på eiet tomt.

#### **Tomtebeskrivelse**

Eiet tomt på 899 m<sup>2</sup> ifølge matrikkelen. Tomten er ikke oppmålt i nyere tid, og det tas forbehold om at tomtearealet kan avvike ved en eventuell fremtidig oppmåling.

Eiendommen gnr. 160 bnr. 951 (Steingrimsvei 9B) har veirett over gnr. 160 bnr. 269, samt parkeringsrett i egen garasje på eiendommen.

## Byggeår

Ca. 1949

## Innhold

Enebolig over tre plan som består av følgende rom:

Kjeller BRA-i: Gang, vaskerom, bod og kontor/innredet rom (ikke godkjent for varig opphold grunnet manglende rømningsveier og lysforhold).

1. etasje BRA-i: Entré, WC, stue og kjøkken med spiseplass.

2. etasje BRA-i: Gang, to soverom, bad og kontor/bod.

I tillegg er det to frittstående garasjebygninger:

Enkel garasje BRA-e: Garasje på 12 m<sup>2</sup>.

Dobbel garasje BRA-e: Garasje på 40 m<sup>2</sup>.

Eiendommen har to uteplasser:

Terrasse på ca. 23 m<sup>2</sup> i 1. etasje med adkomst fra stuen.

Balkong på ca. 7 m<sup>2</sup> i 2. etasje med adkomst fra et soverom.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Opprinnelig planløsning er ombygget, og dagens planløsning avviker dermed fra originaltegningene. Endringene inkluderer sammenslåing av kjøkken og spisestue, fjerning av vindfang og skillevegger i 1. etasje, samt flytting/fjerning av lettvegger, bygging av bad, utvidelse av trapperom og etablering av bod i 2. etasje. I tillegg er det bygget en kjeller med lav takhøyde under nytt inngangsparti/WC.

Kjelleren er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Arealet er målbart selv om det ikke er godkjent til varig opphold.

For den ene garasjen på 12 m<sup>2</sup> foreligger det ikke tegninger.

## Standard

Denne eneboligen fra 1949 har gjennomgått en omfattende oppgradering fra 2023, og fremstår i dag med en gjennomført moderne standard i de to hovedetasjene. Huset er vesentlig oppgradert med blant annet ny takstein, etterisolert og ny kledning, nye vinduer og dører, nytt elektrisk anlegg, nye bad og nytt kjøkken. Materialvalgene er konsekvente, med enstavs eikeparkett og nye eikedører som binder rommene sammen.

Entré:

Inngangspartiet setter tonen med en ny ytterdør (2023) med elektronisk lås. Innenfor møtes man av flislagt gulv og en spilevegg i eik som gir en umiddelbar følelse av kvalitet. Herfra leder en oppgradert trapp i eik, med spilevegg og glass, opp til andre etasje.

WC:

Praktisk plassert i første etasje ligger et toalettrom, nytt i 2023. Rommet har flislagt gulv med gulvvarme, vegghengt toalett og en bolleservant på steinplate.

Stue:

Stuen har en åpen planløsning og er lagt med enstavs eikeparkett. En sentralt plassert, murt peis fra 2023, forblendet med stein, skaper et naturlig midtpunkt i rommet. Det er god plass til både sofagruppe og spisebord. En stor heve-skyvedør i tre med trelags glass åpner opp mot den østvendte terrassen.

#### Terrasse 1. etasje:

Fra stuen er det utgang til en stor, østvendt terrasse på rundt 23 m<sup>2</sup>. Uteplassen ble bygget i 2024 og har trapp ned til hagen.

#### Kjøkken:

Kjøkkenet fra 2023 har en praktisk U-form og en stor øy som fungerer som spiseplass. Innredningen har glatte fronter og benkeplate i marmor som også er brukt på veggen mellom benk og overskap. Alle hvitevarer er integrerte, inkludert stekeovn, mikro, oppvaskmaskin, kjøleskap og en induksjonstopp med integrert kullfilterventilator. Kjøkkenet er sikret med både waterguard og komfyrvakt.

#### 2. etasje:

En gang med enstavs eikeparkett og nye eikedører med vertikalt glassfelt leder til rommene i denne etasjen. Etasjen inneholder to soverom, et bad og et kontor/bod.

#### Soverom 1:

Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Herfra er det direkte utgang til en privat, sørvendt balkong.

#### Balkong 2. etasje:

Den sørvendte balkongen på ca. 7 m<sup>2</sup> er en usjenert uteplass med rekkverk i tre og glass.

#### Soverom 2:

Det andre soverommet i etasjen har også plass til seng og oppbevaring, og egner seg godt som barnerom eller gjesterom.

#### Kontor/Bod:

Et mindre rom i andre etasje gir fleksibilitet og kan brukes som hjemmekontor, walk-in-garderobe eller bod, alt etter behov.

#### Bad:

Hovedbadet ble pusset opp fra grunnen av i 2023. Rommet har store fliser på gulv og vegger, med varmekabler i gulvet. Innredningen består av et badekar med dusjarmatur, vegghengt toalett og en rund bolleservant på en benkeplate med skuffer under. Et speil med integrert belysning og en elektrisk avtrekksvifte kompletterer rommet.

#### Kjeller:

Kjelleren inneholder gang, vaskerom, bod og et innredet rom som kan fungere som kontor. Rommene i kjelleren er ikke godkjent for varig opphold. Vaskerommet er fra byggeåret og har et oppgraderingsbehov.

#### Overflater:

Gulv: Enstavs eikeparkett i stue og 2. etasje. Fliser i entré, WC, bad og på kjøkken. I kjeller er det linoleum, vinylbelegg og furugulv.

Vegger: Malte plater i 1. og 2. etasje. Spilevegg av eik i entré og trapp. Fliser på bad og WC. I kjeller er det malte plater og malte betongvegger.

Himling: Malt plate med innfelte downlights i 1. og 2. etasje. I kjeller er det ubehandlet trepanel/stubloft, malt mur og malt trepanel med falske bjelker.

#### Lagring:

Innvendig bod i kjeller. Skap under kjøkkenøy og skuffer under servanter på bad og WC. Utvendig er det en enkel garasje på 12 m<sup>2</sup> (tidligere carport) og en dobbel garasje på 40 m<sup>2</sup> fra Grimstadgarasjene med innlagt strøm og lys. Begge garasjer har automatisk portåpner. Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG 1U), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Våtrom - Kjeller Vaskerom - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Veggene flasser av i maling, gulvet er slitt. Det var mye utstyr i rommet og vanskelig å besikte gulv og vegger. Det er støpt igjen et pigget hull i gulvet som har ubehandlet overflate.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Utvendig - Taktekking | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er ukjent årstall på undertaket,

- Utvendig - Nedløp og beslag | Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

- Utvendig - Veggkonstruksjon | Det er påvist andre avvik: Veggkonstruksjon har oppnådd over halvparten av dens levetid og er skjult inne i veggen, Tg2 gis på alder.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft | Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det er synlig isolasjon som kommer opp av skråtaket. Det er ingen synlige luftinger av loftet.

- Utvendig - Vinduer - kjeller | Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. På enkelte vinduer er det indre glasset fjernet i rammen, det er sprukne glass på enkelte vinduer.

- Utvendig - Utvendige trapper | Det er avvik: Det mangler rekkverk på trappen, ved høyere høyde til bakkenivå på 50 cm skal det monteres rekkverk.

- Utvendig - Utvendig trapp til inngangsdør | Det er avvik: Det mangler rekkverk på trappen, ved høyere høyde til bakkenivå på 50 cm skal det monteres rekkverk.

- Utvendig - Utvendige støpt trapp til kjellerbod | Det er påvist andre avvik: Det er et hull for avrenning av vann i bunnen av trappen, ukjent om dette går rett i grunnen eller inn på drencsystemet.

- Innvendig - 2. Etasje Overflater | Det er påvist andre avvik: Det er tatt for stort hull i vegg for stikkontakt som ikke dekker hullet. Enkelte flekker på gulvet i det minste soverommet. Det er kneloft mot nord hvor isolasjonen må legges til rette for å dekke ned til 1.etg

- Innvendig - Kjeller Overflater | Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. På murvegger er det noe løs puss og maling, vinylbelegget går opp i skjøten i gangen. Eldre overflater med behov for oppgraderinger.

- Innvendig - Etasjeskille i 2.etg | Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendig - Pipe og ildsted | Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Forventet levetid for en murt skorstein er 20-40 år.

- Innvendig - Rom Under Terreng | Det er påvist andre avvik: Det er gjort fuksøk med Protimeter Surveymaster på gulv i kjeller og det er utslag for fukt på vinylbelegg og linoleumsbelegg.

- Innvendig - Innvendig trapp til kjeller fra 1.etg | Det er påvist andre avvik: Det mangler rekkverk i trappen.

- Innvendig - Innvendige dører - kjeller | Det er påvist andre avvik: Dør inn til vaskerom er fra byggeåret

- Tekniske installasjoner - Vannledninger - kjeller | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør - støpejern | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon | Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Det ble ikke registrert ventiler i vegger eller spalteventiler i vinduer.

- Tomteforhold - Fuksikring og drenering | Det er påvist andre avvik: Drensledning og fuksikring av grunnmur mot vest er ikke oppgradert i denne omgang.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter - i kjellerom med inngang utenfra | Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er synlig grunnmur på innsiden, upusset med enkelte sprekker i muren

- Tomteforhold - Terrengforhold | Marin leire - eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område. I følge NVE sitt grunnkart ligger boligen i innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, dette gjelder hele boligområdet rundt Steingrimsvei.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Dette gjelder vann- og avløpsledninger som ikke er skiftet frem til kommunale ledninger.

- Våtrom - 2. Etasje Bad - Overflater vegger og himling | Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vindu over badekaret er plassert i en våtzone. Smyget er flislagt inn til trevinduet.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Våtrom - Kjeller Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hullboring er ikke utført, det er mur- og betongkonstruksjoner i veggene. Det er betong og murkonstruksjoner og det er målt fukt i gulvet som er naturlig på en slik konstruksjon.

Helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverk utvendige trapper: Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Håndløper innvendig trapp: Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

### **Innbo og løsøre**

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

### **Beliggenhet**

Boligen ligger sentralt på Karlsrud, et veletablert og tilbaketrukket boligområde. Her bor du skjermet fra byens støy, men med T-banen kun et par minutters gange unna. Brattlikollen stasjon tar deg effektivt til sentrum, noe som forenkler både arbeidsreisen og tilgangen til byens kulturtilbud.

Hverdagslogistikken er enkel. For dagligvarehandelen er det gangavstand til både Rema 1000 i Sandstuveien og Kiwi Karlsrud. Flere skoler og barnehager ligger i nabolaget, med blant annet Karlsrud skole og Bauneveien barnehage innen rekkevidde. For et bredere utvalg av butikker og servicetilbud er Lambertseter Senter en kort kjøretur unna.

Området gir gode muligheter for aktivitet og friluftsliv. Det er kort vei til treningssentre som SATS Karlsrud, og flere idrettshaller som Bækkelagshallen. Nærheten til skog og mark inviterer til gå- og løpeturer i grønne omgivelser rett utenfor døren.

### **Adkomst**

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

### **Byggemåte**

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport. Enebolig i to etasjer med kjeller, oppført i 1949. Huset er vesentlig oppgradert fra 2023. Bygget er antatt fundamentert på faste masser. Sålefundament under betongvegger er ukjent, og grunnmuren er synlig i øvre del over bakken og ble behandlet i 2024. Under påbygget entré og WC er det ukjent sålefundament under Lecavegger. I kjellerrom med inngang utenfra er det synlig, upusset grunnmur med enkelte sprekker. Det er bygget en kjeller med lav takhøyde under nytt inngangsparti/WC med utvendig tilgang. Bygget er satt opp på en tid man ikke benyttet radonsperre i grunnen. Nye drengsledninger ble lagt langs tre av fasadene i 2023, inkludert grunnmurspapp med topplst. Drengsledninger mot vest er ikke skiftet og er fra byggetidspunktet. I følge eier er det drengsrør av plast og utvendig fuktsikring med vorteplast. Yttervegger har tømmervegger i 1. etasje og bindingsverk i 2. etasje. Ytterveggene er etterisolert, utlektet med lufting og kledd med liggende fasadebord i tre i 2024. Ytterveggene er påforet og isolert på innsiden med nye plater. Det er trebjelkelag mellom kjeller og 1. etasje, og mellom 1. og 2. etasje. Loft over øvre del av 2. etasje har uisolert takkonstruksjon og kaldt loft med sperrekonstruksjoner og bordtak som undertak. Takstein ble byttet på hele taket i 2023, men undertaket ble ikke skiftet. Takrenner og nedløp er i sortlakkert stål, og det er sorte vannbrett over og under vinduer. I 1. og 2. etasje er det nye utadslående trevinduer med husmorbeslag og trelags isolerglass fra 2023. I kjelleren er det malte

trevinduer som er sideveis utadslående med koblede enkle glass. I vaskerommet er det en luke med tett plate i stedet for et tredje glassfelt. Hovedytterdøren er en malt dør med vertikalt vindu og elektronisk døråpner, ny i 2023. I stuen er det en heve-skyvedør i tre med trelags glass og utvendig aluminiumsbekledning ut til balkongen, ny i 2023. Innvendig i 1. og 2. etasje er det eikedører med fyllingsfelt, vertikalt glassfelt og skjulte hengsler. Det er en hvit skyvedør med speil til trappen ned til kjelleren. I kjelleren er det fyllingsdører i heltre furu, en slett dør til vaskerommet og en eldre tredør med vindusglass til boden. Det er teglpipe fra byggeåret, og en murt peis i stuen fra 2023 er forblendet med stein og har en glassvegg som kan løftes opp. Utvendig er det en tretrapp i trykkimpregnert materiale med 6 trinn fra bakkenivå, bygget i 2024. En steintrapp med granitt og repos fører fra gårdsplassen opp til inngangsdøren, ny i 2023. Det er også en støpt trapp ned til en kjellerbod under inngangspartiet. Innvendig er det en tretrapp med vanger og trinn i eik, spilevegg og glassvegg på sidene opp til 2. etasje, pusset opp i 2023. Ned til kjelleren er det en tett svingtrapp med malte vanger og parkett i trinnene. Balkong i 1. etasje på 23m<sup>2</sup> vender mot øst, bygget i 2024, med trekonstruksjon understøttet av betongplinter og stålsøyler, terrassebord på gulvet og rekkverk i tre med glassplater. Balkong i 2. etasje på 7m<sup>2</sup> vender mot sør ut fra et soverom, er understøttet av skråsøyler i tre og har en trekonstruksjon med trykkimpregnerte terrassebord. Denne balkongen ble oppgradert i 2023 og har rekkverk i tre med glassplater. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. De opprinnelige avløps- og vannledningene er av plast. Eier har skiftet vann- og avløpsledning fra en kum på utsiden av balkongen og inn i vaskerommet i 2023. Tomten er relativt flat og heller slakt ut mot Steingrims vei, opparbeidet med gressplener, asfaltert gårds plass, gjerder og hekker mot naboer, samt gruset parti mot grunnmur. I følge NVE sitt grunnkart ligger boligen innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Garasje (enkel): Enkel garasje fra 1979, tidligere en carport som er blitt lukket, har enkle, uisolerte trekonstruksjoner rett på asfalten med papp under svillen. Kledningen er stående trekledning, og taket er et sperretak med papptekking og ensidig fall. Garasjeporten i tre har automatisk elektrisk åpner, ny i 2023. Garasje (dobbel): Dobbel garasje fra 1997 fra Grimstadgarasjene har pusset betonggulv og en ringmur av Lecablokk som er utvendig pusset. Veggkonstruksjonen består av uisolerte trevegger med stående tømmermannskledning og liggende kledning i gavlene, og taket har W-takstoler med bordtak og er tekket med shingel. Det er sorte renner og nedløp i stål, og garasjen har en stor leddport på 5,0 m bredde med automatisk elektrisk åpner, samt innlagt strøm og lys.

#### **Brukstillatelse / Ferdigattest**

Det foreligger et ekspedisjons-dokument datert 05.11.1947 for oppføring av våningshus som enebolig. Feltet for ferdigattest er ikke utfylt på dokumentet. Det foreligger for øvrig ikke ferdigattest eller brukstillatelse for boligen fra byggeåret i kommunens arkiver. I eldre byggesaker fra slutten av 1800 til begynnelsen av 1900- tallet kan "Ekspedisjonsdokument" anses som en slags brukstillatelse ifølge plan og bygningsetaten. Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jf. plan og bygningsloven § 21-10 femte ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:

- Ferdigattest datert 27.05.1997 for nybygg av garasje.
  - Ferdigattest (for mindre arbeider) datert 22.10.1982 for garasje.
  - Ferdigattest (for mindre arbeider) datert 11.03.1970 for tilbygg til våningshus.
  - Ekspedisjons-dokument datert 23.09.1950 for til- og påbygg av våningshus.
- At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger i kommunens arkiv. De eldste tegningene er datert 1950, med senere tegninger for ombygging og garasjer datert 1967, 1979 og 1996. Det er usikkerhet knyttet til om tegningene fra 1950 er de som faktisk ble godkjent, da det er opplyst at dette kan være gjenbruk av tegninger.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

#### **Hvitevarer**

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

#### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming. Boligen har gulvvarme i de fleste rommene, varmekabler på bad i 2. etasje og varme i flislagte gulv på WC i 1. etasje. I stuen er det en murt peis fra 2023. Det er teglpipe fra byggeåret.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring datert 21.04.2026 har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen "Norgespris" for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden. Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025. Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

#### **Info energiklasse**

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd F.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

#### **Adgang til utleie**

Det er kun en bruksenhet som selges. Ingen restriksjoner utover et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere.

#### **Radon**

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se [www.dsa.no](http://www.dsa.no).

#### **Regulering**

Eiendommen ligger på en tomt i hovedsak regulert til bolig med tilhørende anlegg med reguleringsplan S-4220, REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY, (SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15. Vedtaksdato: 15.03.2006.

Reguleringsplan S-4220 (småhusplanen) er en omfattende plan som berører mange eiendommer i

Oslo. Denne er under revidering. I oktober 2025 kom avgjørelsen om at Kommunal- og distriktsdepartementet ikke godkjente Oslo kommunes nye småhusplan. Kommunen arbeider nå med å finne løsninger for planen. Det midlertidige forbudet mot tiltak (byggeforbudet) i småhusområdene står inntil videre og varer foreløpig til 1. juni 2026. Vær klar over at enkelte typer tiltak er unntatt fra byggeforbudet. I utgangspunktet gjelder et midlertidig forbud mot tiltak for absolutt alle former for tiltak, inkludert tiltak som ikke er søknadspliktige. På bakgrunn av at planen berører et såpass stort område er det allikevel enkelte tiltak som allikevel kan gjennomføres på vanlig måte. Blant annet enkelte påbygg, rivning, tilbygg, innvending arbeider, etc. Oversikt finnes på PBE sine sider om saksinnsyn. Konferer evt. megler for nærmere informasjon.

Deler av eiendommen er regulert til offentlig/kjørebane med reguleringsplan S-296, Regulering av Steingrimsveg (veg 1590) og Oberst Rodes veg (veg 1626) på strekningen Raschs veg - Lambersetervegen. S-296 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser. Vedtaksdato: 28.09.1944.

Eiendommen ligger innenfor gul og rød støysone.

I henhold til Plan og bygningsetatens hjemmeside for planinnsyn er følgende planer under arbeid i nærområdet til eiendommen:

- Saksnr: 202102096. Saken gjelder: Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen). Sakstype: Detaljregulering.

I henhold til Plan og bygningsetatens hjemmeside for planinnsyn er følgende byggesaker under arbeid i nærområdet til eiendommen:

- Håvalds vei 1 C - oppføring av enebolig - Hus 1. Saksnummer 202508108.

- Håvalds vei 1 D - oppføring av enebolig - Hus 2. Saksnummer 202508107.

- Sandstuveien 41 A - oppføring av boligbygg. Saksnummer 202518701.

- Steingrims vei 3 B - bruksendring av underetasje til bolig og fasadeendring. Saksnummer 202508521.

- Steingrims vei 11 A - hovedombygging. Saksnummer 202518505.

Det må forventes byggestøy under oppføring av bygningene.

I området kan det generelt være pågående bygge- og plansaker som ikke er nærmere undersøkt. Nærmere informasjon om ovennevnte planer finnes ved å gå inn på Oslo kommunes hjemmeside for saksinnsyn.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

### **Skattemessig formuesverdi**

Primærverdi: Kr 3 320 156 for 2026.

Sekundærverdi: Kr 11 171 652 for 2026.

Formuesverdien er oppgitt av selger.

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

# Andre opplysninger

## Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

## Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

## Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

## Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

## Eier

Sigita Skurdeniene

## Heftelser

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

0301/160/269:

06.04.1948 - Dokumentnr: 3319 - Bestemmelse om deleforbud

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Kjøpekontrakten inneholder flere betingelser. Kjøperen plikter å utlegge grunn og opparbeide vei til alminnelig ferdsel, og må akseptere at kloakk- og vannledninger føres over parsellen. Det er restriksjoner på videre oppstyking og bruk av bygninger til næringsvirksomhet som kan genere naboer, samt krav om godkjenning av byggeplaner fra den opprinnelige selgeren. Parsellen skal inngjerdes, og gjerde mot vei skal være ensartet og godkjennes av selgeren.

19.08.1948 - Dokumentnr: 4946 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

10.12.1948 - Dokumentnr: 12993 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Eier forplikter seg til å opparbeide veier med kloakk langs tomten i inntil 8 meters bredde, inkludert fortau, når Oslo kommune krever det, uten kostnad for kommunen. Veigrunnen tilskjøtes da kommunen, som overtar vedlikehold. Gjerde skal settes opp etter reguleringsvesenets bestemmelser.

