PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

STEINBORGVEIEN 37B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Meglers verdivurdering

Ferdigattest + tegninger

Arealbekreftelse

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EIERSKIFTERAPPORT™

ENEBOLIG

Steinborgveien 37 B, 0678 Oslo



ANTALL TG	BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:
0 TG 0	INGEN AVVIK
11 TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
13 TG 2	VESENTLIGE AVVIK
0 TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
1 TG iu	IKKE UNDERSØKT

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.
Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Takstmann
Thor-Runar Johansen
Tvetenveien 32
0666 Oslo
thor@tktakst.no
Tlf: 91602014

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i Byggmestrenes Takseringsforbunds (BMTF) faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt relevante deler av NS 3600 og gjeldende bestemmelser i avhendingslova. Analysen er spesielt rettet mot bygningsdeler og forhold som etter erfaring ofte gir grunnlag for tvister ved eierskifte. Rapporten er utformet for å være i samsvar med kravene i lov om avhending av fast eigedom som trådte i kraft 1. januar 2022, samt forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:148, Bnr: 500
Hjemmelshaver:	Lucyna Jost
Seksjonsnr:	Ikke aktuelt.
Festenr:	Ikke aktuelt.
Andelsnr:	Ikke aktuelt.
Tomt:	772 m²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	S-4220 (Under revisjon)
Offentl. avg. pr. år:	28636 for 2025, eiendomsskatt kommer i tillegg.
Forsikringsforhold:	Gjensidige med polisenr. 84444196
Ligningsverdi:	Innhentes av megler.
Byggeår:	2001

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	22.09.2025
Forutsetninger:	Boligen ble inspisert i dagslys. Det er kun utført visuell kontroll så langt det lar seg gjøre på bygningsdeler som er helt synlige eller delvis skjult. Det er ikke foretatt kontroll på bygning som vil føre til destruktiv løsning. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Oppdragsgiver:	Stefan Safri v/PrivatMegleren Panorama
Tilstede under befaringen:	Lucyna Jost
Fuktmåler benyttet:	Protimeter (Surveymaster).

EIERSKIFTERAPPORT™

OM TOMTEN:
Eiet tomt på 772 kvm.

Tomten ligger i skrånende terreng med naturlig tilsig av vann fra sydøst.
Tomten er eller opparbeidet med gressplen og div. beplantninger.

OM BYGGEMETODEN:
Enebolig over to plan og med kaldtloft.
Støpt på betongsåle fundamentert til antatt faste/stabile masser.
Grunnmur av leca-blokker (lettklinker) utvendig kledd med sprøytebetong.
Etasjeskiller av antatt trebjelkelag med isolasjon normalt for datidens byggeskikk.
Yttervegger med bærende konstruksjoner av trevirke med stående malt kledning.
Takkonstruksjon (valmtak) med valmtakstoler i treverk. Undertak med plater, utvendig tekket med betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Frittliggende enebolig over to plan godt beliggende på Høyenhall i bydel Østensjø. Boligen ligger i et veletablert boligområde hovedsakelig bestående av småhusbebyggelse. Fra boligen er det kort avstand til det meste av nødvendig service- og rekreasjonstilbud. Nærhet til både skole og barnehage.

Innvendig og utvendig fremstår boligen som godt vedlikeholdt med lyse og tidsriktige farger samt materialvalg.
1. Etasje er betydelig oppusset og påkostet i 2016/17 med bl.a. nytt skreddersydd / spesialbygd kjøkken med hvitevarer fra Miele, nytt varmegjenvinningsanlegg, nye gulvvarme termostater, nytt kjøleaggregat kjølerommet, nye skreddersydde møbler i teknisk rom. Det er ny enstavs eikeparkett i stuen fra 2022.

Flislagte gulv har behov for kontroll og stedvis vedlikehold. Boligen er nå ca. 24 år gammel, så det må forventes kostnader forbundet med normalt periodisk vedlikehold og utskiftninger/fornyelser som følge av slitasje og alder.

Boligen disponerer egen nordvestvendt terrasse målt til ca. 19 kvm. og platting målt til ca. 20 kvm.

ANNET:
Takhøyde stue 1. etg.: 2,38 m.
Takhøyde i tv-stue u. etg.: 2,63 m.

Innvendig oppvarming:
Varmegjenvinningsanlegg, og vannbåren gulvvarme med termostater i alle baderom og alle oppholdsrom.
Peisovn i stuen.

Utvendig oppvarming:
Det lagt varmekabler i kjøresporene opp til Steinborgveien.

Brannteknisk:
Røykvarsler montert i tak i stue og gang i 1. etg. samt gang i u. etg.
Det er brannslukningsapparater i boligen.

Parkering:
Egen garasje med elektrisk port.
I tillegg er det tinglyst rett til to biloppstillingsplasser på naboeiendommen.
Bruksrett til parkeringsplassen oppe / 2 tinglyste parkeringsplasser på naboeiendommen.

DOKUMENTKONTROLL:
Egenerklæring datert 17.09.2025.
Ferdigattest hus datert 02.07.2002.
Godkjentmelding for oppføring av garasje datert 02.06.2005.
Tegninger garasje datert 30.03.2005.
Tegninger bolighus datert 20.01.2000.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

U. Etg.:
Gulv: Flis på baderom, gang og boder. Øvrige rom med parkett.
Vegger: Flis på baderom. Øvrige vegger av malte/tapetserte flater.
Tak: Malt panel i baderom. Øvrige tak av malte flater.

1. Etg:
Gulv: Flis på bad, entré, kjøkken, gang, kott og kjølerom. Øvrige gulv med parkett.
Vegger: Flis på bad, glassplater over benkeplate på kjøkken. Øvrige vegger av malte/tapetserte flater/panel.
Tak: Panel i kjølebod. Øvrige tak av malte flater/panel.

Merknader:
Det ble registrert sprekker i hard fug samt hulrom under flere fliser i samtlige rom med flislagte gulv. I entré i 1 etg. ble det registrert noen løse fliser.
Flisene virker ellers faste, men hulrom kan indikere mangelfull limdekning.
Hulrom under fliser kan medføre redusert heft, og det er risiko for at fliser over tid kan løsne eller sprekke. Det kan også være økt risiko for fuktskader dersom vann trenger ned i hulrom.
Over tid kan dette gi behov for utbedring eller utskifting av gulvfliser. Tilstanden vurderes å kunne ha negativ innvirkning på gulvets funksjon og levetid.
Det anbefales nærmere oppfølging, og utbedring bør påregnes dersom fliser løsner eller det oppstår skader.

Det ble registrert tørkesprekker og riss på flere overflater. Ikke uvanlig over tid da boligen konstant utsettes for mindre vibrasjoner samt atmosfæriske endringer forbudent med årstider.

Ovenstående merknader gir TG2.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Ingen.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Ordinært boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er ikke gjort endringer på og i boligen etter byggeår.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
U. Etg.	116			20	107	9
1. Etg.	118			19	114	4
SUM BYGNING	234			39	221	13
SUM BRA	234					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Gateplan		24				
SUM BYGNING		24				
SUM BRA	24					

BRA-i:

U. Etg.:
Tre soverom, tv-stue, to boder, trapperom, gang og to bad.

1. Etg.:
Stue, spisestue, kjøkken, bad, entré, trapperom, garderobe, gang, kott og kjølebod.

BRA-e:

Boligen har ikke eksternt areal.

MERKNADER OM AREAL:

TBA består av terrasse målt til ca. 19 kvm. i 1 etg. og platting målt til ca. 20 kvm. i u. etg.

Boligen er målt opp med lasermåler.

GARASJE / UTHUS:

Boligen disponerer egen enkel uisolert garasje med elektrisk port og egen dør..
Støpt betongsåle på mark.
Bærende konstruksjoner i yttervegg av tre og lettklinker (leca). Utvendig kledd med både panel og puss.
Valmtak med takstein.

Garasjen fremstår som fremvist på byggesakstegning datert 30.03.2005.
Det er utstedt godkjentmelding for tiltaket datert 02.06.2005.




EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Thor-Runar Johansen

Takstmann, elektriker og Eiendomsmegler

08/10/2025

Thor-Runar Johansen

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

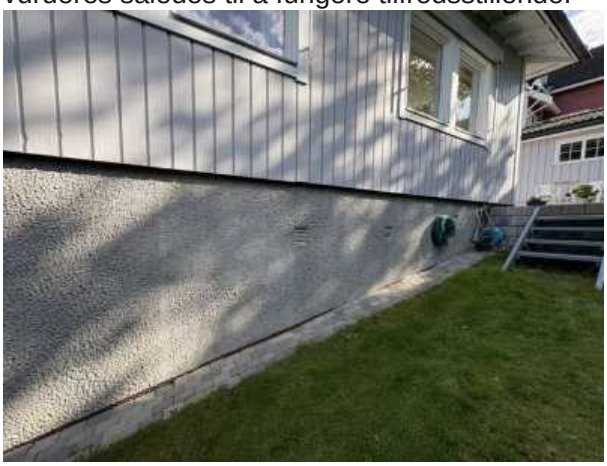
Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Det ble ikke observert tegn til setninger i bygget. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble kun foretatt utvendig inspeksjon av boligen for å se etter tegn til setninger og avvik i konstruksjonen.

Grunnmuren er oppført i leca-blokker (lettklinker), ssprøyebetong utvendig.
Etter en visuell besiktigelse på tilgjengelige overflater ble det ikke registrert tegn til skader eller sprekker på befaringsdagen. Grunnmuren vurderes på bakgrunn av dette å være i god beskaffenhet.

Drenering med synlig knotteplast. Det opplyses om at drenering er fra byggeår (2001)
Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt, etc.) som kan ha negativ betydning.
Normal forventet levetid på drenering er ca. 60 år.

Merknader: Det ble på befaringsdagen innvendig boret to hull og søkt etter fukt i garderobeskap i soverom og i bod (de veggene med antatt størst tilsig/fuktpåkjenning). Det ble ikke registrert forhøyde verdier. Drenering vurderes således til å fungere tilfredsstillende.





Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

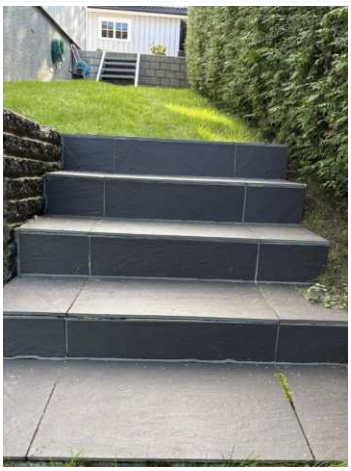
Merknader: Forhold ikke vurdert.