24.02.1955 - Dokumentnr: 2355 - Bestemmelse om bebyggelse

27.09.1968 - Dokumentnr: 14317 - Best. om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Erklæringen etablerer en bruksrett til den nødvendige adkomstvei over den østre delen av eiendommen (gnr. 160 bnr. 269) for den vestre fradelte parsellen, frem til Steingrims vei. Heftelsen kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo byplankontor.

03.07.1970 - Dokumentnr: 11494 - Bestemmelse om veg

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 160 BNR: 951

Bestemmelse om garasje/parkering

Eiendommen gnr. 160 bnr. 951 har veirett over gnr. 160 bnr. 269, samt parkeringsrett på eiendommen.

08.09.1970 - Dokumentnr: 15069 - Best. om vann/kloakkledn.

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 160 BNR: 951

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Eier av gnr. 160 bnr. 269 gir eier av gnr. 160 bnr. 951 rett til å føre kloakk- og vannledning over eiendommen. Dette inkluderer adgang for nødvendig reparasjon og ettersyn. Erstatning kan kreves for skade og ulempe i den anledning.

06.01.1971 - Dokumentnr: 192 - Bestemmelse om veg

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 160 BNR: 951

Bestemmelse om garasje/parkering

Eiendommen gnr. 160 bnr. 951 har veirett over gnr. 160 bnr. 269, samt rett til å ha en garasje på

denne.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

#### **Andre rettigheter og forpliktelser**

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

#### **Andre relevante opplysninger**

Meglers vederlag og utlegg

Provisjon\* 0,70% (forutsatt salgssum 13 000 000), kr 91 000

Betalingsutsettelse, kr 1 500

Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 1 250

Markedspakke, kr 19 900

Oppgjørshonorar\*, kr 9 900

Tilretteleggingshonorar, kr 15 500

Visningshonorar per visning/overtagelse, kr 3 500

Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545

Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 4 500

Totalt, kr 147 595

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 10 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med\*.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge

#### **Tilstandsrapport/Takst**

Rapport er avholdt av bygnings sakkyndig Vestre Aker Takst og Eiendom AS den 30.04.2026.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har fylt ut egenerklæringsskjema som er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne, da den inneholder viktige opplysninger om eiendommen.

#### **Boligselgerforsikring**

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

## **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

## **Avtalebetingelser**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings-sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendoms-megler eller en bygnings-sakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

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 uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

### **Vedlegg**

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

### **Finansiering**

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

### **Forsikring**

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

### **Verdivurdering**

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

### **Ansvarlig megler**

Cecilie Frøshaug

Fagansvarlig

Telefon: 917 17 502

E-post: [cecilie.froshaug@em1sornorge.no](mailto:cecilie.froshaug@em1sornorge.no)

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Røa

Vækerøveien 205

0751 OSLO

Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.





# 1. etasje



























## 2. etasje





























Kjeller







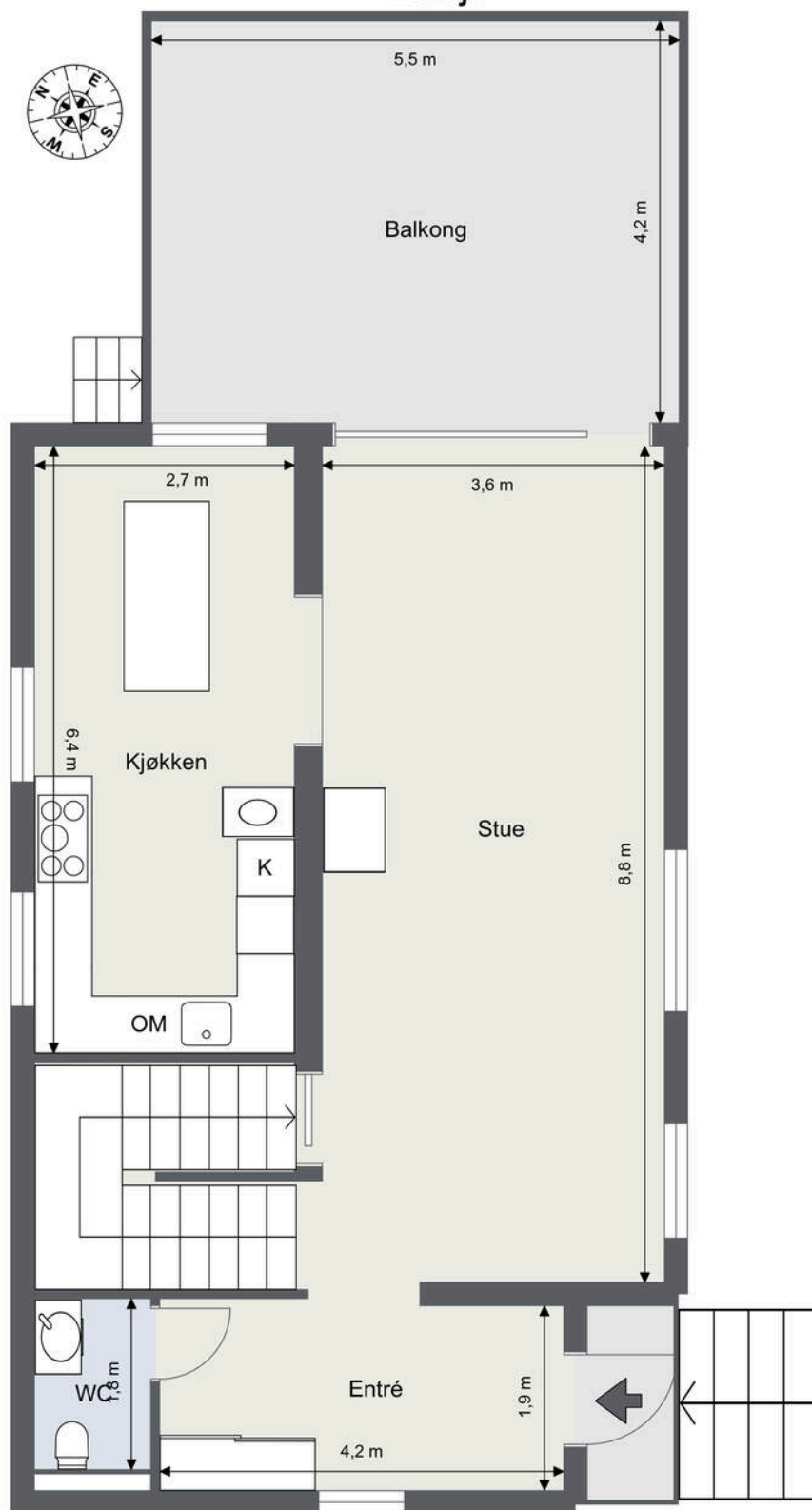




# Plantegning

## Steingrims vei 9

### 1. Etasje

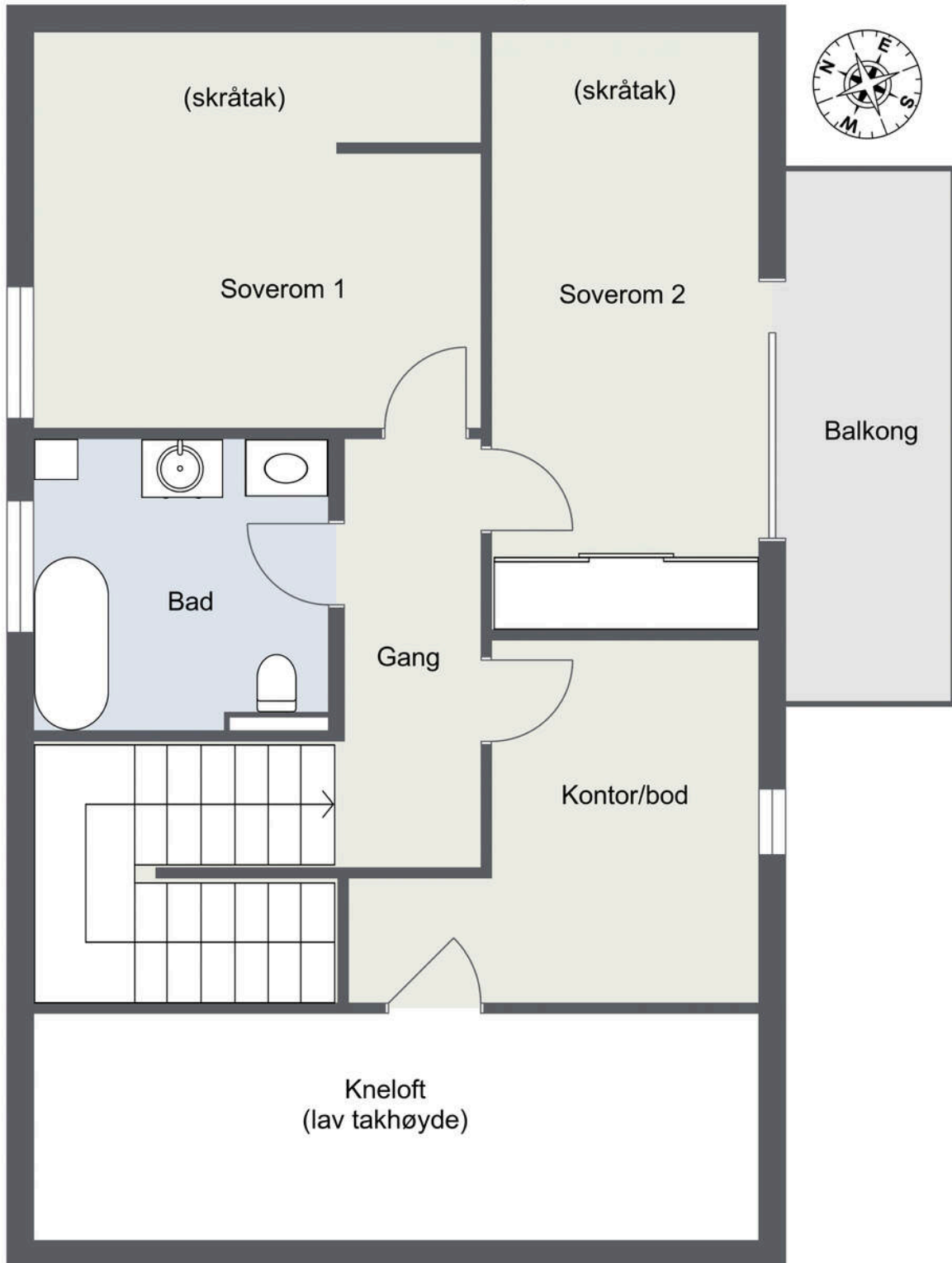


Denne tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme og kan ikke måles på.

*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.*

# Steingrims vei 9

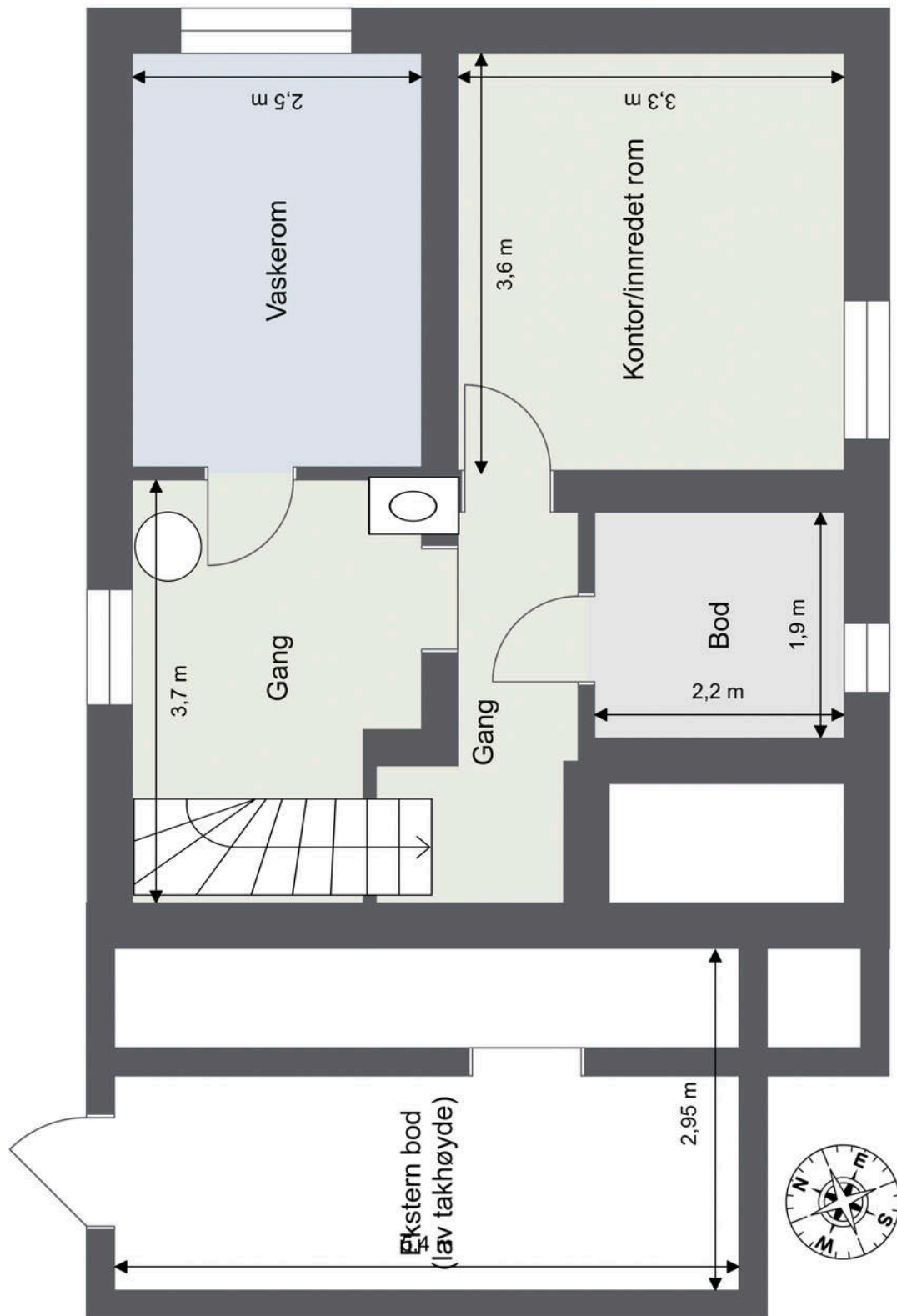
## 2. Etasje



Denne tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme og kan ikke måles på.

*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.*

# Steingrims vei 9 Kjeller



Denne tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme og kan ikke måles på.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

# STEINGRIMS VEI 9

Nabolaget Karlsrud - vurdert av 147 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## OFFENTLIG TRANSPORT

<b>Brattlikollen T</b> Linje 4B, 4N	<b>2 min</b>	0.2 km
<b>Brattlikollen</b> Linje 1, 4	<b>4 min</b>	0.3 km
<b>Holtet</b> Linje 13, 19	<b>15 min</b>	1.3 km
<b>Bryn stasjon</b> Linje L1	<b>5 min</b>	4 km
<b>Oslo S</b> Totalt 24 ulike linjer	<b>9 min</b>	5.9 km

## SKOLER

<b>Karlsrud skole (1-10 kl.)</b> 550 elever, 32 klasser	<b>14 min</b>	1.1 km
<b>Bekkelaget skole (1-7 kl.)</b> 585 elever, 26 klasser	<b>15 min</b>	1.3 km
<b>Ekeberg skole (1-7 kl.)</b> 825 elever, 34 klasser	<b>19 min</b>	1.6 km
<b>Kastellet skole (1-10 kl.)</b> 605 elever, 33 klasser	<b>24 min</b>	1.9 km
<b>Brannfjell skole (8-10 kl.)</b> 593 elever, 36 klasser	<b>14 min</b>	1.2 km
<b>Lambertseter videregående skole</b> 825 elever, 30 klasser	<b>14 min</b>	1.1 km
<b>Kongshavn videregående skole</b> 550 elever	<b>7 min</b>	3.8 km



## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100



## KVALITET PÅ SKOLENE

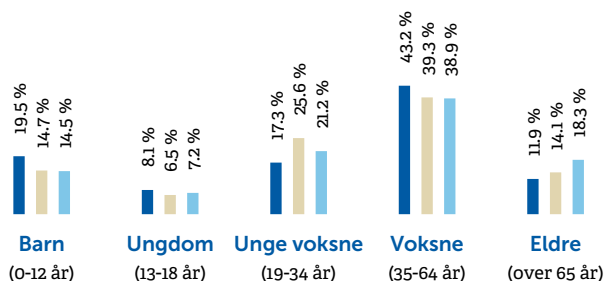
Veldig bra 87/100



## NABOSKAPET

Godt vennskap 70/100

## ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Karlsrud	2 926	1 149
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## BARNEHAGER

<b>Bauneveien barnehage (1-6 år)</b> 102 barn	<b>10 min</b>	0.8 km
<b>Bekkelaget Kirkes barnehage (1-5 år)</b> 36 barn	<b>12 min</b>	0.9 km
<b>Tyrihans barnehage (1-5 år)</b> 57 barn	<b>12 min</b>	1 km

## DAGLIGVARE

<b>Rema 1000 Sandstuveien</b> PostNord	<b>6 min</b>	0.5 km
<b>Kiwi Karlsrud</b>	<b>9 min</b>	



## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

 1. Tog/t-bane

 2. Egen bil

 **KVALITET PÅ BARNEHAGENE**  
Veldig bra 90/100


 **TURMULIGHETENE**  
Nærhet til skog og mark 89/100

 **STØYNIVÅET**  
Lite støynivå 88/100

## SPORT

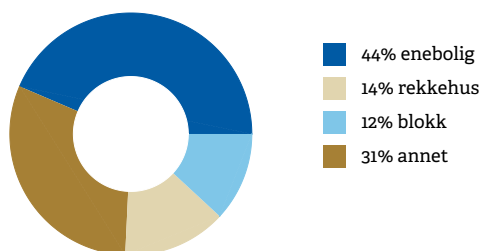
 **Holtet v.g. skole** **13 min**   
Aktivitetshall 1 km

 **Bækkelagshallen** **12 min**   
Aktivitetshall 1 km

 **Mudo Nordstrand** **9 min** 

 **SATS Karlsrud** **12 min** 

## BOLIGMASSE



» «Rolig boligstrøk med alt man trenger i nærheten - og kort vei til sentrum :)»

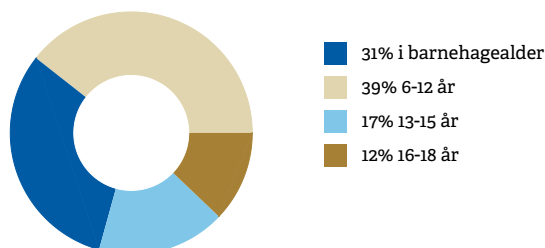
Sitat fra en lokalkjent

## VARER/TJENESTER

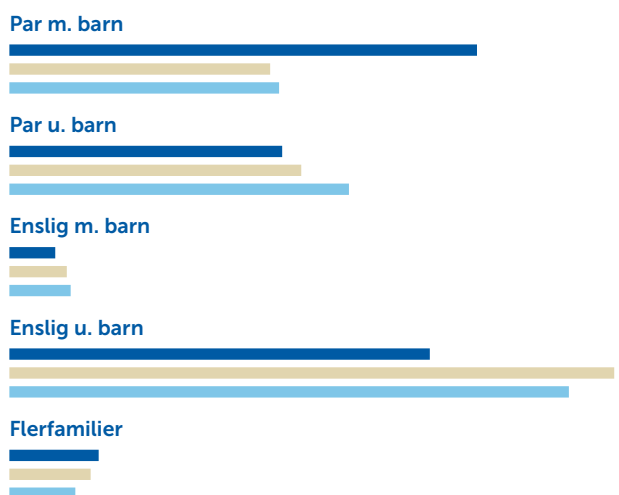
 **Lambertseter Senter** **19 min** 

 **Apotek 1 Karlsrud** **12 min** 

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

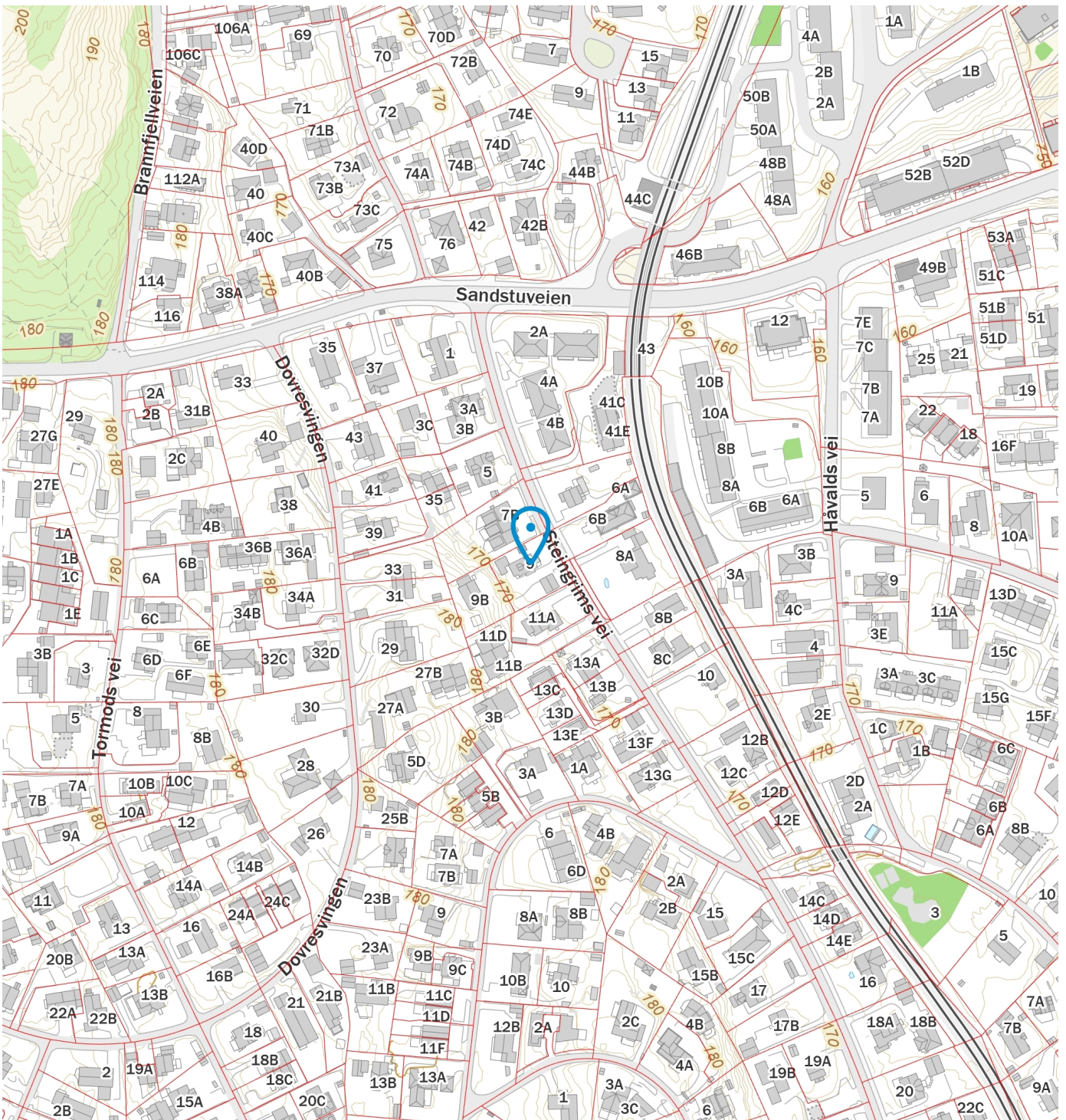
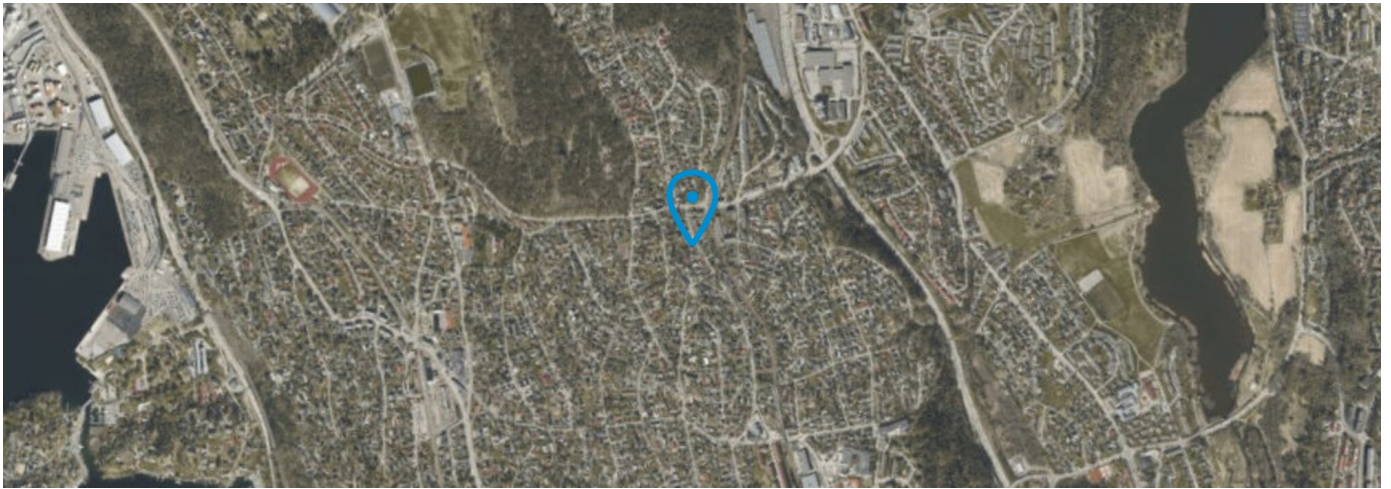


## FAMILIESAMMENSETNING



## SIVILSTAND

	Karlsrud	Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



# Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

## **Den viktige tilstandsrapporten**

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.





Adresse

**Steingrims vei 9, 1185 OSLO**

Dato for energimerking

**27.04.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-287525**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**81605092**

Gårdsnummer

**160**

Bruksnummer

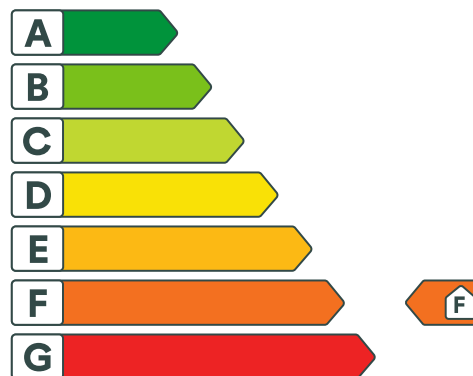
**269**

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

—



### Energikarakteren

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



### Boliginformasjon

Byggeår

**1949**

Bygningstype

**Enebolig**

Bruksareal

**160,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**160,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**3**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet**

Ventilasjon

**Naturlig ventilasjon**



### Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**326,72 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**326,72 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**52 276 kWh**

# Vedlegg: Energiattest



## Steingrims vei 9, 1185 OSLO



### Detaljer

Bygningsform <b>Ja</b>	Vegger <b>Ja</b>
Vindu <b>Ja</b>	Gulv <b>Ja</b>
Takkonstruksjon <b>Ja</b>	Ytterdører <b>Ja</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Steingrims vei 9, 1185 OSLO



### Tiltak

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 1: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

##### Tiltak 2: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatt eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

##### Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

##### Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

##### Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

##### Tiltak 6: Etterisolering av kjellervegg

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

##### Tiltak 7: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatt eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

##### Tiltak 8: Montering tetningslister

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

#### Brukertiltak

##### Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

# Vedlegg: Energiattest

## Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

## Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

## Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

## Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

## Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

## Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

## Tiltak 17: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

## Tiltak 18: Bruk varmtvann fornuftig

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

# Vedlegg: Energiattest

## Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten


Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Steingrims vei 9 , 1185 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 160, bnr. 269

Sum areal alle bygg: BRA: 211 m<sup>2</sup> BRA-i: 159 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.04.2026

Rapportdato: 30.04.2026

Oppdragsnr.: 21155-1701

Eiendomsverdi ref nr: VG4297

Autorisert foretak: Vestre Aker Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Øivin Brækkan



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# Vedlegg: Takstrapport

## TEKNA

Tekna-teknisk-naturvitenskaplig forening



**Rapportansvarlig**

A handwritten signature in blue ink that reads "Øivin Brækkan". The signature is written in a cursive, flowing style.

Øivin Brækkan  
Uavhengig Takstingeniør  
oivin.braekkan@gmail.com  
907 58 817

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

Eiendom med hus i to etasjer med kjeller, en enkel garasje og en dobbel garasje. Huset er vesentlig oppgradert av eier fra 2023 frem til i dag. Ny takstein, utvendige fasader er oppusset og det er nye vinduer og dører. Innvendig er 1. og 2.etg etterisolert og renoveret på alle overflater. Nytt bad og nytt kjøkken, ny WC i 1.etg Vann- og avløpsledninger er oppgradert i 1. og 2.etg. Elektrisk anlegg fornyet i 1. og 2.etg også med nytt sikringsskap. Ny peis i stue.

Kjeller er ikke renoveret og har eldre overflater og tekniske anlegg med behov for oppgraderinger. Se tilstandsrapport for utfyllende opplysninger.

### Enebolig - Byggeår: 1949

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takstein er byttet på hele taket i 2023, i følge eier ble undertak ble ikke skiftet.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Renner og nedløp i sortlakkert stål. Sorte vannbrett over og under vinduer.

Yttervegger er etterisolert, utlektet med lufting og kledd med liggende fasadebor i tre i henhold til beskrivelse fra eier. Sjekklister foreligger signert Jonas Gailius.

Det er tømmervegger i 1.etg og bindingsverk i 2.etg. Ytterveggene er påføret og isolert på innsiden med nye plater.

Loft over øvre del av 2.etg, uisolert takkonstruksjon og kaldt loft. Taksluke med stige som adkomst, det er ikke målbart areal. Loftet har bordgulv, det er sperrekonstruksjoner med bordtak som undertak, murt pipevange er synlig. Ingen synlige fuktskader og det er tatt stikkprøver med måling etter fukt i sperrer og undertaket, ingen utslag for fukt.

Eier oppdaget under renovering at det var taklekkasje i skråtak mot vest med råteskader. All råteskadd konstruksjon er skiftet med ny.

1. og 2. etg: Utadslående tre-vinduer med husmorbeslag, kan snus helt rundt for vedlikehold. Malte og med tre lags isolerglass. Nye vinduer i 1. og 2.etg.

Kjeller: Trevinduer som er malte, sideveis utadslående, koblede enkle glass. I vaskerommet er det tredje faget en luke til å åpne med tett plate.

Malt hoved ytterdør med vertikalt vindu, elektronisk dørlås.

Heve-skyvedør i tre i stue ut til balkong, ette stort felt skyves til siden. Trelags glass og aluminiumsbekledning på utsiden.

Balkong i 1.etg: Trekonstruksjon understøttet med betongplinter og stålsøyler til bakkenivå. Terrassebord på gulvet, rekkverk i tre med

glassplater og høyde 1,32 m. Trapp ned til terrenget, det er bygget sjaluserister ned til bakkenivå rundt balkongen. Det var på befaring under bygging et tak med tresperrer med plastplater oppå. Konstruksjonen er ikke vurdert på befaringen. Areal 23 m2 og vender mot øst.

Eksisterende balkong ut fra soverom i 2.etg, understøttet med skråsøyler av tre satt på grunnmur med beslag. Trekonstruksjon med sperrer med trykkimpregnerte terrassebord, areal 7 m2 og ligger vendt mot sør. Balkong er oppgradert i 2023. Rekkverk i tre med glassplater, høyde 1,06 m. Det er stikkontakt og utebelysning på vegg.

Tretrapp i trykkimpregnert materiale med 6 trinn fra bakkenivå.

Steintrapp med granitt fra gårdplass opp til inngangsdøren, repos foran døren. Sidevanger med granittblokker.

Støpt trapp ned til kjellerbod under inngangspartiet

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Overflater i 1.etg:

Gulv med enstavs eikeparkett og fliser i entré og på kjøkkenet. Vegger av malte plater, spilevegg av eik i inngangspartiet og trappen..

Himlinger med malt plate og innfelte downlights. Høyde i stue er 2,28 m.

Godt vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje.

Overflater i 2.etg:

Gulv med enstavs eikeparkett.

Vegger av malte plater.

Himlinger med malt plate og innfelte downlights. Høyde i soverom er 2,39 m.

Godt vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje.

Overflater i kjeller:

Gulv med linoleum, vinylbelegg og furugulv i disponibelt rom.

Vegger av malte plater og malte betongvegger

Himlinger med ubehandlet trepanel/stubbloft, malt mur og malt trepanel med falske bjelker. Høyde i gang er 2,02 m.

Trebjelkelag mellom kjeller og 1.etg. Målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet. Resultat 14 mm og 9 mm i entré..

Parkett på trebjelkelag mellom 1. og 2. etg. Målt planhets-avvik i soverom gjennom hele rommet. Resultat 20 mm og i gangen er det målt 25 mm.

Det er teglpipe fra byggeåret. Murt peis i stue fra 2023, forblendet med stein og glassvegg til å løfte opp.

Rom under terreng: Boret hull i vegg over fotlist og gjort fuktundersøkelser i bunnsvill. Gjort fuktsøk med Protimeter Surveymaster.

Tretrapp opp til 2.etg med vanger og trinn i eik, spilevegg og glassvegg på sidene. Repos med rette trappeløp. Tett svingtrapp ned til kjeller med malte vanger, parkett i trinnene.

Eikedører med fyllingsfelt og vertikalt glassfelt, skjulte hengsler. I 1. og 2.etg.

## Beskrivelse av eiendommen

Hvit skyvedør til trapp ned til kjeller, med ett stort speil. Det mangler koppedeksler til skyvedøren.

Heltre furu fyllingsdører i kjeller. Slett dør til vaskerommet og eldre tredør med vindusglass til boden.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Vaskerom

Vaskerom i kjeller fra byggeåret.

Det er målt 70 mm fall fra topp av gulv foran dør til topp av slukrist. Det er et stort støpejernssluk fra byggeåret beliggende i kanten av vaskemaskinen, avløp fra vaskemaskin og skyllekar renner rett i sluket.

Rommet har malt betonggulv, ingen membran, malte mur og betongvegger og himling. Opplegg for vaskemaskin og skyllekar med kran på veggen.

Åpne rør og kabler på vegger.

Hullboring er ikke utført, det er mur- og betongkonstruksjoner i veggene. Det er betong og murkonstruksjoner og det er målt fukt i gulvet som er naturlig på en slik konstruksjon.

#### Bad 2.etg:

Badet er oppusset fra grunnen av i 2023, dokumentasjon foreligger. Alle vegger har våtromsplater med smøremembran og er flislagte fra gulv til tak med fliser i stort format. Himling er malt og med innfelte downlights.

Støpt gulv med varmekabel med 60x60 fliser og det er målt ca 28 mm høydeforskjell på topp av flis foran dørterskel til topp av slukrist. Det er vanskelig å se hvor høyt opp under terskel som membran er ført.

Badet har nytt sluk av plast som er plassert under badekaret, det er benyttet tokomponent påstrykningsmembran fra Bostic i følge eier.

Badekaret ble flyttet frem under befaring.

Badet har rund bolleservant oppå benkeplate, ettgreps kran, skuffer under. Speil med integrert belysning over servant. Toalett med innebygget susterne med pose som lekkasjesikring. Badekar i plast med dusjarmatur på veggen.

Elektrisk vifte i himling.

Boret i vegg over fotlist, det ble ikke registrert fukt i undersøkelsesstedet. Det bemerkes at undersøkelsene kun er en punktvís stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med glatte fronter, benkeplate av marmor med underlimt kum og ettgreps kjøkkenkran med uttrekksslange. Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, mikro, stekeovn, induksjonsplatetopp og kjøleskap. Stikkontakt på vegg over benk, marmor mellom benk og overskap samt lys under overskap.

Stor øy som spiseplass med skap under og marmorplate.

Gulv av marmorfliser, malte vegger og malt himling med downlights.

Det er montert waterguard og komfyrvakt.

Kullfilter ventilator, med avsug i midten av induksjonstoppen. Dagens kullfilter ventilatorer er effektive og TG1 er valt av den grunn.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

WC med flislagte gulv med varme, flislagte vegger og malt plate i himling med downlights.

Rommet har vegghengt toalett med skjult susterne, bolleservant på steinplate med skuffer under, 1 graps kran. Speil på vegg med integrert lys rundt kanten. Elektrisk avtrekksvifte i himlingen.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør vannledninger med koblingsskap over toalettet.

Stoppekraner i koblingsskapet. Varmt og kaldtvann er ført opp fra kjeller.

Vannrør fra byggetidspunkt i kobber. Mye åpne rørstrekk i himlinger og vegger i kjeller. Hovedstoppekran er plassert i kjeller.

Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser. Soilrør av plast, eier har byttet avløpsledninger ned til kjelleren.

Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser. Innstøpte rør i gulvet er i støpejern.

Naturlig ventilasjon fra byggeår. Elektriske vifter i bad og wc. Dagens forskrifter har strengere krav til ventilasjonsløsning.

Varmtvannsbereder er plassert i gangen i kjeller.

Nytt sikringskap med ny innmat er plassert øverst i trappen ned til kjeller, sikringselementer med jordfeilsbrytere. Det er skjult anlegg i 1. og 2.etg som er oppgradert i 2023. Det er oppvarming med gulvvarme i de fleste rommene, downlights i himlinger i oppholdsrom, nye brytere. Elbillader på vegg mot den lille garasjen.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Antatt fundamentert på faste masser. Antatt fundamentert på faste masser. Det presiseres at det ikke forefinnes eller er utført noen geotekniske undersøkelser som kan si noe om grunnforholdene.

Eier har lagt nye dretnsledninger langs tre av fasadene (ikke mot vest), det er lagt nye dretnsledninger, grunnmurspapp med topplist ned på hver side av huset og frem foran balkong mot veien. Det vil si at dretnsledninger mot garasjer i vest ikke er skiftet og er fra byggetidspunktet, på denne siden er det en kjeller med lav høyde. Dretnsledninger er ikke synlige for inspeksjon, vurderes kun på alder. I følge eier er det dretnsrør av plast og utvendig fuksikret med vorteplast.

Det er viktig å merke seg at det er kun ved å grave opp rundt grunnmur at dretnrens plassering og funksjon kan bekrefte.

Ukjent sålefundament under betongvegger. Grunnmur er synlig i øvre del over bakken opp til trekledningen. Grunnmur er behandlet av eier i 2024.

Ukjent sålefundament under Lecavegger. Bygget under entrè og wc da bygget ble påbygget.

Relativt flat tomt som heller slakt ut mot Steingrims vei.

Plast avløps- og vannledninger fra oppføringstidspunkt, ledninger er skjult i bakken og ikke besiktiget.

Steingrims vei 9 , 1185 OSLO  
Gnr 160 - Bnr 269  
0301 OSLO

## Beskrivelse av eiendommen

Eier har skiftet vann- og avløpsledning fra kum på utsiden av balkongen og inn i vaskerommet.

Pent opparbeidet tomt med gressplener, asfaltert gårdsplass, gjerder og hekker mot naboer. Felles innkjørsel med nr 9B som disponerer øvre del av gårdsplassen. Gruset parti mot grunnmurer, trær og busker på tomten og et drivhus på baksiden av huset (ikke undersøkt på befaring).

**FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET** [Gå til side](#)

Bygget er satt opp på en tid man ikke benyttet radonsperre i grunnen.

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

NGU sin klassifisering av aktsomhetsgrad er delt inn i klasser:

- Særlig høy
- Høy
- Moderat til lav

**Arealer** [Gå til side](#)

**Forutsetninger og vedlegg** [Gå til side](#)

**Lovlighet** [Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune. Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning.

1.etg: Kjøkken og spisestue er slått sammen, vindfang er fjernet, lette skillevegger mellom entrè og stue er fjernet.

2.etg: Enkelte lettvegger flyttet/fjernet, bad er bygget, trapperom utvidet/åpnet opp og bod etablert.

Kjeller: Det er bygget kjeller med lav takhøyde under nytt inngangsparti/WC med tilgang utvendig

Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke innhentet fra PBE i Oslo Kommune.

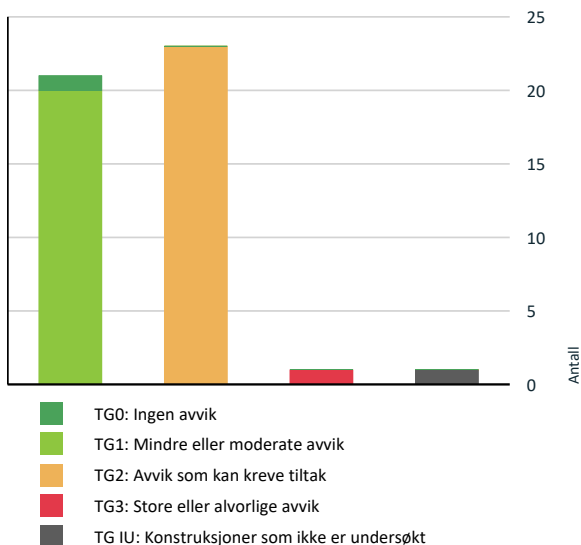
### Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune. Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

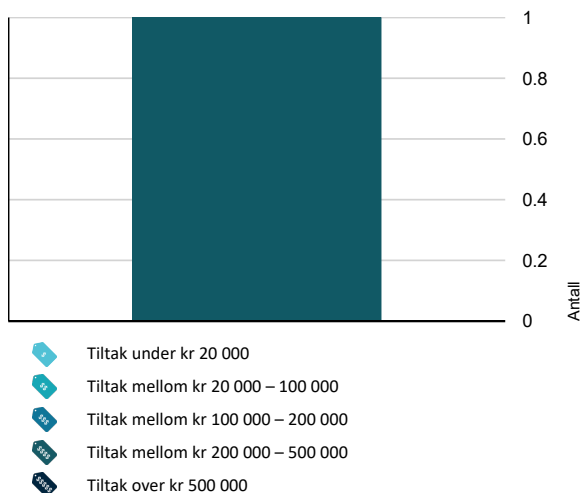
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen tar forbehold om at opplysninger gitt av hjemmelshaver, eier eller kjentmann er korrekte. I tillegg inneholder tilstandsrapporten opplysninger gitt av hjemmelshaver.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom tilstandsrapporten før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Det er ikke flyttet på gjenstander under befaring og det er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler eller utført inngrep i konstruksjonene.

Takstmannen har ikke innhentet dokumentasjon fra offentlige myndigheter, tilsendt dokumentasjon er brukt i tilstandsvurderingen.

### Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Veggene flasser av i maling, gulvet er slitt. Det var mye utstyr i rommet og vanskelig å besikte gulv og vegger. Det er støpt igjen et pigget hull i gulvet som har ubehandlet overflate.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

##### ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

##### ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er ukjent årstall på undertaket,

##### ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.  
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er tatt for stort hull i vegg for stikkontakt som ikke dekker hullet.  
Enkelte flekker på gulvet i det minste soverommet.  
Det er kneloft mot nord hvor isolasjonen må legges til rette for å dekke ned til 1.etg

**!** **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)  
Det er påvist andre avvik:  
Veggkonstruksjon har oppnådd over halvparten av dens levetid og er skjult inne i veggen, Tg2 gis på alder.

**!** **Innvendig > Overflater - kjeller** [Gå til side](#)  
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.  
På murvegger er det noe løs puss og maling, vinylbelegget går opp i skjøten i gangen. Eldre overflater med behov for oppgraderinger.

**!** **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)  
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.  
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.  
Det er synlig isolasjon som kommer opp av skråtaket.  
Det er ingen synlige luftinger av loftet.

**!** **Innvendig > Etasjeskille i 2.etg** [Gå til side](#)  
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**!** **Utvendig > Vinduer - kjeller** [Gå til side](#)  
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.  
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.  
På enkelte vinduer er det indre glasset fjernet i rammen, det er sprukne glass på enkelte vinduer.

**!** **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)  
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.  
Forventet levetid for en murt skorstein er 20-40 år.

**!** **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Det mangler rekkverk på trappen, ved høyere høyde til bakkenivå på 50 cm skal det monteres rekkverk.

**!** **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)  
Det er påvist andre avvik:  
Det er gjort fuktsøk med Protimeter Surveymaster på gulv i kjeller og det er utslag for fukt på vinylbelegg og linoleumsbelegg.

**!** **Utvendig > Utvendig trapp til inngangsdør** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Det mangler rekkverk på trappen, ved høyere høyde til bakkenivå på 50 cm skal det monteres rekkverk.

**!** **Innvendig > Innvendig trapp til kjeller fra 1.etg** [Gå til side](#)  
Det er påvist andre avvik:  
Det mangler rekkverk i trappen.

**!** **Utvendig > Utvendige støpt trapp til kjellerbod** [Gå til side](#)  
Det er påvist andre avvik:  
Det er et hull for avrenning av vann i bunnen av trappen, ukjent om dette går rett i grunnen eller inn på drens-systemet.

**!** **Innvendig > Innvendige dører - kjeller** [Gå til side](#)  
Det er påvist andre avvik:  
Dør inn til vaskerom er fra byggeåret

**!** **Innvendig > Overflater - 2.etg** [Gå til side](#)  
Det er påvist andre avvik:

**!** **Tekniske installasjoner > Vannledninger - kjeller** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

## Sammendrag av boligens tilstand

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

### ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringsstidspunktet.

Det ble ikke registrert ventilert i vegger eller spalteventiler i vinduer.

### ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Drensledning og fuksikring av grunnmur mot vest er ikke oppgradert i denne omgang.

### ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - i kjellerom med inngang utenfra [Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Det er synlig grunnmur på innsiden, upusset med enkelte sprekker i muren

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

Marin leire - eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

I følge NVE sitt grunnkart ligger boligen i innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, dette gjelder hele boligområdet rundt Steingrimsvei.

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

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

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

Dette gjelder vann- og avløpsledninger som ikke er skiftet frem til kommunale ledninger.

### ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vindu over badekaret er plassert i en våtzone. Smyget er flislågt inn til trevinduet.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

## Tilstandsrapport

### ENEBOLIG



#### Byggeår

1949

#### Kommentar

Fra Eiendomsverdi AS.

#### Anvendelse

Bolig

#### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Bygget nytt bad med innredninger i 2.etg
2023	Modernisering	Pusset opp alle overflater i 2.etg
2023	Modernisering	Nytt elektrisk anlegg i 1. og 2.etg, trukket om, nye brytere/stikkontakter, downlights. Oppgradert sikringsskapet. Utført av Sol og Varme AS (kjeller er ikke oppgradert)
2023	Modernisering	Vann og avløpsledninger er byttet til nye fra 1. og 2.etg ned til vaskerom i kjeller
2023	Modernisering	1.etg: Oppgradert overflater, nye plater, senket himling med downlights, pusset opp trapp til 2.etg, bygget om planløsning
2024	Modernisering	Etterisolert yttervegger, ny utvendig kledning, byttet vinduer og dører i 1. og 2.etg, ny ytterdør, ny trapp i stein foran ytterdør
2023	Modernisering	Ny takstein på taket (ikke nytt undertak)
2023	Modernisering	Det er gravd opp på tre sider (ikke på oversiden mot garasjer) og lagt ny drenering og grunnmurspapp, nytt inntak for vannledning og avløpsledning inn i vaskerommet med utvendig kum
2023	Modernisering	Montert ny peisovn i stue
2026	Modernisering	Bygget ny uteplass/balkong foran stue
2023	Modernisering	Nytt kjøkken med hvitevarer

### UTVENDIG

#### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Takstein er byttet på hele taket i 2023, i følge eier ble undertak ble ikke skiftet.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

## Tilstandsrapport

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

Det er ukjent årstall på undertaket,

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Undertaket bør undersøkes nærmere for å fastslå alder og tilstand, da ukjent alder og tilstand medfører økt risiko for skjulte skader eller redusert funksjon.

Dersom undertaket er svekket, kan dette føre til vannlekkasjer og påfølgende skader på takkonstruksjonen og innvendige bygningsdeler.



Tak



Tak

### TE2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Renner og nedløp i sortlakkert stål. Sorte vannbrett over og under vinduer.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Stigetrinn og plattform for feier bør monteres for å sikre trygg adkomst til pipen og oppfylle krav til feiing.

Snøfangere bør vurderes montert for å ivareta personsikkerheten og redusere risiko for snøras, selv om det ikke var krav om dette på byggemeldingstidspunktet.



Renner, nedløp og beslag



Renner, nedløp og beslag

### TE2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Yttervegger er etterisolert, utlektet med lufting og kledd med liggende fasadebor i tre i henhold til beskrivelse fra eier. Sjekklister foreligger signert Jonas Gailius.

## Tilstandsrapport

Det er tømmervegger i 1.etg og bindingsverk i 2.etg. Ytterveggene er påforet og isolert på innsiden med nye plater.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Veggkonstruksjon har oppnådd over halvparten av dens levetid og er skjult inne i veggen, Tg2 gis på alder.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å følge med på tilstanden til veggkonstruksjonen og vurdere ytterligere undersøkelser ved tegn til skade eller forringelse, da konstruksjonen har oppnådd over halvparten av forventet levetid og deler er skjult.

Konsekvensen av manglende oppfølging kan være at eventuelle skader eller svekkelser ikke oppdages i tide, noe som kan føre til økte utbedringskostnader og redusert levetid for konstruksjonen.

## TG2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

### Beskrivelse

Loft over øvre del av 2.etg, uisolert takkonstruksjon og kaldt loft. Taksluke med stige som adkomst, det er ikke målbart areal.

Loftet har bordgulv, det er sperrekonstruksjoner med bordtak som undertak, murt pipevange er synlig. Ingen synlige fuktskader og det er tatt stikkprøver med måling etter fukt i sperrer og undertaket, ingen utslag for fukt.

Eier oppdaget under renovering at det var taklekkasje i skråtak mot vest med råteskader. All råteskadd konstruksjon er skiftet med ny.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er synlig isolasjon som kommer opp av skråtaket. Det er ingen synlige luftinger av loftet.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør etableres tilfredsstillende lufting av det kalde loftet for å sikre god ventilasjon og redusere risiko for fuktskader og muggdannelse.

Videre bør det gjennomføres nærmere undersøkelser av den gjenbygde delen av sperretaket for å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, da utilstrekkelig ventilering og ukjent oppbygning kan medføre økt risiko for skader på takkonstruksjonen over tid.



Takkonstruksjon/loft



Takkonstruksjon/loft

## TG1 Vinduer

### Beskrivelse

Utadslående tre-vinduer med husmorbeslag, kan snus helt rundt for vedlikehold. Malte og med tre lags isolerglass.

Nye vinduer i 1. og 2.etg.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

## Tilstandsrapport



Vinduer



Vinduer

### TG 2 Vinduer - kjeller

#### Beskrivelse

Trevinduer som er malte, sideveis utadslående, koblede enkle glass. I vaskerommet er det tredje faget en luke til å åpne med tett plate.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

På enkelte vinduer er det indre glasset fjernet i rammen, det er sprukne glass på enkelte vinduer.

#### Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Det bør foretas utskifting eller reparasjon av vinduer med sprukne eller manglende glass, samt utbedring av vinduer som er vanskelige å åpne eller lukke.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til varmetap, økt risiko for fuktskader og redusert funksjonalitet på vinduene.



kjellervinduer



kjellervinduer

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Malt hoved ytterdør med vertikalt vindu, elektronisk dørlås.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

## Tilstandsrapport



Inngangsdør

### Balkongdør i stue

#### Beskrivelse

Heve-skyvedør i tre i stue ut til balkong, ette stort felt skyves til siden. Trelags glass og aluminiumsbekledning på utsiden.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



balkongdør

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Trekonstruksjon understøttet med betongplinter og stålsøyler til bakkenivå. Terrassebord på gulvet, rekkverk i tre med glassplater og høyde 1,32 m. Trapp ned til terrenget, det er bygget sjalusirister ned til bakkenivå rundt balkongen.

Det var på befaring under bygging et tak med resperrer med plastplater oppå. Konstruksjonen er ikke vurdert på befaringen.

Arael 23 m2 og vender mot øst.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

### Balkong i 2.etg

#### Beskrivelse

Eksisterende balkong ut fra soverom i 2.etg, understøttet med skråsøyler av tre satt på grunnmur med beslag. Trekonstruksjon med sperrer med trykkimpregnerte terrassebord, areal 7 m2 og ligger vendt mot sør. Balkong er oppgradert i 2023.

Rekkverk i tre med glassplater, høyde 1,06 m. Det er stikkontakt og utebelysning på veggen.

Årstall: 2023

## Tilstandsrapport



### **TE2** Utvendige trapper

#### Beskrivelse

Tretrapp i trykkimpregnert materiale med 6 trinn fra bakkenivå.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler rekkverk på trappen, ved høyere høyde til bakkenivå på 50 cm skal det monteres rekkverk.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk bør monteres på trappen for å oppfylle krav til sikkerhet. Manglende rekkverk medfører økt risiko for fallskader, spesielt for barn og eldre.



tretrapp

### **TE2** Utvendig trapp til inngangsdør

#### Beskrivelse

Steintrapp med granitt fra gårdplass opp til inngangsdøren, repos foran døren. Sidevanger med granittblokker.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler rekkverk på trappen, ved høyere høyde til bakkenivå på 50 cm skal det monteres rekkverk.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk bør monteres for å ivareta sikkerheten og forhindre fallulykker, spesielt for barn og personer med nedsatt bevegelighet. Manglende rekkverk medfører økt risiko for personskade ved fall fra trappen.

## Tilstandsrapport



steintrapp

### **TG 2** Utvendige støpt trapp til kjellerbod

#### Beskrivelse

Støpt trapp ned til kjellerbod under inngangspartiet

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er et hull for avrenning av vann i bunnen av trappen, ukjent om dette går rett i grunnen eller inn på dressystemet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør undersøkes hvor avrenningshullet leder vannet, for å sikre at vannet ikke føres direkte til grunnen, men til et egnet dressystem.

Konsekvensen av manglende kontroll er økt risiko for fukt- og vannskader på omkringliggende konstruksjoner, samt mulig forringelse av grunnforholdene.



utvendig støpt trapp

## INNVENDIG

### **TG 1** Overflater

#### Beskrivelse

Overflater i 1.etg:

Gulv med enstavs eikeparkett og fliser i entrè og på kjøkkenet.

Vegger av malte plater, spilevegg av eik i inngangspartiet og trappen..

Himlinger med malt plate og innfelte downlights. Høyde i stue er 2,28 m.

Godt vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

## Tilstandsrapport



overflater 1.etg



overflater 1.etg



overflater 1.etg



overflater 1.etg

### **TG 2** Overflater - 2.etg

#### Beskrivelse

Overflater i 2.etg:

Gulv med enstavs eikeparkett.

Vegger av malte plater.

Himlinger med malt plate og innfelte downlights. Høyde i soverom er 2,39 m.

Godt vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er tatt for stort hull i vegg for stikkontakt som ikke dekker hullet.

Enkelte flekker på gulvet i det minste soverommet.

Det er kneloft mot nord hvor isolasjonen må legges til rette for å dekke ned til 1.etg

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hull i veggen rundt stikkkontakten bør utbedres for å sikre brannsikkerhet og estetisk utseende.

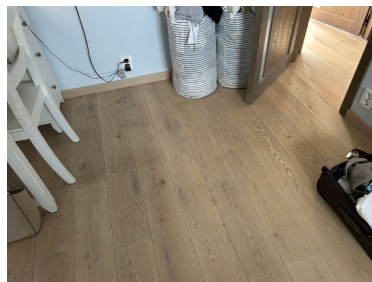
Flekker på gulvet bør fjernes eller gulvet utbedres for å opprettholde god overflatekvalitet.

Isolasjonen på kneloftet mot nord må legges til slik at den dekker ned til 1. etasje, for å unngå varmetap og redusert energieffektivitet.

## Tilstandsrapport



overflater i 2.etg



overflater i 2.etg

### TG 2 Overflater - kjeller

#### Beskrivelse

Overflater i kjeller:

Gulv med linoleum, vinylbelegg og furugulv i disponibelt rom.

Vegger av malte plater og malte betongvegger

Himlinger med ubehandlet trepanel/stubbloft, malt mur og malt trepanel med falske bjelker. Høyde i gang er 2,02 m.

#### Vurdering av avvik:

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

På murvegger er det noe løs puss og maling, vinylbelegget går opp i skjøten i gangen. Eldre overflater med behov for oppgraderinger.

#### Konsekvens/tiltak

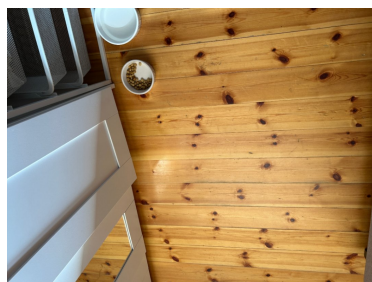
- Andre tiltak:

Overflater bør utbedres eller skiftes for å forhindre videre forringelse og sikre et tilfredsstillende innemiljø.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere skader og økt vedlikeholdsbehov over tid.



overflater i kjeller



overflater i kjeller



overflater i kjeller



overflater i kjeller

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Trebjelkelag mellom kjeller og 1.etg. Målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet. Resultat 14 mm og 9 mm i entré..

## Tilstandsrapport

### 1 TG 2 Etasjeskille i 2.etg

#### Beskrivelse

Parkett på trebjelkelag mellom 1. og 2. etg. Målt planhets-avvik i soverom gjennom hele rommet. Resultat 20 mm og i gangen er det målt 25 mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.

Dersom det skal legges nytt gulvbelegg, må underlaget utbedres for å unngå oppsprekking og knirk.

Konsekvensen av å ikke utbedre skjevhetene er redusert komfort, økt slitasje på gulvbelegg og mulig skade på innredning.

### 1 TG 2 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Det er teglpipe fra byggeåret. Murt peis i stue fra 2023, forblendet med stein og glassvegg til å løfte opp.

#### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Forventet levetid for en murt skorstein er 20-40 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det bør konfereres med brann- og feiervesenet samt styret for å avklare tilstanden på pipene og tidspunkt for siste kontroll.

Manglende ildfast plate under sotluke/feieluke utgjør en brannrisiko, og tiltak bør iverksettes for å ivareta sikkerheten.

Forventet levetid for en murt skorstein er 20-40 år, og det kan derfor være behov for ytterligere undersøkelser eller vedlikehold for å sikre funksjon og sikkerhet.



pipe og ildsteder



pipe og ildsteder

### 1 TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

#### Beskrivelse

Boret hull i vegg over fotlist og gjort fuktundersøkelser i bunnsvill. Gjort fuktsøk med Protimeter Surveymaster.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er gjort fuktsøk med Protimeter Surveymaster på gulv i kjeller og det er utslag for fukt på inylbelegg og linoleumsbelegg.

#### Konsekvens/tiltak

## Tilstandsrapport

### • Andre tiltak:

Gulv og vegger bør følges opp jevnlig for å overvåke utviklingen av fukt.

Ved synlig vann eller fukt med saltutslag bør nødvendige tiltak iverksettes for å hindre videre fuktskader og redusere risiko for råte og muggdannelse.

Manglende oppfølging kan føre til økt risiko for skader på konstruksjonen, samt dårligere inneklima.

### TE 1 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

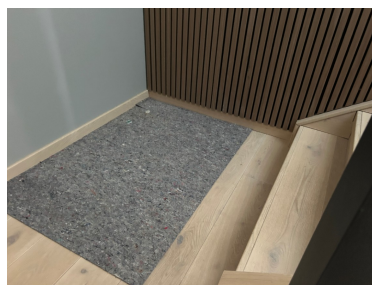
Tretrapp med vanger og trinn i eik, spilevegg og glassvegg på sidene. Repos med rette trappeløp.

Årstall: 2023

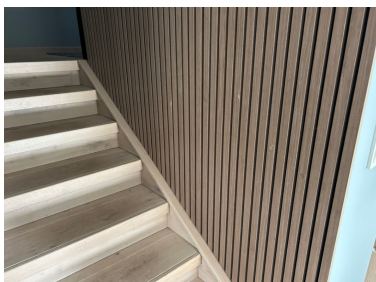
Kilde: Eier



trapp mellom 1. og 2.etg



trapp mellom 1. og 2.etg



trapp mellom 1. og 2.etg

### TE 2 Innvendig trapp til kjeller fra 1.etg

#### Beskrivelse

Tett svingtrapp med malte vanger, parkett i trinnene.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler rekkverk i trappen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk bør monteres for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten ved bruk av trappen.

## Tilstandsrapport



trapp ned til kjeller

### TC 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Eikedører med fyllingsfelt og vertikalt glassfelt, skjulte hengsler. I 1. og 2.etg.  
Hvit skyvedør til trapp ned til kjeller, med ett stort speil. Det mangler koppedeksler til skyvedøren.



innerdører i 1. og 2.etg



innerdører i 1. og 2.etg

### TC 2 Innvendige dører - kjeller

#### Beskrivelse

Heltre furu fyllingsdører i kjeller. Slett dør til vaskerommet og eldre tredør med vindusglass til boden.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dør inn til vaskerom er fra byggeåret

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Døren inn til vaskerommet bør vurderes for vedlikehold eller utskifting, da alder kan medføre slitasje og redusert funksjon. Manglende tiltak kan føre til ytterligere forringelse og redusert brukervennlighet.



furudører

## Tilstandsrapport

### VÅTROM

#### KJELLER > VASKEROM

##### **TG 3** Generell

###### Beskrivelse

Vaskerom i kjeller fra byggeåret.

Det er målt 70 mm fall fra topp av gulv foran dør til topp av slukrist.

Det er et stort støpejernssluk fra byggeåret beliggende i kanten av vaskemaskinen, avløp fra vaskemaskin og skyllekar renner rett i sluket.

Rommet har malt betonggulv, ingen membran, malte mur og betongvegger og himling. Opplegg for vaskemaskin og skyllekar med kran på vegger.

Åpne rør og kabler på vegger.

###### Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Veggene flasser av i maling, gulvet er slitt. Det var mye utstyr i rommet og vaskelig å besikte gulv og vegger. Det er støpt igjen et pigget hull i gulvet som har ubehandlet overflate.

###### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert etablering av nytt tettesjikt/membran og utbedring av overflater på gulv og vegger, for å oppnå tilfredsstillende fuktsikring etter dagens krav.

Manglende tetthet og slitte overflater medfører økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid for bygget.

Videre bruk av rommet uten utbedring kan forverre skadene. Eventuelt bør bruk av rommet begrenses til formål uten vesentlig fuktbelastning inntil nødvendige tiltak er gjennomført.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



vaskerom i kjeller



vaskerom i kjeller

#### KJELLER > VASKEROM

##### **TG IU** Tilliggende konstruksjoner våtrom

###### Beskrivelse

Hullboring er ikke utført, det er mur- og betongkonstruksjoner i veggene. Det er betong og murkonstruksjoner og det er målt fukt i gulvet som er naturlig på en slik konstruksjon.

## Tilstandsrapport



Hulltaging og fuktsøk

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Badet er oppusset fra grunnen av i 2023, dokumentasjon foreligger.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

### 2. ETASJE > BAD

#### TG2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Alle vegger har våtromsplater med smøremembran og er flislagte fra gulv til tak med fliser i stort format. Himling er malt og med innfelte downlights.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

##### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vindu over badekaret er plassert i en våtsone. Smyget er flislagt inn til trevinduet.

##### Konsekvens/tiltak

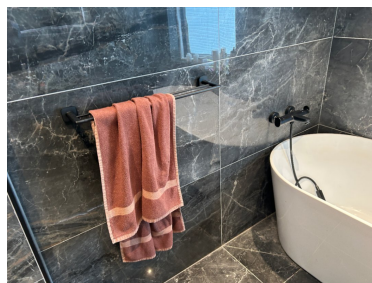
- Andre tiltak:

Vinduet bør fuktbeskyttes eller byttes ut med et mer egnet materiale for våtsone, for å unngå risiko for fuktskader, oppsvelling og forringelse av trekarm og tilstøtende konstruksjoner over tid.