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Boligen ligger i skrånende terreng.
Tomten er tilnærmet flat opparbeidet med brostein grunn på fremsiden av boligen. Det er etablert rør tilkoblet sluk for bortføring av overvann.
Øvrig deler av tomten er formet av terrenget med naturlig avrenning grunnet skråning.

Merknader: Utvendig trapp er preget av elde og værslitasje og har behov for vedlikehold. Det bør vurderes om det skal etableres fallsikring på nedre del av tomten mot nabo.
Ovenstående merknader gir lokale TG2.

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger med stående kledning fra byggeår.

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.

Merknader: Normalt periodisk vedlikehold må forventes.




3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår. Det er etablert utvendig solskjerming/utenpåliggende persienner på sydvendte vinduer i stue, mot terrasse og kjøkken i 1. etg.
Balkongdører med 2-lags isolerglass i 1. etg. og u. etg.
Ytterdører av tre og med glassfelt.

Vinduer, balkongdører og ytterdører er fra byggeår.

Merknader: Det er ikke etablert tilfredsstillende utvendig beslag og omramming av to vinduer i u. etg. Fukt kan således trenge inn i konstruksjon. Forholdet gir lokal TG3.
Tiltak: Det må etableres tilfredsstillende beslag og omramming.




4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Valmtak av trekonstruksjoner med trinn til pipe for feier. Visuelt undersøkt fra bakkeplan.
Taket et tekket med takstein.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger eller svekkelser ved konstruksjonen.

Renner og nedløp i lakkert stål, der overflatevann ledes til terreng.
Renner og nedløp fremstår i god stand. Ikke funnet tegn til skader eller vesentlige retningsavvik.

Merknader: Det mangler snøfanger.
Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan skade materialer og personer.




TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2001

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Valmtak takkonstruksjon i treverk. Sperretak med tresperrer. Hunton sponplater som undertak.
Isolert med mineralull ned mot underliggende etasje, isolasjonsprinsipp fra byggeår.

Yttertak tekket med sløyfer, steinlekter og sort takstein. Sortlakkerte takrenner, forkantbeslag, nedløpsrør og nødvendige beslag i stål.

Merknader: Taktekkingen vurderes å være i god beskaffenhet mht. alder.
Taktekking må allikevel jevnlig kontrolleres slik at evt. defekter oppdages fortløpende slik at nødvendig tiltak begrenser potensielle skader.

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Tilgang til loft via luke med stige i trappegangen. Det er etablert gulv for lagring på deler av loftet. Kontroll utført der dette var mulig.
Det er isolert helt ut til raftekasse, men med synlig glippe for lufting på kortsider.

Fremstår i den stand som kan forventes av alder. Det ble ikke observert tegn til funksjonssvikt eller pågående lekkasjer.

Merknader: Det er isolert helt ut til undertak på langsidene. Isolasjonen bør flyttes noe inn slik at lufting av tak via raftekasse etableres.

Grunnet alder bør kontroll utføres jevnlig og spesielt etter store nedbørsmengder slik at en evt. lekkasje oppdages så tidlig som mulig.

Det ble søkt etter fukt i de plater/undertak som var tilgjengelige fra luke. Det ble ikke målt forhøyede verdier.





6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

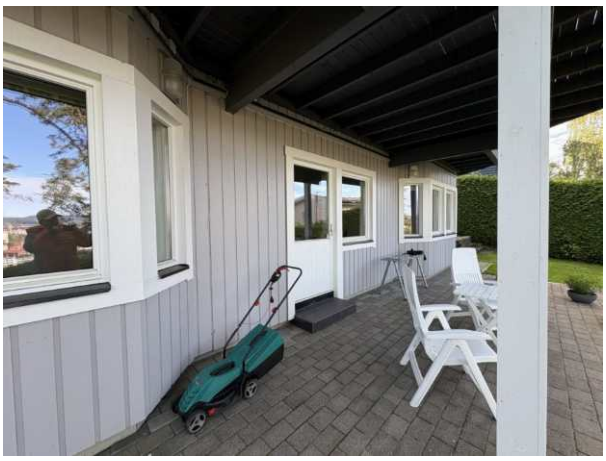
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Terrasse 1. etg.:
Nordvestvendt terrasse målt til ca. 19 kvm. med adkomst fra stuen.
Bærende konstruksjoner av impregnert trevirke fundamentert til søyler i grunn.
Malt/beiset terrassebord som toppgulv.
Rekkverk med tendere og håndløper av malt tre.
Høyde på rekkverk ble målt til 110 cm. Dette er iht. gjeldende regelverk.
Det er montert elektrisk markise.

Platting U. etg.:
Nordvestvendt platting målt til ca. 20 kvm. Adkomst fra kjellerstuen
Brostein lagt rett på mark. Ukjent underlag.

Merknader: Ingen merknader.

7. Våtrom

7.1 Bad 1. Etg.

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.
Det er ventiler som kan åpnes.

Malt panel i tak.
Flislagte vegger.

Gulvstående dusjkabinett med avløp rett til sluk, skillevegger og skyvedør i herdet glass. Garnityr på stang med både rainfall- og spylehode. Blandebatteri med to vridere for varme- og trykkregulering.
Nyere baderomsinnredning med modulskap med skuffer og toppmontert servant av porselen og med ett-greps blandebatteri. Vegghengt speilskap med overliggende LED-lyslist.
Gulvmontert klosett.

Selger opplyser om at det ble installert nytt dusjkabinett, nye baderomsmøbler, ny servant og ny klosset i 2012.