Dersom det ikke gjøres tiltak, kan plasseringen i våtsone føre til vanninntrengning og redusert levetid på vinduet.



vegger og himling



vegger og himling

### 2. ETASJE > BAD

#### TG1 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

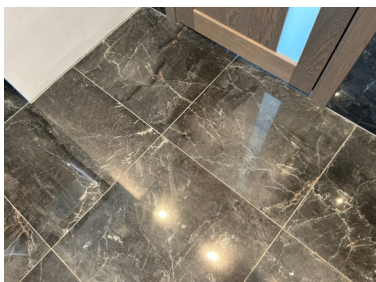
Støpt gulv med varmekabel med 60x60 fliser og det er målt ca 28 mm høydeforskjell på topp av flis foran dørterskel til topp av slukrist. Det er vanskelig å

## Tilstandsrapport

se hvor høyt opp under terskel som membran er ført.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Bad gulv

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Badet har nytt sluk av plast som er plassert under badekaret, det er benyttet tokomponent påstrykningsmembran fra Bostic i følge eier. Badekaret ble flyttet frem under befaring.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



sluk, membran og tettesjikt

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Badet har rund bolleservant oppå benkeplate, ettgreps kran, skuffer under. Speil med integrert belysning over servant. Toalett med innebygget sisterner med pose som lekkasjesikring. Badekar i plast med dusjarmatur på veggen.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

## Tilstandsrapport



Sanitærutstyr og innredning



Sanitærutstyr og innredning

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Elektrisk vifte i himling.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Boret i vegg over fotlist, det ble ikke registrert fukt i undersøkelsesstedet. Det bemerkes at undersøkelsene kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Hulltaging og fuksøk

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN MED SPISEPLASS

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkken med glatte fronter, benkeplate av marmor med underlimt kum og ettgrens kjøkkenkran med uttrekksslange. Integreerte hvitevarer med oppvaskmaskin, mikro, stekeovn, induksjonsplatetopp og kjøleskap. Stikkontakt på vegg over benk, marmor mellom benk og overskap samt lys under overskap.

Stor øy som spiseplass med skap under og marmorplate.

Gulv av marmorfliser, malte vegger og malt himling med downlights.

## Tilstandsrapport

Det er montert waterguard og komfyrvakt.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken

### 1. ETASJE > KJØKKEN MED SPISEPLASS

#### TG1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Kullfilter ventilator, med avsug i midten av induksjonstoppen. Dagens kullfilter ventilatorer er effektive og TG1 er valt av den grunn.



ventilator

### SPESIALROM

### 1. ETASJE > WC

#### TG1 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

WC med flislagte gulv med varme, flislagte vegger og malt plate i himling med downlights.  
Rommet har vegghengt toalett med skjult siserne, bolleservant på steinplate med skuffer under, 1 graps kran. Speil på vegg med integrert lys rundt kanten. Elektrisk avtrekksvifte i himlingen.

## Tilstandsrapport

Årstall: 2023

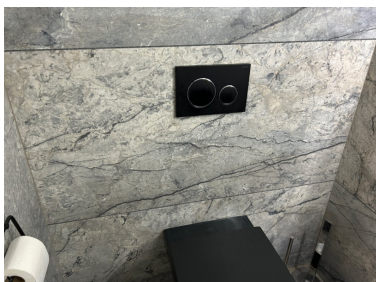
Kilde: Eier



WC



WC



WC

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

##### Beskrivelse

Rør i rør vannledninger med koblingskap over toalettet. Stoppekraner i koblingsskapet. Varmt og kaldtvann er ført opp fra kjeller.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Vannledninger



Vannledninger

#### TG 2 Vannledninger - kjeller

##### Beskrivelse

Vannrør fra byggetidspunkt i kobber. Mye åpne rørstrekk i himlinger og vegger i kjeller. Hovedstoppekran er plassert i kjeller.

##### Vurdering av avvik:

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

## Tilstandsrapport

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader på bygningen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert levetid på konstruksjonene.



Vannledninger



Vannledninger

### 1 TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser. Soilrør av plast, eier har byttet avløpsledninger ned til kjelleren.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

### 1 TG 2 Avløpsrør - støpejern

#### Beskrivelse

Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser. Innstøpte rør i gulvet er i støpejern.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på bygningskonstruksjonen.

### 1 TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon fra byggeår. Elektriske vifter i bad og wc. Dagens forskrifter har strengere krav til ventilasjonsløsning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Det ble ikke registrert ventiler i vegger eller spalteventiler i vinduer.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør etableres veggventiler eller spalteventiler i vinduer for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneluft, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

## Tilstandsrapport

### TG 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i gangen i kjeller.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Varmtvannsbereder

### Elektrisk anlegg

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

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

#### Beskrivelse

Nytt sikringsskap med ny innmat er plassert øverst i trappen ned til kjeller, sikringselementer med jordfeilsbrytere. Det er skjult anlegg i 1. og 2.etg som er oppgradert i 2023. Det er oppvarming med gulvvarme i de fleste rommene, downlights i himlinger i oppholdsrom, nye brytere. Elbillader på vegg mot den lille garasjen.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2023 Elektrisk anlegg i kjeller er eldre og ikke oppdatert i 2023.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja Arbeidene ved oppgradering er utført av Sol og Varme AS.**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Arbeidene ved oppgradering er utført av Sol og Varme AS. Samsvarserklæring foreligger.**

**For eldre elektroinstallasjoner forsøk å innhente samsvarserklæring om mulig, sjekk i Boligmappa.no om samsvarserklæringer finnes der.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

## Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

### Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

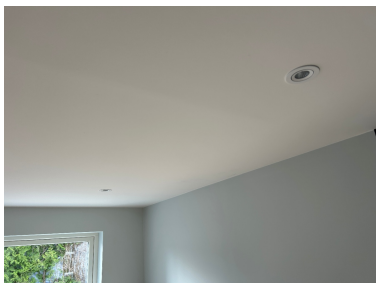
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

### Generell kommentar

Anlegget i kjeller behøver en gjennomgang grunnet alder på kabler, brytere og andre komponenter. Ved kjøp av nytt hus/ leilighet bør det gjennomføres en elektrisk tilstandskontroll.



Elektrisk anlegg



Elektrisk anlegg



Elektrisk anlegg



Elektrisk anlegg

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Antatt fundamentert på faste masser. Antatt fundamentert på faste masser. Det presiseres at det ikke forefinnes eller er utført noen geotekniske undersøkelser som kan si noe om grunnforholdene.

## Tilstandsrapport

### TC 2 Fuksikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Eier har lagt nye drensledninger langs tre av fasadene (ikke mot vest), det er lagt nye drensledninger, grunnmurspapp med topplist ned på hver side av huset og frem foran balkong mot veien.

Det vil si at drensledninger mot garasjer i vest ikke er skiftet og er fra byggetidspunktet, på denne siden er det en kjeller med lav høyde.

Drensledninger er ikke synlige for inspeksjon, vurderes kun på alder.

I følge eier er det drensør av plast og utvendig fuksikret med vorteplast.

Det er viktig å merke seg at det er kun ved å grave opp rundt grunnmurer at dreneringens plassering og funksjon kan bekreftes.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Drensledning og fuksikring av grunnmur mot vest er ikke oppgradert i denne omgang.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere behovet for oppgradering av drensledning og fuksikring mot vest, spesielt dersom kjellerrommet skal benyttes til oppholdsrom eller lagring.

Manglende oppgradering kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skader på grunnmur og kjellerrom.

### TC 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Ukjent sålefundament under betongvegger. Grunnmur er synlig i øvre del over bakken opp til trekledningen. Grunnmur er behandlet av eier i 2024.

### TC 2 Grunnmur og fundamenter - i kjellerrom med inngang utenfra

#### Beskrivelse

Ukjent sålefundament under Lecavegger. Bygget under entrè og wc da bygget ble påbygget.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er synlig grunnmur på innsiden, upusset med enkelte sprekker i muren

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Muren bør undersøkes nærmere, og eventuelle skader eller sprekker bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktinntrengning eller svekkelse av konstruksjonen.



Leca grunnmur

## Tilstandsrapport

### TC 2 Terrenghforhold

#### Beskrivelse

Relativt flat tomt som heller slakt ut mot Steingrims vei.

#### Vurdering av avvik:

- Marin leire - eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

I følge NVE sitt grunnkart ligger boligen i innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, dette gjelder hele boligområdet rundt Steingrimsvei.

#### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Ta kontakt med Oslo kommune eller geoteknisk firma for ytterligere opplysninger.

### TC 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Plast avløps- og vannledninger fra oppføringstidspunkt, ledninger er skjult i bakken og ikke besiktiget.

Eier har skiftet vann- og avløpsledning fra kum på utsiden av balkongen og inn i vaskerommet.

#### Vurdering av avvik:

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

Dette gjelder vann- og avløpsledninger som ikke er skiftet frem til kommunale ledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av ikke å undersøke eller eventuelt utbedre ledningene er økt risiko for lekkasjer, driftsstans og kostbare reparasjoner.

### Andre tomteforhold

#### Beskrivelse

Pent opparbeidet tomt med gressplener, asfaltert gårdsplass, gjerder og hekker mot naboer. Felles innkjørsel med nr 9B som disponerer øvre del av gårdsplassen. Gruset parti mot grunnmurer, trær og busker på tomten og et drivhus på baksiden av huset (ikke undersøkt på befaring).

## Tilstandsrapport



tomt



Tomt



Tomt

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

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



#### Helse, miljø og sikkerhet

##### Beskrivelse

Bygget er satt opp på en tid man ikke benyttet radonsperre i grunnen.

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

NGU sin klassifisering av aktsomhetsgrad er delt inn i klasser:

- Særlig høy
- Høy
- Moderat til lav

##### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

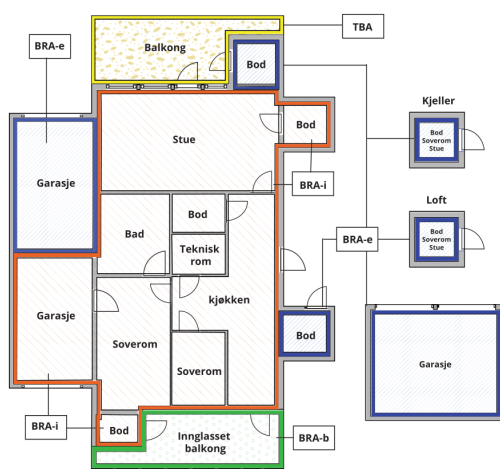
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki i branncelleinndeling

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

# Vedlegg: Takstrapport

Steingrims vei 9 , 1185 OSLO  
Gnr 160 - Bnr 269  
0301 OSLO

Vestre Aker Takst og Eiendom AS  
Finnhaugveien 34  
0760 OSLO

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	71			71	23		71
Kjeller	41			41		16	57
2. Etasje	47			47	7	9	56
<b>SUM</b>	<b>159</b>				<b>30</b>	<b>25</b>	<b>184</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>159</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, kjøkken med spise plass, wc, stue		
Kjeller	Bod, gang, vaskerom, kontor/innredet rom		
2. Etasje	Gang, soverom 1, soverom 2, bad, kontor/bod		

## Kommentar

Areal oppmålt på befaring. Arealer er oppgitt etter ny arealstandard NS3940:2023.

Kjellerbod med inngang fra utsiden er ikke målt opp da takhøyden er under 1,9 m. Arealet er oppgitt for areal med lav høyde, oppmålt til 16 m<sup>2</sup>

Drivhus er ikke oppmålt eller med i arealoppsettet.

Balkong i 1.etg er målt til 23,3 m<sup>2</sup>

Balkong i 2.etg er målt til 7,3 m<sup>2</sup>

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune.

Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning.

1.etg: Kjøkken og spisestue er slått sammen, vindfang er fjernet, lette skillevegger mellom entré og stue er fjernet.

2.etg: Enkelte lettvegger flyttet/fjernet, bad er bygget, trapperom utvidet/åpnet opp og bod etablert.

Kjeller: Det er bygget kjeller med lav takhøyde under nytt inngangsparti/WC med tilgang utvendig

Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se under Tilbygg/modernisering.

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Rom i kjeller er ikke godkjent for varig opphold på grunn av rømningsforhold og lysinnslipp.

Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

## Garasje

# Vedlegg: Takstrapport

Steingrims vei 9, 1185 OSLO  
Gnr 160 - Bnr 269  
0301 OSLO

Vestre Aker Takst og Eiendom AS  
Finnhaugveien 34  
0760 OSLO

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		12		12	
<b>SUM</b>		<b>12</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>12</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje (en p-plass)	

## Kommentar

Areal oppmålt på befaring. Arealer er oppgitt etter ny arealstandard NS3940:2023.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger er ikke innhentet fra PBE i Oslo Kommune.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se under Tilbygg/modernisering.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		40		40	
<b>SUM</b>		<b>40</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>40</b>				

## Romfordeling

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

## Kommentar

Areal oppmålt på befaring. Arealer er oppgitt etter ny arealstandard NS3940:2023.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune. Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

Steingrims vei 9 , 1185 OSLO  
Gnr 160 - Bnr 269  
0301 OSLO

Vestre Aker Takst og Eiendom AS  
Finnhaugveien 34  
0760 OSLO

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	Øivin Brækkan	Takstingeniør
	Jonas Gailius	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	160	269		0	899.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Steingrims vei 9

#### Hjemmelshaver

Skurdeniene Sigita

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger langs Steingrims vei på Brattlikollen i Oslo, området er preget av småhusbebyggelse. Kort vei til offentlige tjenester, skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, kjøpesentra og butikker nær ved. Flotte rekreasjonsområder i marka.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Disse reguleringsplanene er gjeldende:

1222624 Vedtatt: 28.11.1924, Formål: Offentlig kjørebane/veigrunn

S-4220 Vedtatt: 15.03.2006, Formål: Bolig m.tilh. anlegg

202102096 Formål: Pågående plansak (revisjon av S-4220 småhusplanen)

202304720 Formål: Midlertidig forbud mot tiltak

#### Om tomten

Eiet tomt på 898 m<sup>2</sup>. Pent opparbeidet med gressplen, blomsterbed, busker og trær. Asfaltert gårdplass og en dobbelgarasje samt en enkel garasje på eiendommen.

#### Tinglyste/andre forhold

Se grunnbokutskrift for tinglyste servitutter og heftelser.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Garasje

**Byggeår**

1979

**Kommentar**

Tegning fra Plan og Bygningsetaten datert 1979

**Standard**

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**

Enkel garasje beliggende inntil nabo sin garasje med forskyvning. Tidligere carport som er blitt lukket til garasje.

Enkle trekonstruksjoner, uisolerte og bygget rett på asfaldedekke i garasjen, kun med papp under svill. Stående trekledning. Ny garasjeport i tre med automatisk elektrisk åpner. Sperretak med papptekking, ensidig fall.

Garasjen har noe behov for vedlikehold.

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

**Tilbygg / modernisering**

2023    Modernisering    Ny elektrisk garasjeport

# Vedlegg: Takstrapport

Steingrims vei 9 , 1185 OSLO  
Gnr 160 - Bnr 269  
0301 OSLO

Vestre Aker Takst og Eiendom AS  
Finnhaugveien 34  
0760 OSLO

## Garasje



### Anvendelse

Garasje

### Byggeår

1997

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Kommentar

Fra Eiendomsverdi AS.

### Beskrivelse

Dobbel garasje fra Grimstadgarasjene med betonggulv som er pusset. Ringmur av Lecablokk som er utvendig pusset. Uisolerte trevegger med stående tømmermannskledning, liggende kledning i gavlene. Doble vindskier med blikk oppå vannbord. Dør på siden ut mot veien.

W-takstoler med bordtak og tekket med shingel. Sorte renner og nedløp i stål.

En stor leddport med bredde 5,0 m og innkjøringshøyde på 2,10 m, automatisk elektrisk åpner. Innlagt strøm og lys.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	20.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	27.04.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	27.04.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	20.04.2026	kan finnes på Oslo Kommune sin hjemmeside	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	27.04.2026		Gjennomgått		Nei

# Vedlegg: Takstrapport

Steingrims vei 9 , 1185 OSLO  
Gnr 160 - Bnr 269  
0301 OSLO

Vestre Aker Takst og Eiendom AS  
Finnhaugveien 34  
0760 OSLO

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### Forutsetninger

#### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

#### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

#### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på alder, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

#### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

#### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



## Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

---

### Selgere

Sigita Skurdeniene

---

### Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Steingrims Vei 9

1185 Oslo

0301-160/269/0/0



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** JSG RØR AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Total renovering

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

ble lagd to komponent membrab,sluk mansjett

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Ble funnet gammel vannlekkasje under oppussing, fra tidligere eier. Feilen er rettet opp og det er lagt delvis nytt tak.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** JSG RØR AS

**Beskrivelse av arbeidet:** I 2024 ble alt av takstein byttet ut.

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: JSG RØR AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Delvis byttet vinduer på nesten hele eiedommen. På yttervegen er hele panelet byttet ut, isolert og malt. Inngangsdøren er byttet ut.

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Ja

I underetasjen/kjelleren er det gamle vinduer som ikke er byttet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: JSG RØR AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Utvidet veranda på framsiden av huset.

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Gravere AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Skjønner ikke helt dokumentene, de vil bli lagt til og framvist til takstmann. Ønsker ikke gjette og oppgi feil.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Deler av boligen

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Drenering ble utført på 3 av sidene til boligen. Delen hvor det er lagt asfalt ble det ikke lagt drenering på.

---

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Ja

Funnet råte i bjelker i andre etasje på et av rommene.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** JSG RØR AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Bjelkene ble byttet. Feilen er opprettet.

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** JSG RØR AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Vannbrederen ble byttet, avløpet er byttet og rør system

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: JSG RØR AS

Beskrivelse av arbeidet: Monterte ny peis.

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Sol og Varme AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering av nytt elektrisk annlegg i 1 og 2 etasje.

---

## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Oppdaget råte i 3 bjelker som nevnt over. Feil rettet opp.

---

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Nabo har garasje og rett til å bruke innkjørsel som framkomst til sin bolig.

---



### **Bolig selges med boligselgerforsikring**

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

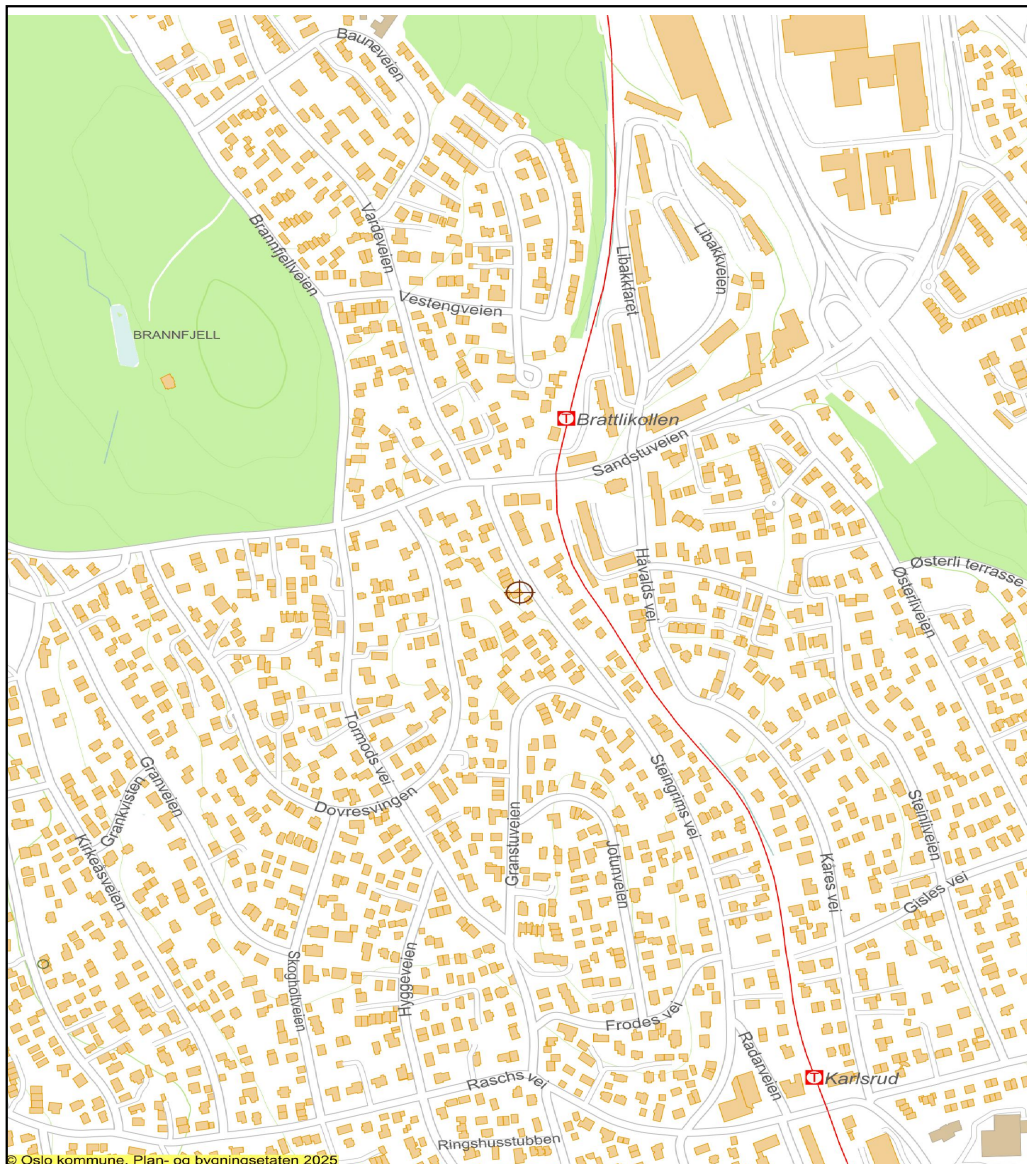
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

## Oversiktskart

Adr.: Steingrims vei 9  
Gnr bnr : 160 / 269

Bydel : NORDSTRAND  
Skolekrets (2020/2021): Bekkelaget



Dato: 20.04.2026

Målestokk 1: 7 500 (A4)

— Jernbane

- - - Markagrense

■ Bolig

■ Off. friområde

— T-bane

— Vei

■ Andre bygg

⊕ Adresse/eiendom

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 160, Bruksnr 269	<b>Kommune:</b>	0301 Oslo
		<b>Bydel:</b>	14 Nordstrand
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	3505 Østerli
Veiadresse:	Steingrims vei 9, gatenr 16994	<b>Valgkrets:</b>	1402 Bekkelaget skole
	1185 Oslo	<b>Kirkesogn:</b>	1020503 Bekkelaget og Ormøy
Oppdatert:	15.03.2011	<b>Tettsted:</b>	801 Oslo

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	18.09.1925	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	899,1 kvm	<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 160, Bruksnummer 269 i 0301 OSLO kommune

## Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Kart- og delingsforretning	Forretning:	18.12.1968	Avgiver	0301/160/269	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/160/951	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	18.09.1925	Avgiver	0301/160/2	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/160/269	0,0

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 160, Bruksnummer 269 i 0301 OSLO kommune

## Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

### Bygning 1 av 3: Enebolig

#### Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Steingrims vei 9	H0101	Bolig	158,0	Kjøkken	5	1	1

#### Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	04.12.1947
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	158,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	158,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1949
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	80396961			Antall etasjer:	3

#### Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			41,0		41,0				
H01	1		71,0		71,0				
H02			46,0		46,0				

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

### Bygning 2 av 3: Garasjeuthus annekst til bolig

#### Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Steingrims vei 9	Unummerert bruksenhet					

#### Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	21.02.1979
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.06.1981
Energikilde:		BRA annet:	36,0	Ferdigattest:	22.10.1982
Oppvarming:		BRA totalt:	36,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	80838115			Antall etasjer:	1

#### Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				36,0	36,0				

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

### Bygning 3 av 3: Garasjeuthus annekst til bolig

#### Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Steingrims vei 9	Unummerert bruksenhet					

#### Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	27.08.1996
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	28.08.1996
Energikilde:		BRA annet:	39,0	Ferdigattest:	27.05.1997
Oppvarming:		BRA totalt:	39,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	27.05.1997
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	81605092			Antall etasjer:	1

#### Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
----	--------------	------	-------	-------	--------	------	-------	-------	--------

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 160, Bruksnummer 269 i 0301 OSLO kommune

H01	39,0	39,0
-----	------	------

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 160, Bruksnummer 269 i 0301 OSLO kommune

## Oversiktskart



### Nøyaktighet (standardavvik)

10 cm eller mindre	201 - 500 cm
11 - 30 cm.	Over 500 cm
31 - 200 cm	Ikke angitt

### Hjelpelinjer

— Vannkant	..... Fiktiv / Teigdeler
-- Veikant	..... Punktfeste

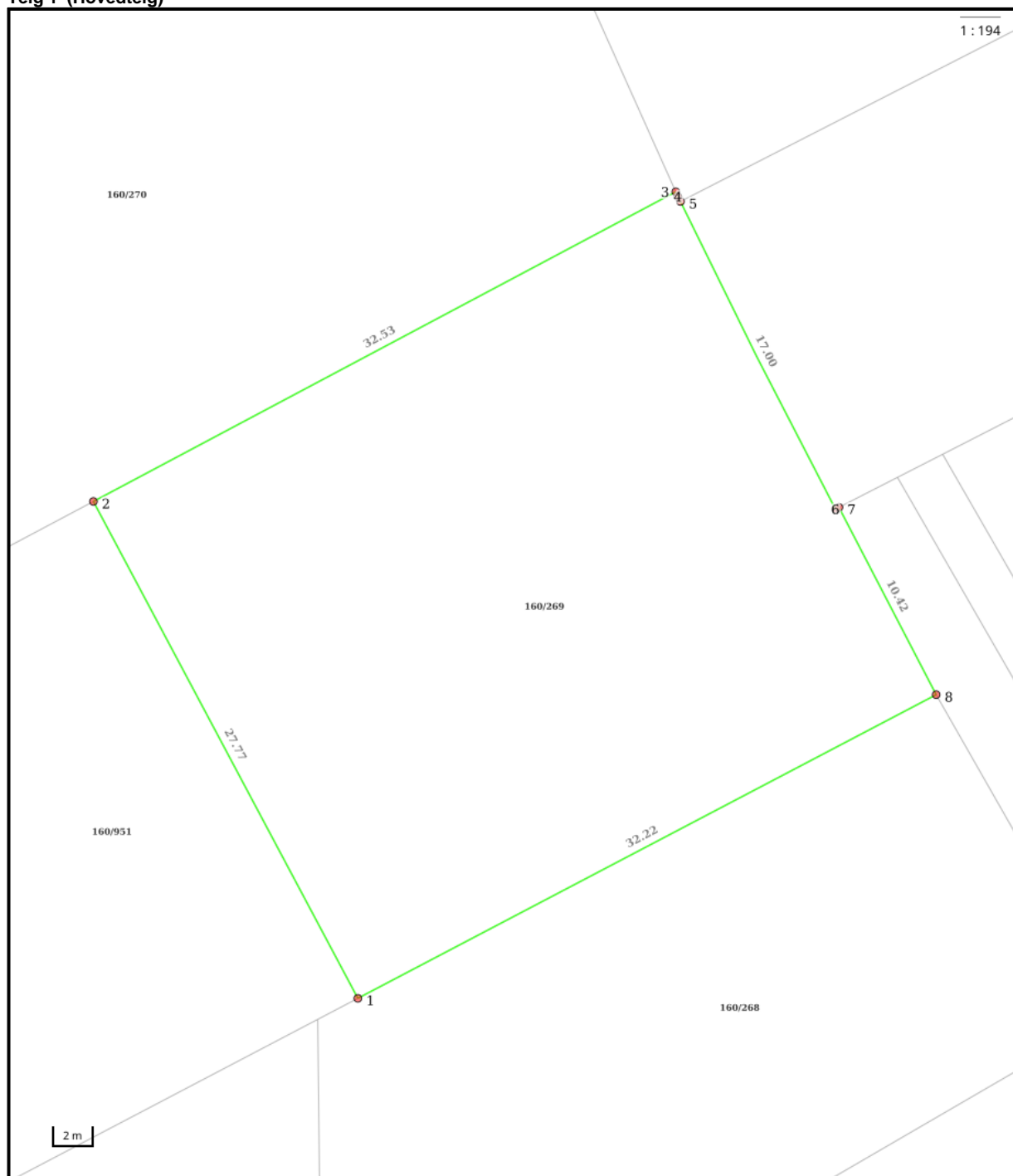
### Symboler

○ Bygningspunkt
▲ Sefrak kulturminne se <a href="http://ambita.com/sefrak">ambita.com/sefrak</a> for fargeforklaring

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 160, Bruksnummer 269 i 0301 OSLO kommune

## Teig 1 (Hovedteig)



### Nøyaktighet (standardavvik)

- |                    |              |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm.        | Over 500 cm  |
| 31 – 200 cm        | Ikke angitt  |

### Hjelpelinjer

- |             |
|-------------|
| — Vannkant  |
| - - Veikant |

- |                          |
|--------------------------|
| ..... Fiktiv / Teigdeler |
| ..... Punktfeste         |

### Symboler

- |   |
|---|
| ○ Bygningspunkt   |
| △ Sefrak kulturminne<br><small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 160, Bruksnummer 269 i 0301 OSLO kommune

## Areal og koordinater

**Areal:** 899,10m<sup>2</sup>      **Arealmerknad:**  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

## Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 639 970,56	600 719,75	27,77m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
2	6 639 993,80	600 704,54	32,53m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
3	6 640 011,62	600 731,76	0,26m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
4	6 640 011,39	600 731,89	0,27m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
5	6 640 011,16	600 732,04	17,00m	Terrengmålt	8	-449,97	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
6	6 639 996,73	600 741,02	0,20m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
7	6 639 996,84	600 741,19	10,42m	Terrengmålt	8	-449,98	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
8	6 639 988,06	600 746,80	32,22m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt

(<sup>1</sup>) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

## Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

G.nr. 160	B.nr. 269
Tomt nr.	
Parsell nr.	
Bilag nr. 1	

**AKER KOMMUNE**  
BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr. 13364-1947
Dat. 5/11
Antall bilag

**EKSPEDISJONS-DOKUMENT**

5. Sept. 48

angående Veiingspluts  
Bebyggelse som endelig 41.580.0.

Eier:	Sted:	Ansvarshavende:
<u>Herr. Otto Lunde</u> <u>Harald Forbelle</u>	<u>Oslo</u> <u>Steingrimsvei 9</u>	Byggm. Steinar R. Samuelsen, Grefsenveien 30, Aker. Kort sendt 15/9-1948.
adr. <u>Frøydís vei 3.</u>	Sendt vegsjefen: <u>5/11-47. Ak.</u>	Bebygget areal: 1. etasje. <u>52,5</u> 2. etasje.
<b>Anmelder:</b> <u>Auk</u> <u>Reidar Skjefstad</u>	Gebyr: <u>4/12-47.</u>	Garasje
adr. <u>Utoyfeldtsgt. 18.</u> <u>Oslo.</u>	Tillatt påvist:	Uthus
	Ferdigattest:	Fasaderåd: <u>6/11-47 Ak.</u>
	Forespørsel angående ferdigattest sendt:	Brannsjef:
	Vegsjef: (ang. veg) <u>15/9-1948</u>	Helseråd:
	Brannsjef: <u>15/9-1948.</u>	Regl. vesen:
	Kloakkvesenet:	

3914

Gravning sendt 24/3-1948.

FORRETLAGT OG GODEJENT I MØTE 20/11-47  
**AKERS FASADERÅD,** med mere teknisk  
rekkeverk.  
J.M.  
SEKRETERAR

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

G.nr. 160	B.nr. 267
Tomt nr.	
Parsell nr.	
Bilag nr. 1	

OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr. 2830
Dat. 23/9-50
Antall bilag

## Ekspedisjons-dokument

vangående *Endelig*  
*Til- og pålegg av rammingskris*

<u>Eier:</u> <i>Nun</i>	<u>Sted:</u> <i>Rekkelagskvegda p. i.</i>	<u>Ansvarshavende:</u> tømmerm. Steinar R.
<del><i>Arnold Christensen</i></del>	Tomt nr. <i>9</i>	Samuelson, Grefsenvn. 30,
<i>Olav Sivertsen</i>	til <i>Skillingen vei</i>	Aker. Skr. sendt 11/6-51.
adr. <i>Skillingen vei 9</i>	Sendt vegsjefen:	
<i>Abildso</i>	Retur:	<i>T: 16</i> Bebygget areal:
<u>Anmelder:</u> <i>Ull.</i>	Gebyr: <i>20/1-51. EB. Ny</i>	1. etasje. <i>7/2 T/O</i>
<i>Arvidur Skrifstad</i>	Tillatt påvist:	2. etasje.
	Ferdigattest:	Garasje:
	Forespørsel angående ferdigattest sendt:	Uthus:
adr. <i>Handingsvei 4</i>		Fasaderåd:
<i>Grefsen</i>	Vegsjef: (ang. veg)	Brannsjef:
	Brannsjef:	Helseråd:
	Kloakkvesenet:	Regl. vesen:

*Novet 26/9-50 Mth.*

Bilag: 4-7  
Kan anbefales godkjent.  
Oslo fasaderåd  
*26/10-50 J.M.*

*Arvidur Skrifstad*  
*Arnold Christensen*

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
Trondheimsveien 5 III \* 20 72 10

## Ferdigattest (for mindre arbeider)

Arbeidets art

Tilbygg til våningshus.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Steingrinsvei 9	gar. 160, bnr. 260	67/1298

Byggherre

Ansvarshavende

Otto Sivertsen  
Steingrinsvn. 9

Eygn.snekker Trygve Hilstad  
Lusund Vinjes vei 21

Bekkelagshøgda


Strømmen

LI/GF

Dato

11. mars 1970

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

  
.....  
fung. Bygningsinspektør  
L. Isnes.

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

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
Hørslebgsate 19<sup>XII</sup> \*11 50 60

**Ferdigattest**  
(for mindre arbeider)

Arbeidets art  
**Garasje**

Arbeidssted <b>Steingrims vei 9</b>	Matr.nr. <b>Gnr.160, bnr.269</b>	J.nr. <b>78/2771</b>
--	-------------------------------------	-------------------------

Byggherre

Ansvarshavende

**Stein Sivertsen**  
**Steingrims vei 9**

**D.s.**

**OSLO 11**

OF/ISH

Dato

22. oktober 1982

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

For bygnings sjefen

  
Bygningsinspektør

O. Fjellanger

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



Oslo kommune



Sivertsen, Stein  
Steingrims vei 9

1185 OSLO

Sivertsen, Stein  
Steingrimsveien 9

1185 OSLO

Arkivnøkkel  
531.7

Vår ref/mappenr.  
960042751

Journr.  
97/30042

Deres ref.

Vår saksbeh.  
Åsmund Bakken

Dato  
27. mai 1997

Arbeidssted : 160/0269 Steingrims vei 9  
Byggherre : Sivertsen, Stein, Steingrims vei 9, 1185 OSLO  
Arbeidets art: NYBYGG - GARASJE

## FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

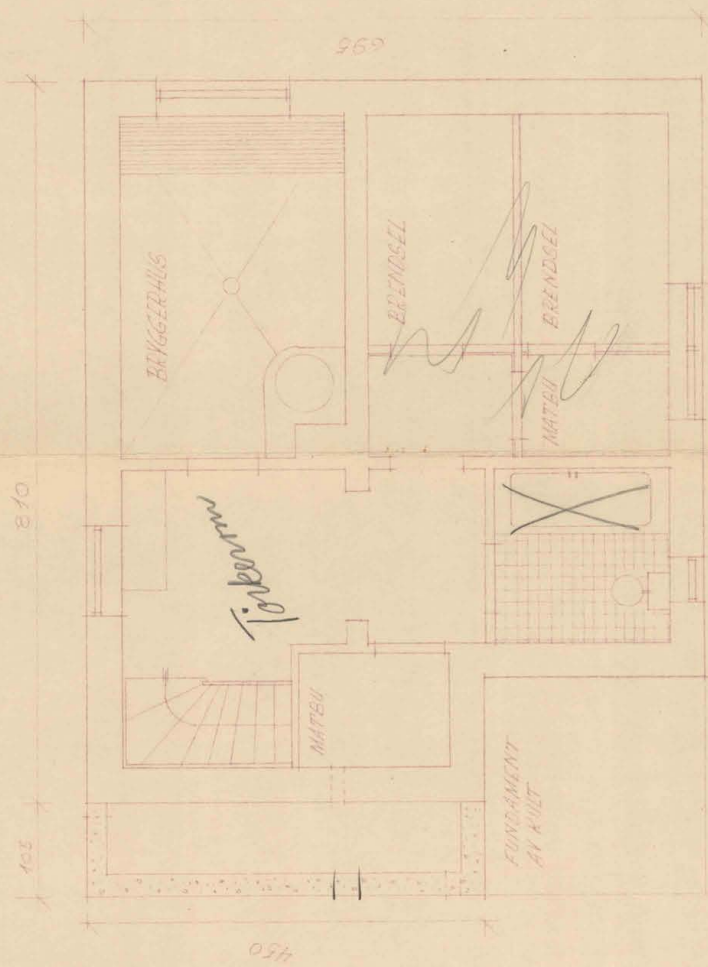
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling Øst  
  
H.A. Rasch-Olsen  
Overingeniør

  
Åsmund Bakken  
fung.avd.ing.II

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO	
D.J.-nr.	
Dato	7 DES 1950
Snr.	166 219
Bl. nr.	11



HUS FOR HERD GOREBEKK  
M 1 50

OSLO 20 11 50  
R. SKJEFSTAD, ARK.

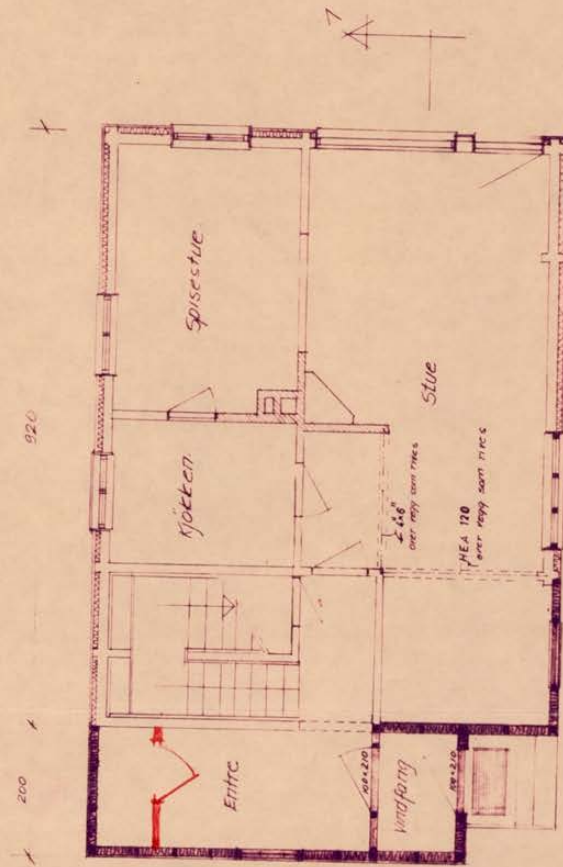


# Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnr. nr. 2.  
 Eiendelig. for herr Svendsen, Stengrimsvei 9  
 Ombygging

BYGGERISBYRÅD  
 JONANSEN, KNUDSEN & BERGM  
 14-4-67  
 Prof. Ing. Knudsen

Platt 1 ste et.  
 M 1/100

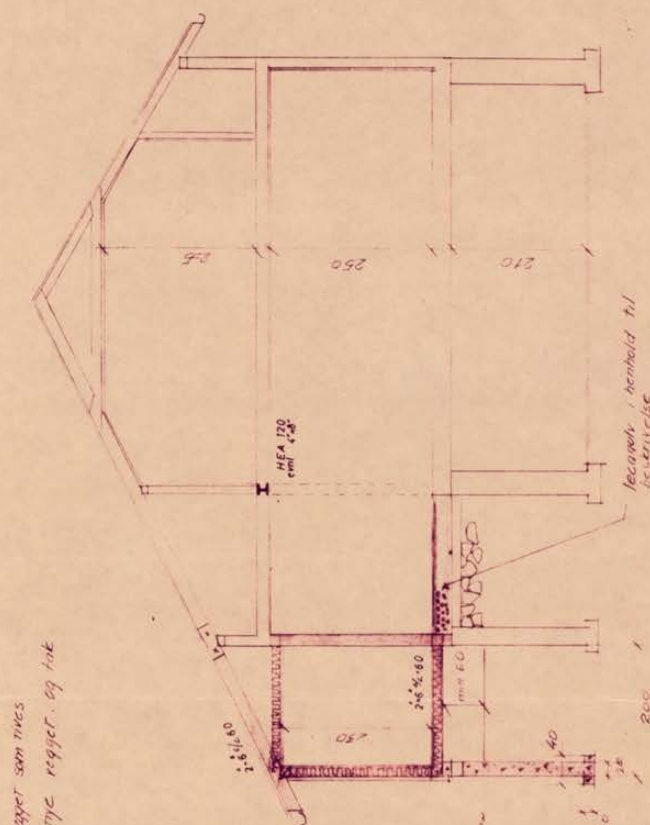


Angir tegnet som rics  
 Angir 1/100 tegnet  
 Likh 4" = 1 m  
 Hørdert  
 GIBERTT