Merknader: Ingen merknader.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.
Vannbåren varme i støp.

Merknader: Det er målt ca. 1 cm fall fra flis ved terskel til flis ved dusjkabinett.
Det er ikke mulig å måle fall til sluk i dusjsonen grunnet plassering av dusjkabinett.
Målt fall der dette er mulig er ikke iht. forskrift. Badet fungerer med avviket.

Videre bruk av dusjkabinett anbefales.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2001

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med synlig klemring.

Det er utført hulltaking (73 mm.) bak dusjen i tilstøtende rom. Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling og visuelt sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

Merknader: Det var ikke mulig å tilstrekkelig fastslå om membran er festet til klemring grunnet fastsittende flislim.



7.2 Stort bad U. Etg.

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Malt panel i tak med utstrakt bruk av downlights.
Flislagte vegger.

Gulvmontert badekar. Blandebatteri med tappekran og dusjløsning.
Baderomsinnredning med modulskap med skuffer og toppmontert servant av porselen og med ett-greps blandebatteri. Vegghengt speilskap med overliggende LED-belysning.
Utslagsvask i rustfritt stål og med ett-greps blandebatteri.
Gulvmontert klosett.
Opplegg til vaskemaskin.

Merknader: Baderomsinnredning (speilskap, servant, underskap) ble fornyet i 2020 .

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.
Vannbåren varme i støp.

Merknader: Det ble målt fall på ca. 1 cm. fra flis ved dør til overside av slukrist under badekar.
Det var ikke mulig å måle fall i dusjsonen grunnet plassering av badekar.
Fall til sluk er ikke iht. forskrift. Badet fungere med avviket, men det anbefales videre bruk av badekar/dusjkabinett med avløp rett til sluk.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2001

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

To plastsluk med synlig klemring.

Det er utført hulltaking (73 mm.) bak dusjen i tilstøtende rom. Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling og visuelt sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

Merknader: Det er smurt flislim i og rundt begge sluk. Dette gjør det vanskelig å fastslå om membran er tilfredsstillende festet til klemring.




7.3 Lite bad U. Etg.

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Malt panel i tak med utstrakt bruk av downlights.
Flislagte vegger.

Gulvmontert badekar. Blandebatteri med tappekran og dusjløsning.
Dusjhjørne med skillevegger og buede dører av herdet glass. Garnityr på stang og blandebatteri med to vridere for varme- og trykkregulering.
Baderomsinnredning med modulskap og toppmontert servant med ett-greps blandebatteri. Vegghengt speil- og oppbevaringsskap med overliggende armatur.
Gulvmontert klosett.

Merknader: Servantskap er noe preget av elde og bruksslitasje.
Det ble registrert sprekker i topplakk på servant. Kun av estetisk betydning.

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.
Vannbåren varme i støp.

Merknader: Det ble målt fall på ca. 1 cm. fra flis ved terskel til overside av slukrist i dusjhjørnet.
Det er ikke opparbeidet fall til sluk under badekar.
Fall til sluk er ikke iht. forskrift. Badet fungere med avviket, men det anbefales bruk av badekar/dusjkabinett med avløp rett til sluk.

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2001

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

To plastsluk med synlig klemring.

Det er utført hulltaking (73 mm.) bak dusjen i tilstøtende rom. Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling og visuelt sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

Merknader: Det er smurt flislim i og rundt begge sluk. Dette gjør det vanskelig å fastslå om membran er tilfredsstillende festet til klemring.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2014

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Modulkjøkken fra Bygg og Design (nå Deco Invent). Installert i 2014.
Integrerte hvitevarer som platetopp. stekeovn, oppvaskmaskin, kaffemaskin og kjøl/frys.
Grå profilerte fronter på over- og underskap. Tre vitrineskap med glassdører.
Benkeplate av stein med med nedfelt dobbel oppvaskkum i rustfritt stål og med ett-greps blandebatteri.
Ventilator tilkoblet sentralt avtrekk med utkast via takhatt.

Merknader: Det bør monteres komfyrvakt til platetopp/kokesone. Krav etter 2010.
Det bør installeres waterguard som lekkasjesikring til vann- og avløp samt tilkoblede apparater.
Ovenstående merknader gir lokal TG2.




9. Rom under terreng

9.1 Øvrige rom

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Malt flater/panel. Det er installert downlights i noen rom.
Malte/tapetserte flater.

Overflater er antatt fra byggeår. Fremstår som normalt godt vedlikehold.
Normalt periodisk vedlikehold må sikt forventes.

Merknader: Det bør etableres spalter over vinduer for tilluft.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Flislagt gulv i gang og boder.
Parkett i kjellerstue og soverommene.

Merknader: Ved kontroll ble det påvist hulrom (bom) under flere gulvfliser. Dette ble avdekket ved banketest.
Flisene virker ellers faste, men hulrom kan indikere mangelfull limdekning.
Hulrom under fliser kan medføre redusert heft, og det er risiko for at fliser over tid kan løsne eller sprekke.
Over tid kan dette gi behov for utbedring eller utskifting av gulvfliser. Tilstanden vurderes å kunne ha negativ innvirkning på gulvets funksjon og levetid.
Det anbefales nærmere oppfølging, og utbedring bør påregnes dersom fliser løsner eller det oppstår skader.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er ikke påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Kjellerveggene er lektet ut og isolert innvendig. Yttervegger er innvendig isolert med isoporplater.
Det er utført hulltaking (73 mm.) to steder (bod og soverom). Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling og visuelt sett og luktet etter fukt/misfarging.
Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i bunnsvill. Det ble ikke registrert forhøyede verdier.

Merknader: Vegger i u. etg. er oppført i mur/betong og er på innsiden isolert med bindingsverk og mineralull og isoporplater. Løsningen
er vanlig for boliger fra byggeperioden. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved befaringen, og det var ingen synlige tegn til mugg eller råte. Innvendig isolerte vegger i u. etg kan være mer sårbare ved langvarig fuktbelastning (for eksempel lekkasjer eller utilstrekkelig drenering/overvannshåndtering).
Det ble ikke registrert forhold som krever tiltak på befaringstidspunktet. Forholdet bør jevnlig kontrolleres.




10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2001

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Hovedstoppekran lokalisert i servantskap i lite bad i u. etg.

Fordelerskap på vegg i soverom utenfor lite bad i u. etg. Synlig lekkasjerør med utløp på vegg i bad.

Merknader: Fordelerskap til vannbåren varme i u. etg. er ikke lekkasjesikret. Det bør installeres waterguard.




TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2017

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder/varmepumpe på ukjent størrelse (antatt ca. 250L) plassert i teknisk rom.
Varmtvannsberederen/varmepumpen forsyner både vannbåren varme og forbruksvann.

Merknader: Berederen står i rom med sluk og er således lekkasjesikret.

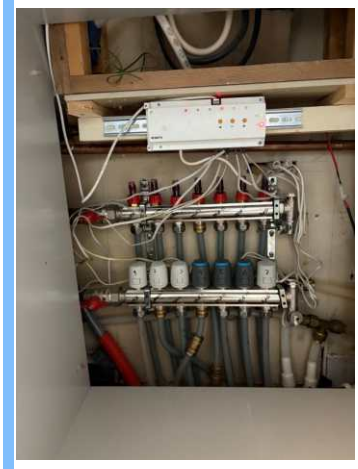
TG iu 10.3 Vannbåren varme

Rørene er ikke synlige og tilgjengelige.

Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Boligen varme primært opp med vannbåren varme i gulv.
Sentral er plassert i teknisk rom. Det er sluk i rommet.

Merknader: Takstmann har ikke nødvendig fagkompetanse til å vurdere teknisk tilstand eller funksjon på vannbåren varmeanlegg. Anlegget er derfor ikke vurdert i denne rapporten. Det anbefales at anlegget undersøkes av autorisert fagperson med kompetanse på vannbåren varme for nærmere vurdering.





Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Forhold ikke vurdert.

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2001

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Tilluft via veggventiler.
Avtrekk via ventiler i tak. Ventilator over platetopp på kjøkken.

En avtrekksvarmepumpe gjenvinner varme fra brukt inneluft, og bruker den til å varme opp boligen via et vannbårent system, samtidig som den sikrer ventilasjon ved å trekke inn frisk uteluft.
Anlegget bør kontrolleres av fagperson.

Merknader: Ved dårlig tilsig av luft fra spalter/ventiler vil ventilasjonen bli vesentlig redusert. Spalter/ventiler må jevnlig rengjøres og holdes tilstrekkelig åpne for nok tilsig av luft.

Til opplysning:
Balansert ventilasjon er den vanligste formen for ventilasjon i alle nye boliger. Det sikrer et godt inneklima i alle rom og er energisparende. I Norge er det krav til luftskifte i nye boliger og ulike krav til luftmengder i ulike rom. For å sikre disse kravene er balansert ventilasjon den beste løsningen. Med varmegjenvinning vil også opp til 85% av varmen i boligen bli gjenvunnet. Balansert ventilasjon har to hovedfunksjoner. Det trekker brukt og forurenset luft ut av boligen (avtrekk) og tilfører ren, filtrert og temperert luft inn i boligen (tilluft).





11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 09.02.2017

Resultatet var tilfredsstillende.

Det elektriske anlegget ble installert i 2001

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Hovedsikring på 3 x 80 ampere.
Det er installert jordfeilvarsler for hele anlegget (piper ved feil).
Kombinert jordfeilbryter og automatsikring til kurs for varmepumpe og garasje/utestikk.
Automatsikringer til øvrige kurser.

Det er fremvist sluttrapport datert 09.02.2017 etter el-tilsyn. Sak avsluttet etter utbedret avvik.
Det er fremvist samsvarserklæring datert 15.08.2019 for bytte av lampe på bad. Utført av EL-kontakten AS.
Det er fremvist samsvarserklæring datert 06.11.2020 for demontering av armatur. Utført av EL-kontakten AS.
Det er fremvist samsvarserklæring datert 13.06.2017 for koblet opp persiennestyring og montert belysning på garasje. Utført av Smart-Kontakten AS.
Det er fremvist samsvarserklæring datert 20.01.2017 for utført arbeid iht. faktura. Utført av Smart-Kontakten AS.
Det er fremvist skaderapport datert 19.10.2021 etter utbedring/reparasjon av varmekabel ute i oppkjørsel.