4

Tegn nr. 3 Enebolig for herr Sivertsen, Steingrimsvei 9  
Ombygging

Snitt 1-1  
M 1:100



--- Røper regjer som rives.  
--- Annu 1/2 regjer, og tak

Isoppelt, behold til  
beholdelse

SIVILINGENIØRENE  
JOHANSEN, KNUDSEN & SKJEM  
14-4-67  
Pensjonskontoret

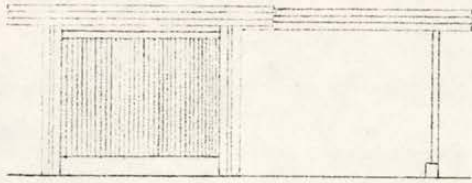
# Vedlegg: Kommunalinformasjon

160/269

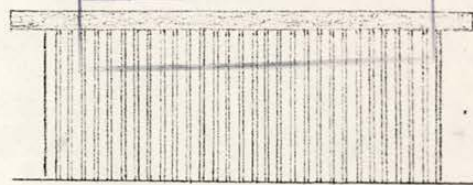
## GARASJE

OSLO BYGNINGSKONTROLL  
MOTTATT

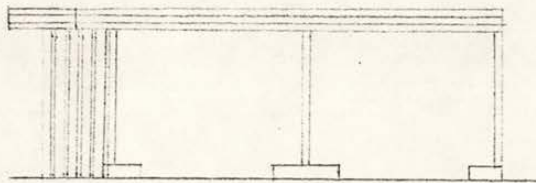
14. mars 1979



Frontvegg mot sydøst



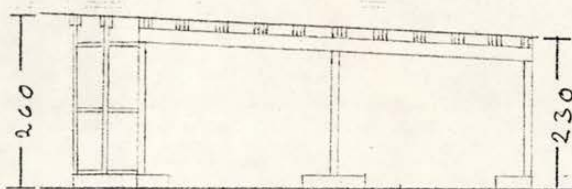
Bakvegg mot nordvest



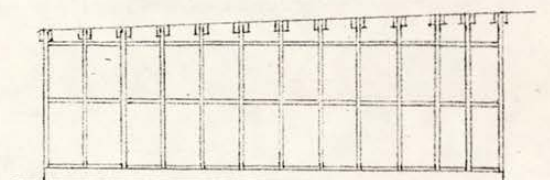
Sidevegg mot nordøst



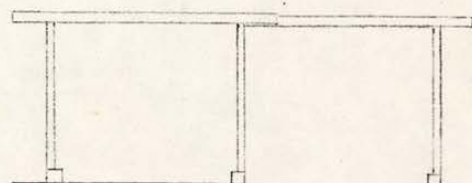
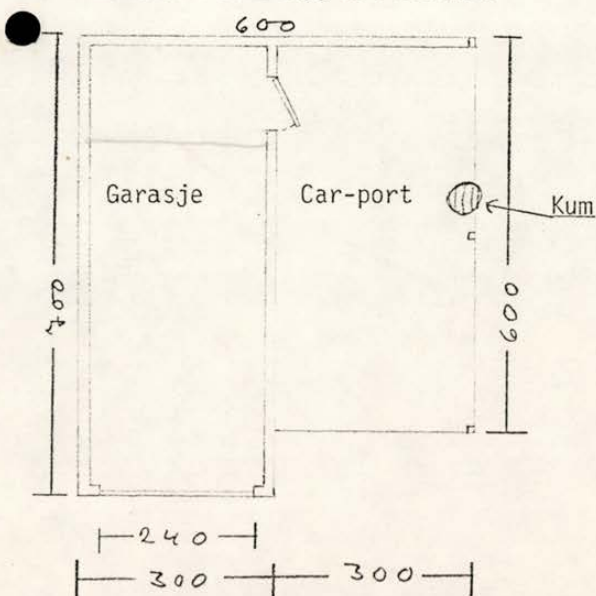
Sidevegg mot sydvest



Reisverk sidevegg mot nordøst



Reisverk sidevegg mot sydvest



Reisverk frontvegg mot sydøst

MÅLESTOKK 1 : 100

12/3 - 1979

STEIN SIVERTSEN

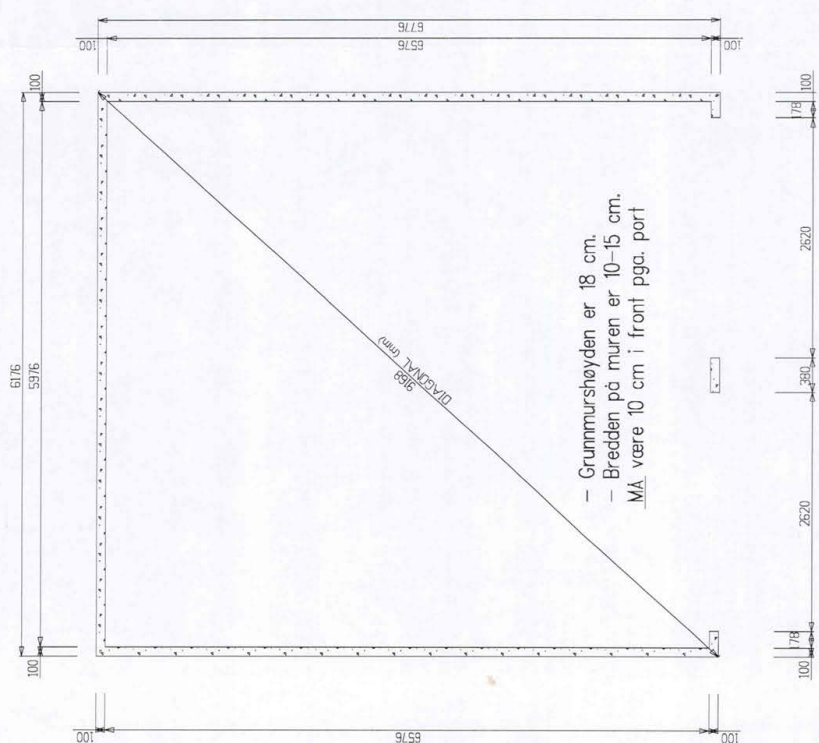
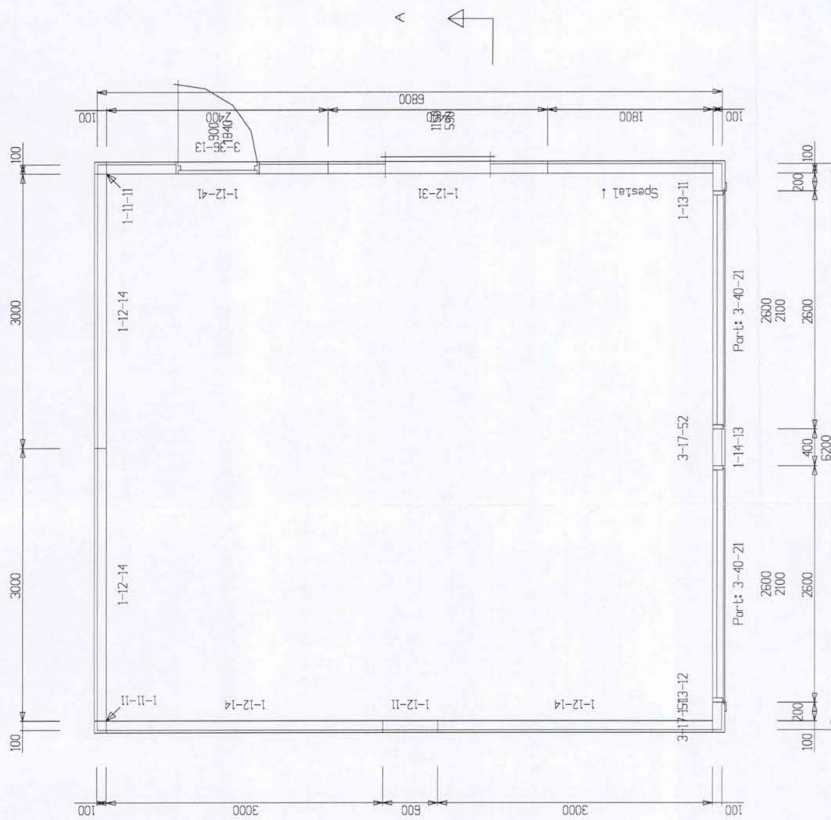
STEINGRIMSVEI 9 B, OSLO 11.

3

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



Prod.	Dato	Sign.



Plan Elementer

Plan Grunnmur

TEGNET AV: <i>Jof</i>	SKALA: 1:50	DATE: 03.05.96
TEGNETS NR. : 11171		503
Stein Sivertsen		
Grunnmur Hovedplan		
TYPE J-1, STANDARD STAENDE, 620 x 680 cm - 22°		
TEGNINGEN MA HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPPERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM UGLAND INDUSTRIER AS IKKE MEDVIRKER I.		

Kunden må selv sørge for evt. forankring av veggenelementene til grunnmuren

Er beregnet for snølast; 3,5 kN/m<sup>2</sup>

4890 GRIMSTAD  
 Tlf. +47 37 25 75 00  
 Fax. +47 37 25 75 01

Kunde Nr. : 10117



## S-4220

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

**Vedtaksdato:** 15.03.2006

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

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

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten  
Oslo kommune**

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](http://oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

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

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

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

OSLO KOMMUNE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### *Paragraf 1 – 20*

#### **§ 1 Avgrensning**

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

#### **§ 2 Reguleringsformål**

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.

Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

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

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

#### **§ 4 Bebyggelsesplan**

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

#### **§ 5 Utomhusplan**

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

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

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

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

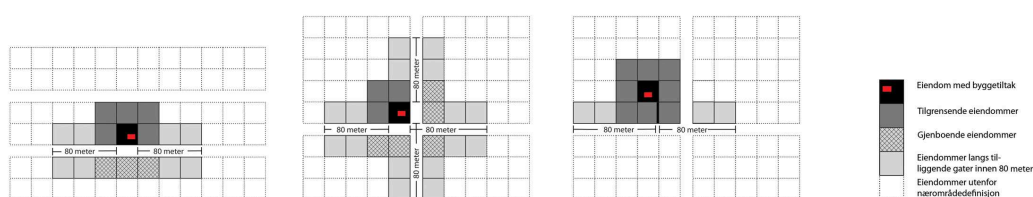
##### **6.1**

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

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

## 6.2

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

## 6.3

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

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

## 6.4

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

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## 6.5

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

## 6.6

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

## 6.7

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

## § 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

## § 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren). Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares. "Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og "moderhuset" et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

## § 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

## § 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

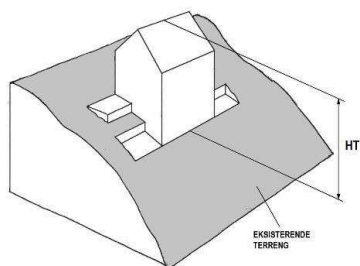
Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal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

Følgende høyder tillates:

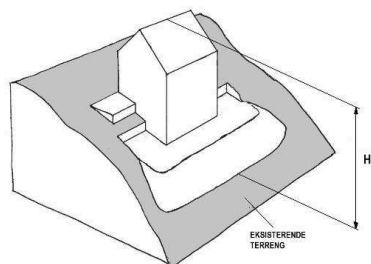
- a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder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

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

## § 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

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

## § 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

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

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

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

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

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

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

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

## § 13 Parkering

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

## § 14 Veier

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

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

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

## **§ 15 Støy**

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

## **§ 16 Luftforurensing**

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

## **§ 17 Jordforurensning**

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

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

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

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

## **§ 19 Strøktjenlig virksomhet**

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

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

## **§ 20 Dokumentasjon**

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

## Vedlegg: Kommunalinformasjon

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

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

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

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

**revidert ved**

**bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,**

**byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.**

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

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem



## S-296

Regulering av Steingrimsveg (veg 1590) og Oberst Rodes veg (veg 1626) på strekningen Raschs veg - Lambersetervegen.

S-296 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 28.09.1944

**Vedtatt av:** Innenriksdepartementet

**Vedtaksdokumenter:**

**Lovverk:** BL 1924

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



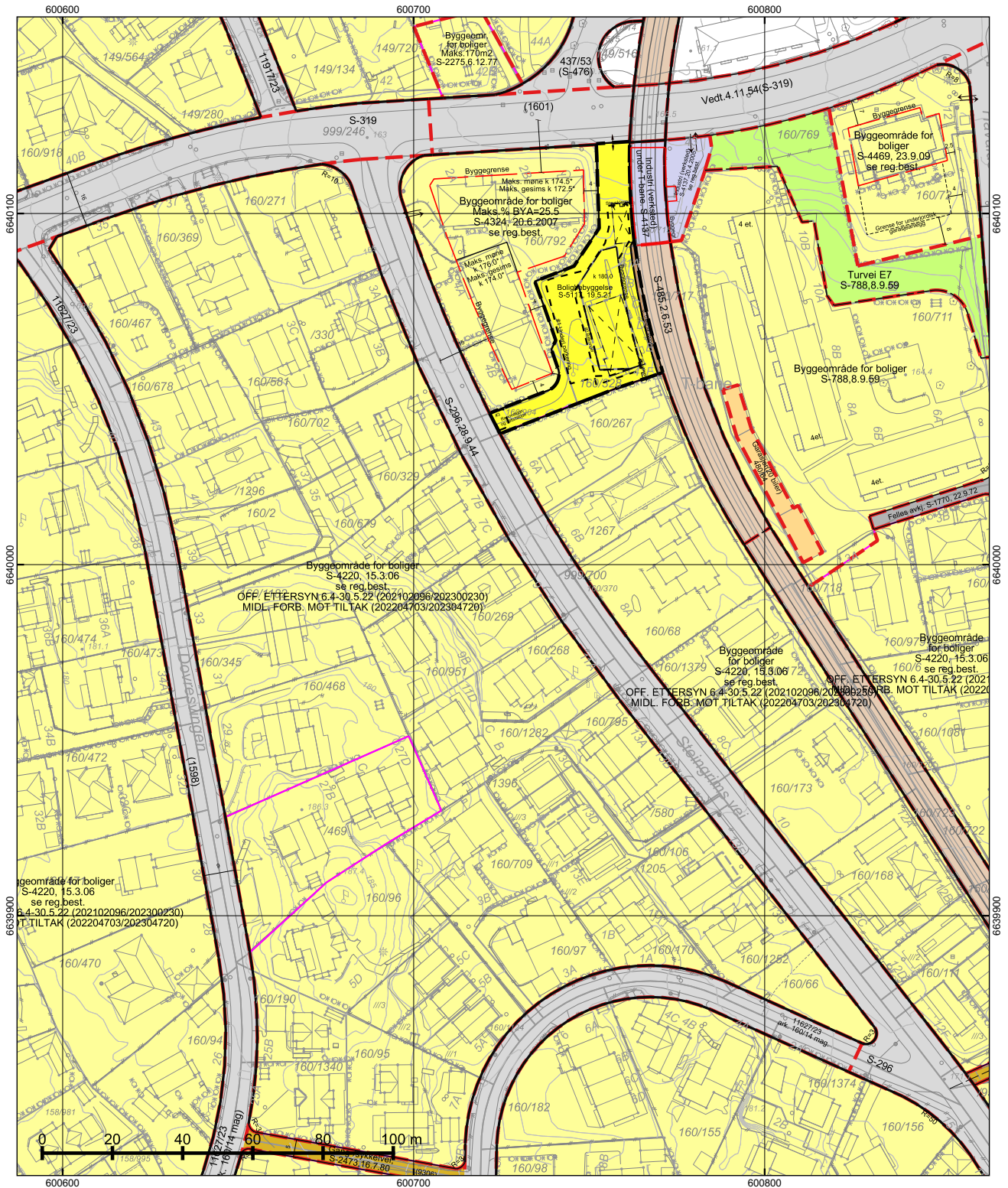
**Plan- og bygningsetaten**  
**Oslo kommune**

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](https://oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

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


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

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



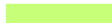




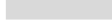

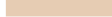
\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 20.04.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<p><b>Reguleringskart</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).</li> <li>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</li> <li>- Naturangfangd innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</li> <li>- Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</li> </ul>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terreng høydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 156325/ 86530860</p>	<p>Deres ref.:</p>	
	<p>Adresse: Steingrims vei 9</p>	<p>Kommentar:</p>	
	<p>Gnr/Bnr: 160/269</p>		


# Vedlegg: Kommunalinformasjon





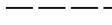



## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)




	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	111 - Garasje i boligområde
	150 - Industri m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk



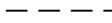
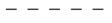
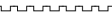

	1110 - Boligbebyggelse
	2022 - Trase for sporveg/forstadsbane


    RpBestemmelseOmråde

 RpBestemmelseGrense

	70 - Felles avkjørsel
	76 - Felles underjordisk anlegg
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	964 - Regulert u-gradgrense
	Formålgrense

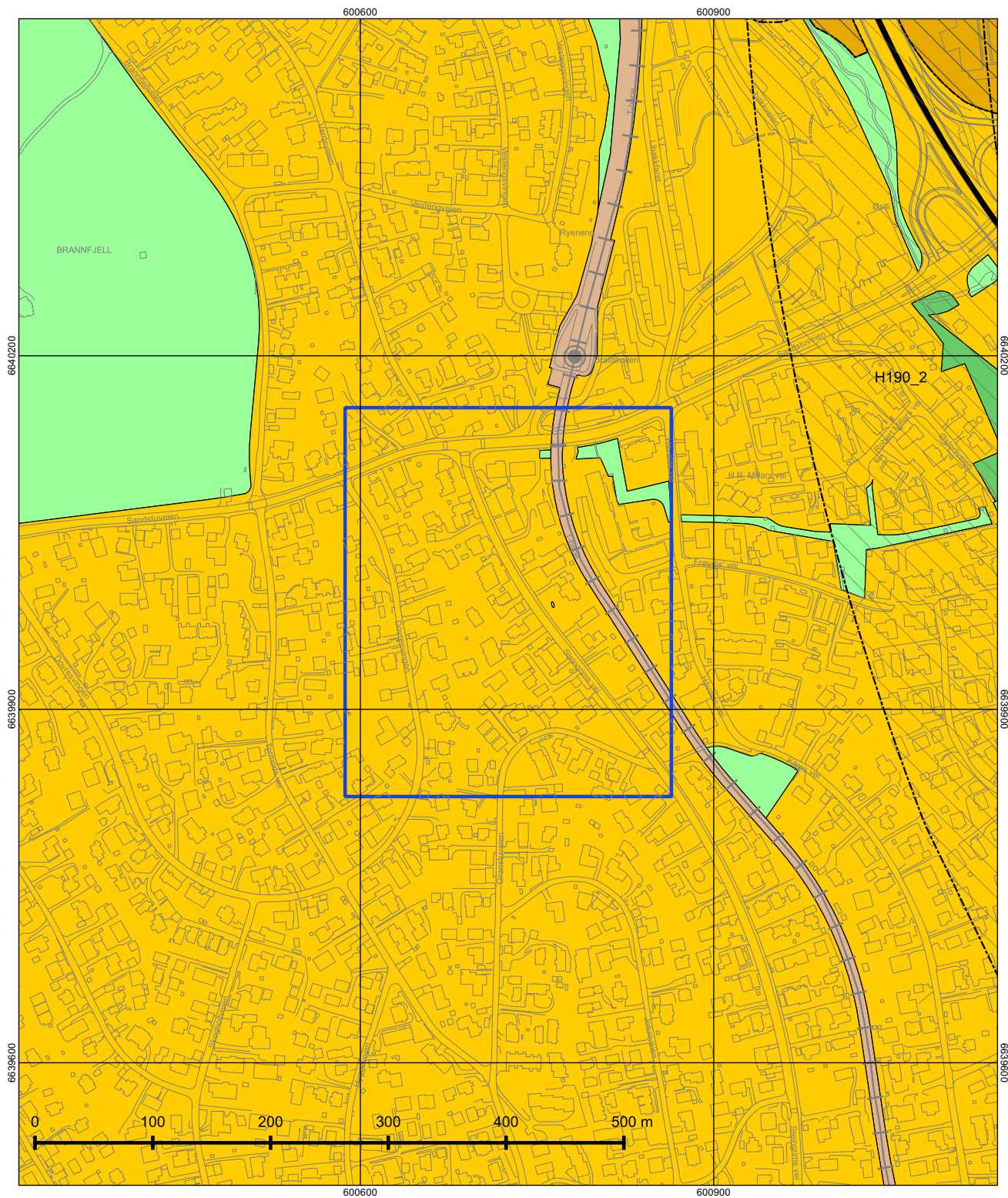
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)

	Grense for bebyggelse
	Beregnet senterlinje veg
	Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert stoy skjerm
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Inn-/utkjøring

 Avkjørsel

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



Oslo

Dato: 20.04.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 156325/86530860

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.



# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## Tegnforklaring - kommuneplan

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

# Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

## Nasjonalarkivet

Oslo byskriverembete, AV/SAO-A-10227/G/Gb/Gbd/Gbda/L0003: Pantebok nr. A202, 1948-1948, Dagboknr. 4916/1948

AKER VANN- OG KLOAKKVESEN DAGB. NR. 4916/1948 275  
19 MAI 1948 J. nr. 1278/48 Motpart 7/5.48 Det som ikke passer strykes.

Undertegnede eier og skjøtteinnehaver av grn. 160. bnr. 269. andrar herved om tillatelse til for egen regning å innlegge vann fra Akers vannverk og om å legge kloakkavstikker til Akers hovedkloakk fra min ovennevnte eiendom.

Jeg erklærer å ha gjort mig bekjent med gjeldende reglementer og forplikter mig og fremtidige eiere til å overholde disse og til å rette mig efter de bestemmelser for arbeidets utførelse som er eller måtte bli utferdiget.

Forandringer ved ledningsnett og stoppekran forårsaket ved senere oparbeidelse, senkning eller utvidelse av veier bekostes av eieren.

Jeg er opmerksom på de skader og ulemper som kan opstå som følge av at vann- og kloakkledninger og ledninger for centralvarmeanlegget blir innklædt eller innstøpt og overtar det fulle ansvar herfor.

Vann skal benyttes til husholdningsbruk — til teknisk bruk.

Arbeidet skal utføres av aut. rørlegger.....  
Som anlegget skal jeg få opplyse følgende: **AUT. RØRLEGGER  
W, R. JENSSEN**

Vannledningsarbeider:  
Stikkledning for vann ønskes lagt — ~~omlagt~~ — med en diameter av 32...mm (1 1/4") og uttatt fra den — offentlige — ~~private~~ — vannledning i Steingrimsvei 9.....

Kloakkledningsarbeider:  
Kloakkavstikkere ønskes lagt — ~~omlagt~~ — med en diameter av 125...mm (.5...") og forgreningen anbragt på den offentlige — ~~private~~ — kloakk i Steingrimsvei.....

Jeg overtar det fulle ansvar for at eiendomsforholdet ved de private ledninger, hvorfra stikkledningene uttas, er ordnet.

Spesifisert oppgave over antall tappesteder, vasker, servanter, bad og andre innretninger innsendes av rørleggeren.

Aker, den 19  
Harald Lindbeck Skjøtteinnehaverens underskrift Harald Lindbeck Eierens underskrift

Erklæringer som anført på denne side er innlevert til tinglysning.