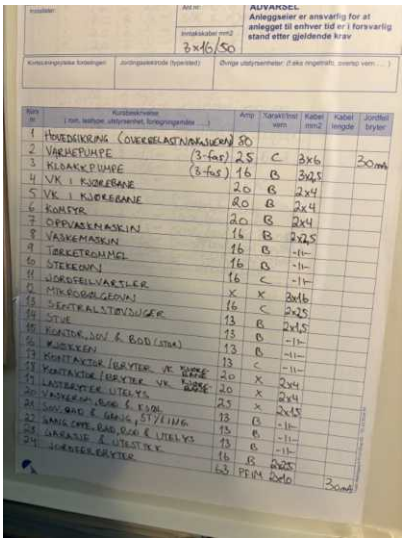
Merknader: Ingen merknader.

Til opplysning:
Elektriske anlegg har begrenset levetid, og dersom anlegget er gammelt kan det være behov for utskiftninger. Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år. Kan variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialkvalitet, installasjonens kvalitet, belastning på anlegget, vedlikehold og om det oppfyller dagens standarder.

Selve påbudet om samsvarserklæ¦ring kom i 1999.
Er det gjort omfattende arbeid på det elektriske anlegget, er det krav om samsvarserklæring. Det betyr at elektrobedriften skal fylle ut og signere et skjema som viser at arbeidet tilfredsstiller kravene i forskriften om elektriske lavspenningsanlegg (FEL).

Når hele det elektriske anlegget er nytt, skal det i tillegg til selve erklæringen om samsvar, også leveres en risikovurdering, en kursfortegnelse, en rapport fra sluttkontroll og utstyrsdokumentasjon.







EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Utvendig fremstår boligen som fremvist på byggesakstegning datert

Innvendig er det gjort to endringer ift. byggesakstegning datert 20.01.2000.
1. Det ene baderommet er utvidet. Bod er gjort mindre.
2. Adkomst til bad er flyttet fra gang til soverom.

Det er ikke montert rekkverk på begge sider i deler trappen ned til u.etg
Tiltak: Håndløper, rekkverk må utbedres for å lukke avviket.

Teknisk rom er ikke definert som våtrom. Begrunnelsen er at gulv og vegger i et teknisk rom normalt ikke utsettes for direkte forbruksvann eller kontinuerlig fuktbelastning, slik tilfellet er i rom med dusj eller badekar. Vanninstallasjoner i teknisk rom er begrenset til tilkobling av varmtvannsbereder og vannbåren varme. Rommets overflater er dermed ikke gjenstand for samme type vannpåkjenning som våtrom.
På denne bakgrunn omfattes vaskerom ikke av forskriftens krav til våtrom, idet det forutsettes at rommet benyttes i samsvar med sin tiltenkte funksjon og ikke utsettes for unormal vannbelastning.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon
aktsomhetskart er definert med "moderat til lav"" aktsomhetsgrad.
Mange nye boliger ble bygget med radonsperre i 2001, men ikke alle – det kom an på entreprenøren, lokale byggeskikk og kunnskap om radonrisiko i området.
Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

De nedgravde vann- og avløpsrørene antas å være fra opprinnelig byggeår. Rørene er ikke undersøkt da de ligger skjult i grunnen, og deres tekniske tilstand er derfor ukjent.
Det er installert kloakkpumpe. Ikke undersøkt da takstmann ikke har kompetanse på området.
Det bør med jevne tidsintervaller utføres kontroll.

Jevnlig kontroll av bygningsdeler er viktig for å sikre at huset forblir i god stand og for å unngå større skader som kan føre til kostbare reparasjoner.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	TG2 settes grunnet manglende snøfanger.
7.1.1	Bad 1. Etg. Overflate vegger og himling
	TG2 settes grunnet alder. Badet har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
7.1.2	Bad 1. Etg. Overflate gulv
	TG2 settes grunnet målt fall der dette er mulig ikke iht. forskrift. I tillegg kommer alder, badet har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
7.1.3	Bad 1. Etg. Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes grunnet manglende mulighet til å tilstrekkelig verifisere membran rundt klemring. I tillegg kommer alder, membran har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
7.2.1	Stort bad U. Etg. Overflate vegger og himling
	TG2 settes grunnet alder. Badet har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
7.2.2	Stort bad U. Etg. Overflate gulv
	TG2 settes grunnet fall på gulv samt til sluk ikke iht. gjeldende forskrift. I tillegg kommer alder, badet har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
7.2.3	Stort bad U. Etg. Membran, tettesjiktet og sluk

	TG2 settes grunnet manglende mulighet til å fastslå om membran er tilfredsstillende til klemring. I tillegg kommer alder, membran har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
7.3.1	Lite bad U. Etg. Overflate vegger og himling
	TG2 settes grunnet elde og bruksslitasje på innredning. I tillegg kommer alder på badet, har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
7.3.2	Lite bad U. Etg. Overflate gulv
	TG2 settes grunnet fall på gulv samt til sluk ikke iht. gjeldende forskrift. I tillegg kommer alder, badet har passert mer enn halvparten av forventet levetid
7.3.3	Lite bad U. Etg. Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes grunnet manglende mulighet til å fastslå om membran er tilfredsstillende til klemring. I tillegg kommer alder, membran har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
9.1.2	Øvrige rom Gulvets overflate
	TG2 settes grunnet hulrom under flere fliser i alle flislagte gulv.
9.1.3	Øvrige rom Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 settes grunnet utlektede vegger i kjeller. Dette er å betrakte som risikokonstruksjon.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 settes grunnet manglende lekkasjesikring av fordelerskap til vannbåren varme i u. etg.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38251222

Selger 1 navn
Lucyna Jost

Gateadresse
Steinborgveien 37B

Poststed	Postnr
OSLO	0678

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2003

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 22

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 84444196

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251222

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fornyet baderomsinnredning. Et baderom i U.etasje: ny speil-skap, servant og under-skap. Utført av VVS Expo Bademiljø. Baderom i 1.etasje: ny speil-skap, servant og under-skap, dusjkabinett, gulvfliser, toalett. Utført av Bademiljø-Experten
Arbeid utført av	VVS Expo Bademiljø, Bademiljø-Experten.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Skogmus observert utendørs i veien i 2024. Det er ingen tegn til sopp/råte/skadedyr i huset eller i garasjen.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I 2017 januar - kobling av ny varmepumpe. I 2017 februar - byttet dimmer og brytere i bryter-rekke i stue. I 2017 mars - utbedret/rettet opp feil rapportert av Hafslund. I 2017 montert belysning på garasjen og utelys under terrassen. I 2024 montert ny belysning på garasjen.
Arbeid utført av	El-Kontakten / Smart-Kontakten.

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kontroll utført av Hafslund i 2017. Oppdagede feil utbedret av El-Kontakten / Smart-Kontakten i 2017.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251222

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fornyelse av drenerings-renner. Arbeid utført av Ferdigspikra. I 2020 byttet to drenerings-renner i oppkjørsel, drenering på to sider av garasjen. I 2021 byttet drenerings-renne foran garasje. I 2024 byttet en drenerings-renne i oppkjørsel. Reparasjon av varmekabel ute i oppkjørsel. Arbeid utført av M-Tek i 2021. Arbeid utført i 2021 av Polygon i regi av forsikringsselskapet (Gjensidige). Vannlekkasje fra slukk/ avløp på grovkjøkken, forårsaket fuktskade i tak på soverom i U.etasje. Polygon har gjennomført tørking og riving av deler av tak og vegg og utbedret lekasjen.

Document reference: 38251222

Tilleggskommentar

Det er noen sprekker i belegningsstein/fliser ute ved inngangspartiet. Dør i boden i U.etasje bør justeres. Det er noen sprekker i top-lakken i servanten på det ene baderommet i U.etasjen. Det er noen løse belegningsstein/fliser ute ved hage-trappen. Nytt skreddersydd kjøkken og tekniskrom fra 2016/2017. Ny enstavs eikeparkett i stuen fra 2022. Ny baderomsinnredning (servant, underskap og speilskap) i ett baderom i U.etasje fra 2020.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38251222

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lucyna Jost	8277b6a19e5c8f6828822b9af34c5c3d57e1e9fe	09.10.2025 15:50:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251222

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

Skaderapport

Saksnr. : 21-3148
Dato ….: 19.10.21

M-TEK AS
Telefon: 04915
E-post: firmapost@m-tek.no
Internett: www.m-tek.no
FO 984 679 920 MVA
Etablert 1987

Oppdragsgiver
Lucyna Jost
Steinborgveien 37B
0678 Oslo
Tlf: 95401109

Skadested
Lucyna Jost
Steinborgveien 37B
0678 Oslo
Tlf: 95401109

Forlegning:	*Oppkjørsel*
Belagt med:	*Belegningsstein*
Objekt:	*Nexans 1leder*
Monteringsår:	*2004*