Gebyr kr.                      betalt.

Akers herredsskriverkontor, den 19  
For herredsskriveren

**NB.** Eiendom som får dispensasjon til å føre avløp fra vannklosetter til kloakk uten forutgående rensning (septictank), skal svare den til enhver tid fastsatte årlige avgift pr. klosett.

Schlytter & Wilhelmson - 2000 - 9. 47.

## Nasjonalarkivet

Oslo byskriverembete, AV/SAO-A-10227/G/Gb/Gbd/Gbda/L0002: Pantebok nr. A201-202, 1948-1948, Dagboknr: 3319/1948

369

DAGB. NR. 3319/1948  
AKER  
K J Ö P E K O N T R A K T

Dagboknr.  
6 APR. 1948

Undertegnede eier av Halmbråten erkjenner herved av vår eiendom gr.nr.160, br.nr. 2 i Aker, Nordstrand sogn, å ha solgt til herr *Karald Sorbbik* en parsell der på utparselleringskartet over eiendommen har parsell nr.6 gr.nr.160, br.nr.269 og et areal av ca. 1590 mtr.<sup>2</sup>.

Kjøpesummen for parsellen utgjør kr. 7.950.- der er avgjort ved at kjøperen betaler kontant kr. 795.- samt utsteder en 1ste prioritets obligasjon til Halmbråtens eier, der viker halv branttakst stor kr. 7.155.- der forrentes med Norges Banks vekselkonto til enhver tid, dog minimum 4 - fire - prosent og avdras med kr. 357,75 hvert halvår, der erlegges sammen med rentene hver *30.3...* og *30.9...*

For øvrig er handelen skjedd på følgende betingelser:

1. De på kartkopist avlagte veier er i deres halve bredde medregnet i parsellens areal. Parsellen selges til ferdig vei, videre plikter kjøperen å utlegge grunn og opparbeide veien inntil regulert bredde langs den solgte parsell til alminnelig ferdsel.
2. Parsellen skal ikke ytterligere oppstykket. Bygninger som oppføres må ikke benyttes til restaurant, forlystelsessted, fabrikk, sykehus, likesom der heller ikke må drives noen virksomhet der kan genere naboer ved støy, lukt eller urenslighet.
3. Parsellen kan nu bebygges med et våningshus i høyest 2 etasjer og nødvendige uthus. Byggetegninger samt bygningens plassering må godkjennes av Akers bygningsmyndigheter samt av Halmbråtens eier. For sådan godkjennelse foreligger må ingen bebyggelse skje på tomten. Handler en parsellkjøper herimot, er Halmbråtens eier berettiget til å skride inn og stoppe arbeidet og til med regres mot kjøperen for mulige omkostninger å få bebyggelsen brakt i godkjent stand.
4. Kjøperen er likeledes forpliktet til å finne seg i at kloakk- og vannledning føres over hans parsell. Etter arbeidets utførelse bringes parsellen i tidligere stand.
5. Parsellen skal så snart den er bebygget, holdes forsvarlig inngjerdet med offentlig gjerde. Mellom parseller kan oppsettes flettverksgjerde av pen konstruksjon. Gjerde mot vei skal såvidt mulig være ensartet, og må ikke oppsettes uten approbasjon av Halmbråtens eier.  
Når nabotomten er solgt og bebygget, har eieren av tilstøtende tomter halv gjerdeplikt.  
Er nabotomten bestemt til offentlig plass, har kjøperen hel gjerdeplikt.  
Kan eierne ikke enes om gjerdeplikten, treffer Halmbråtens eier bestemmelse herom.
6. Kjøperen bærer alle med handelen forbundne omkostninger, således kart- og oppmåling, skylddeling, skjøtning og tinglesning samt 3% provisjon.
7. Halmbråtens eier forbeholder seg likeoverfor andre parsellkjøpere å kunne lempe på de på nærværende parsell pålagte servitutter, likesom der også ved salg av omliggende tomter tas samme forbehold.
8. Hvis kjøperen ikke overholder denne kontrakts forpliktelser, kan Halmbråtens eier anse kontrakten for brutt uten forpliktelse til tilbakebetaling av erlagte beløp.
9. Selger garanterer at der ikke påhviler eiendommen andre pengeheftelser enn de foran nevnte.

# Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

## Nasjonalarkivet

Oslo byskriverembete, AV/SAO-A-10227/G/Gb/Gbd/Gbda/L0002: Pantebok nr. A201-202, 1948-1948, Dagboknr: 3319/1948

Aker, den 30-3-1948

I henhold til tinglest fullmakt.

Som kjøper: *Harald Gørbekk*  
*Anna Gørbekk*

Som selger: *Agnis Andersen*

Stempelmrk. Kr. 80-  
Bæsert den 4/4/48 *Agnes*

I henhold til foranstående kontrakt skjøtes og overdras herved nevnte eiendom gr.nr. 160 br.nr. 269 av skyld .....  
øre i Akers tinglag til  
herr Harald Gørbekk for en pris stor kr. 7.950.-, og for øvrig på de i  
kontrakten nevnte betingelser.

Aker, den 30-3-1948  
*Agnes*

I henhold til tinglest fullmakt.

*Agnis Andersen*  
Agnis Andersen

Undertegnede attesterer at .....  
har undertegnet i vårt nærvær og at hun er over 21 år.

*Agnes Andersen* *Margit Andersen*

# Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

## Nasjonalarkivet

Oslo byskriverembete, AV/SAO-A-10227/G/Gb/Gbd/Gbda/L0008: Pantebok nr. A206, 1948-1949, Dagboknr. 12993/1948

211

Harald Görbeek, Frøydis vei 3, Ø Aker. DAGB. NR. 12993 119 AKER

Dagboknr. 10 DES. 1948

## Erklæring.

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

3. desember 1947.

«G.-nr. 160, br.-nr. 269 parsell nr. 6 av bnr. 2.

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

- Steingrims vei godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde 5 meter bred kjørebane når det langs tomte er anlagt et 2 meter bredt fortau med kantstein.
- Eieren må ved tinglest erklæring forplikte seg til, når Oslo kommune måtte forlange det, å opparbeide veiene med kloakk langs tomte i inntil 8 m. bredde, heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm. diameter. ~~Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og veigrunnen tilskjøttet kommunen, overtar grunneier ansvaret ved tilbehold~~
- Eventuell grunnerhvervelse må skje uten utgift for kommunen.
- Gjerde settes opp etter reguleringsvesenets bestemmelser.»

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

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

Tinglysningsgebyr kr. 5.— vedlegges.

Abildsø, den 28/4 1948.

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

Abildsø, den 28/4 1948.  
Harald Görbeek (sign) Frøydis vei 3, Abildsø

O. V. 3000. 3-48. J. & N.

SKJÖTE 192  
6 JAN 1971

Undertegnede, Otto Sivertsen, Født 19.september, 1909, skjöter og overdrar herved sin parsell, g.nr. 160, b.nr. 951, Steingrimsvei nr.9, Bekkelagshögda, til Stein Otto Sivertsen, født 6.mars, 1936, som forskudd på arv. Parsellen er fri for heftelser og verdien er satt til kr. 17.500,00, KRONERSYTTENTUSENFEMHUNDRE <sup>00</sup>/100. Til parsellen hörer veirett gjennom min eiendom, g.nr. 160, b.nr. 269, samt rett til å ha en garasje på denne.

Oslo, den .../.../1971.  
*Otto Sivertsen*.....

Som Otto Sivertsens hustru samtykker jeg i dette skjöte.  
*Solveig Sivertsen*.....

Vi bekrefter at Otto Sivertsen og hustru, Solveig Sivertsen, har undertegnet dette skjöte.  
*Otto Sivertsen*..... *Solveig Sivertsen*.....

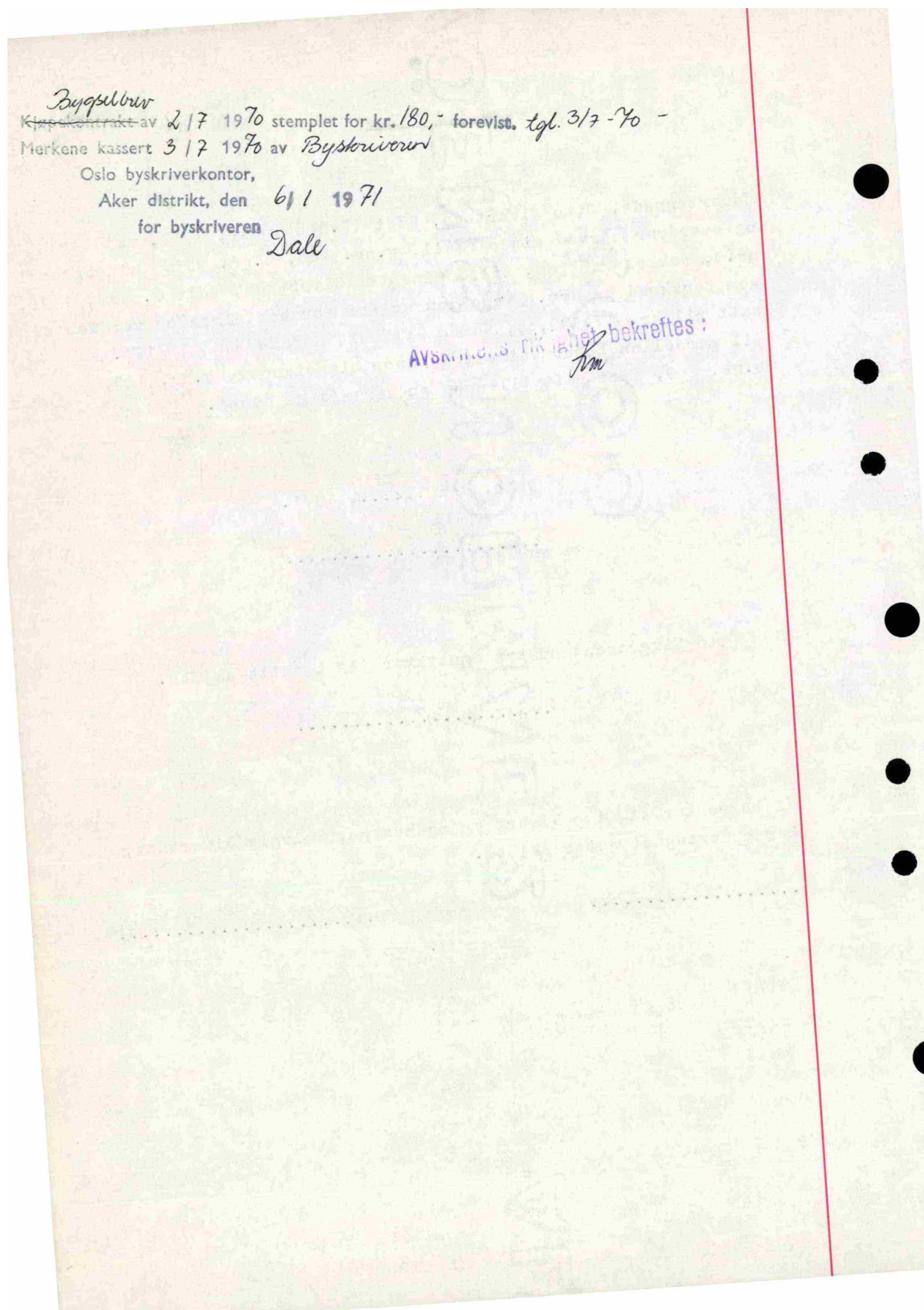
Avskriftens riktighet bekreftes:  
*Ku*

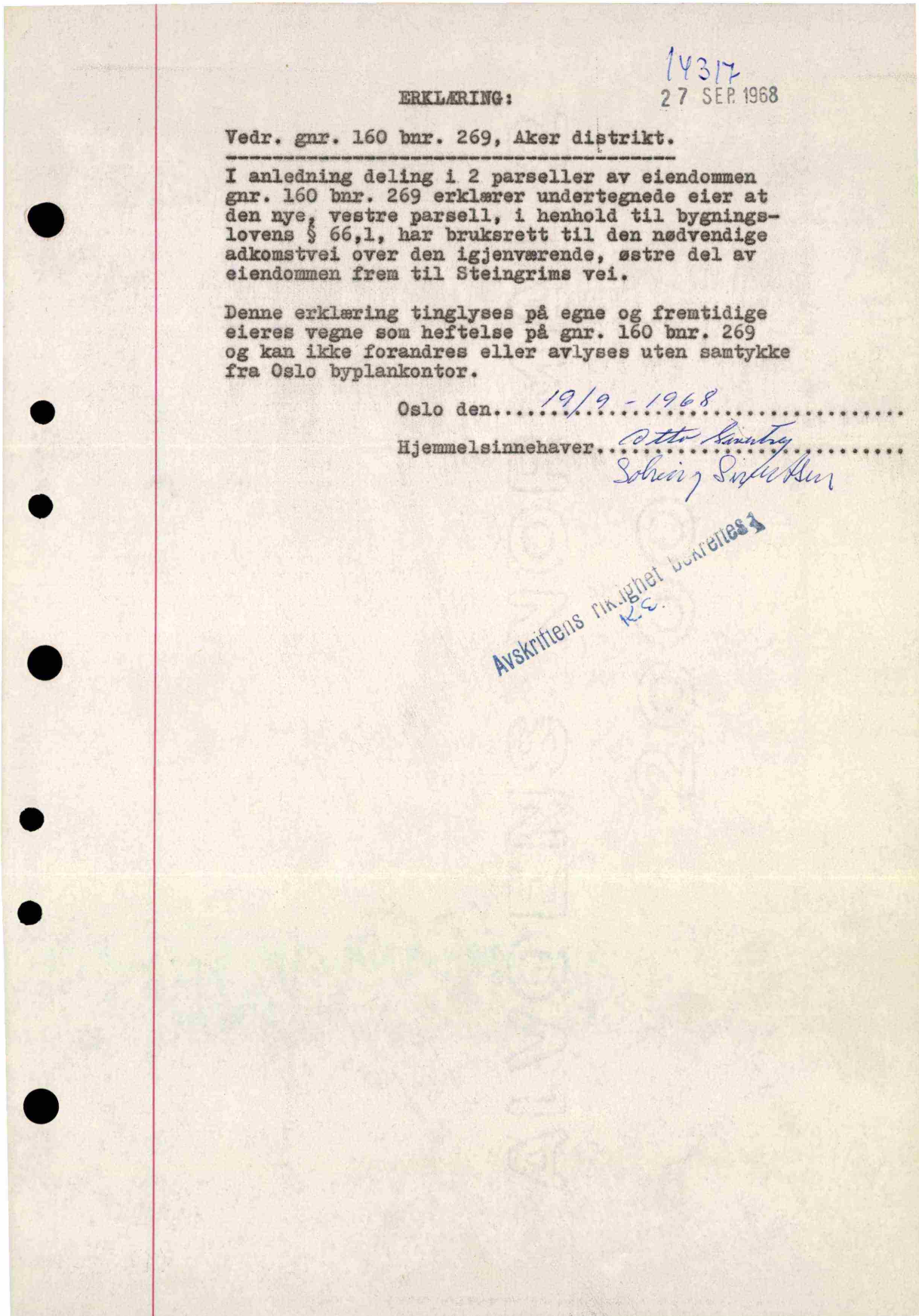
# Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

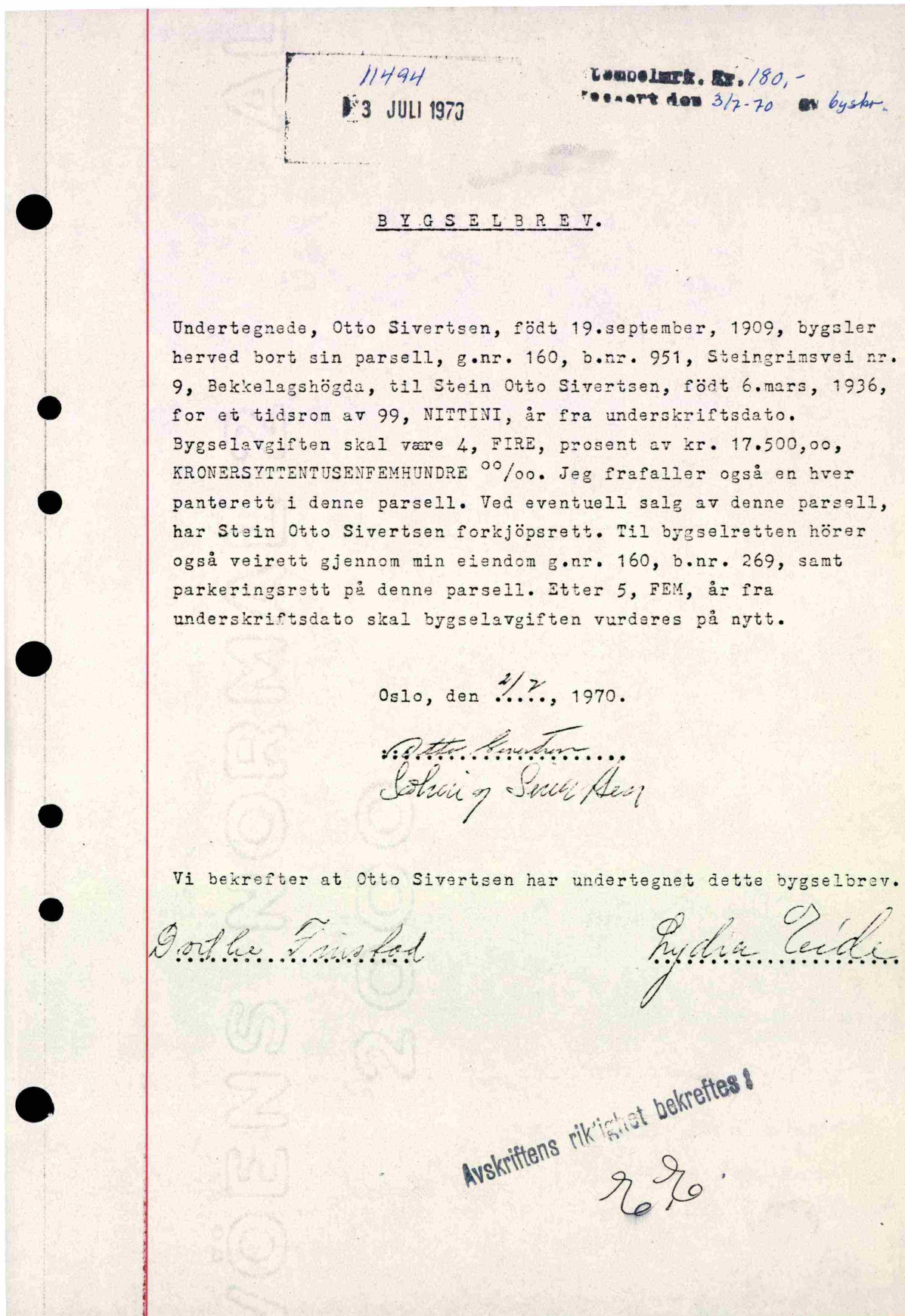


Attestert kopi av dok.nr. 1971/192/105  
Attesteringstidspunkt 2026-04-20 18:01

Side 2 av 2







15069/70  
8 SEP. 1970

ERKLÆRING.

Undertegnede, som eier av g.nr. 160, br.nr. 269 og g.nr. 160, br.nr. 951, avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på hver enkelt eiendom og som ikke kan avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesen's samtykke.

Undertegnede, som eier av g.nr. 160, br.nr. 269, gir herved bygsler av g.nr. 160, br.nr. 951, Stein Otto Sivertsen, rett til å føre kloakkledning fra og vannledning til sin eiendom over min eiendom g.nr. 160, br.nr. 269, Steingrims vei 9, samt adgang til nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene samme sted når dette er påkrevet. For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan det kreves erstatning etter skjønn.

*Otto Sivertsen*  
.....  
Eier av g.nr. 160, br.nr. 269.

*Stein Otto Sivertsen*  
.....  
Bygsler av g.nr. 160, br.nr. 951

Avskriftens riktighet bekreftes:  
*ASB*

# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



### Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

### Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

### Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



## SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



[www.sparebank1.no](http://www.sparebank1.no)



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din  
lånesøknad  
ved å skanne  
QR-koden!

**SpareBank**   
SØR-NORGE



# Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

## Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

## Trygghet for deg som boligkjøper



### Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

### Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

### Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

# Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

## **Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.**

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/ dekode/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oppdragsnr: 2803260066 / Cecilie Frøshaug, tlf. 91717502

Steingrims vei 9, 1185 Oslo

Gnr. 160, bnr. 269 i Oslo kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: \_\_\_\_\_

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Akseptfrist: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

kl.: \_\_\_\_\_

### Finansieringsplan

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Hvor kommer egenkapitalen fra?: \_\_\_\_\_

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja  Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja  Nei

Jeg gir bud som: Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap)

**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

### Budgiver 1

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

### Budgiver 2

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

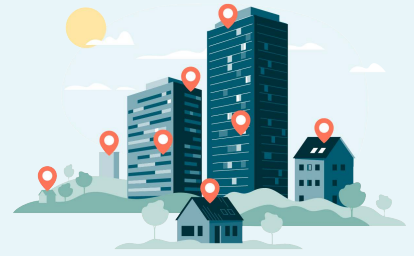
Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

# 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 MiniID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



Oppdragsnr: 2803260066  
Salgsoppgaven er sist oppdatert 04.05.2026

**Cecilie Frøshaug**  
Fagansvarlig

917 17 502  
cecilie.froshaug@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Røa  
Vækerøveien 205, 0751 OSLO

eiendomsmegler1.no