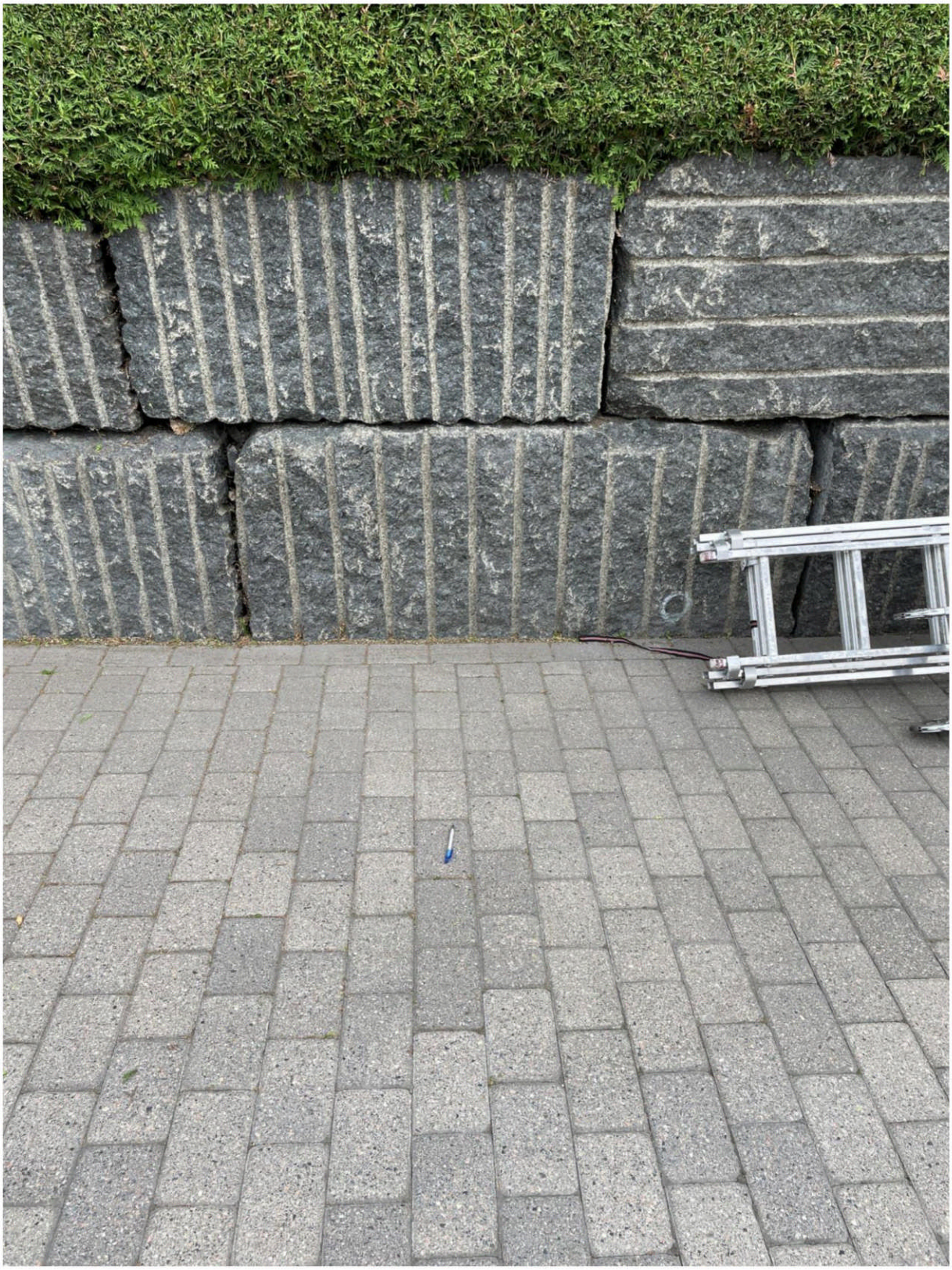
Måleresultater etter reparasjon

Gjennomgang:	*12,4*	*ohm*
Isolasjonsmotstand:	*=2200M*	*ohm*
Mellom evt. netting og jord:	*.*	*ohm*

BESKRIVELSE
Varmekabelen i oppkjørselen fungerte ikke grunnet Jordfeil/kortslutning. M-TEK ble rekvirert og feilsøket som ble utført avdekket feil et stykke ut på kabelen under en vannrenne.

Utbedring:
Belegningssteinen ble fjernet, kabelen kuttet og ny termoskjøt montert. Etter reparasjonen målte kabelen ok. Belegningssteinen ble lagt tilbake.

Feilårsak:
Overopphetning av kabelen som lå under vannrenna, dette har ført til kortslutning.



ISO 9001 SERTIFISERT BEDRIFT

Nemko
Sertifiserte termografører

LANDSDEKKENDE
SERVICE







ISO 9001 SERTIFISERT BEDRIFT

Nemko
Sertifiserte termografører

LANDSDEKKENDE
SERVICE



ISO 9001 SERTIFISERT BEDRIFT

Nemko
Sertifiserte termografører

LANDSDEKKENDE
SERVICE



ISO 9001 SERTIFISERT BEDRIFT
Nemko
Sertifiserte termografører
LANDSDEKKENDE
SERVICE



Med vennlig hilsen
for M-TEK AS
Kåre Olsen

Nemko
Sertifiserte termografører

LANDSDEKKENDE
SERVICE

Hafslund Nett

Lucyna Jost
Steinborgveien 37 B
0678 OSLO

SAK AVSLUTTET

Anleggseier: Lucyna Jost Steinborgveien 37B 0678 OSLO	**Nettkunde:** Lucyna Jost Steinborgveien 37 B 0678 OSLO	**Målepunktid.** 707057500054042088	**Rapportnr:** **4099412**
		Inspektør Kenneth Holter Nyheim	**Dokumentdato:** 14.03.2017
Anleggsadresse: Steinborgveien 37 B 0678 OSLO	**Målernr:** 000878612 **Pinkode:** 209517	**Kontroll dato** 09.02.2017	**Kontrolltype:** Periodisk kontroll bolig

Melding om avsluttet tilsynssak

Utførelse, vedlikehold og drift av elektriske anlegg er underlagt offentlig kontroll og tilsyn. Formålet med kontrollen er å forebygge skade på liv og eiendom.

Det vises til påviste avvik beskrevet i tilsynsrapport av 09.02.2017 med rapportnummer: 4099412.

Vi har mottatt tilfredsstillende tilbakemelding om at påviste avvik er utbedret, og saken er i dag avsluttet.

Dersom noe er uklart, vennligst ta kontakt på e-post infratek@hafslund.no eller telefon 23128850

Husk å oppgi rapportnummer **4099412** ved eventuelle henvendelser.

Med vennlig hilsen
Infratek Elsikkerhet AS

Rune Monsen
Elsikkerhetsingeniør

Hafslund Nett

Lucyna Jost
Steinborgveien 37 B
0678 OSLO

FORHÅNDSVARSEL OM VEDTAK

Anleggseier: Lucyna Jost Steinborgveien 37B 0678 OSLO	**Nettkunde:** Lucyna Jost Steinborgveien 37B 0678 OSLO	**MålepunktID:** 707057500054042088 **Inspektør** Kenneth Holter Nyheim	**Rapportnr:** **4099412** **Dokumentdato:** 09.02.2017
Anleggsadresse: Steinborgveien 37 B 0678 OSLO	**Målernr:** 000878612 **Pinkode:** 209517	**Kontrolldato:** 09.02.2017	**Kontrolltype:** Periodisk kontroll bolig

Vi viser til kontroll av deres elektriske anlegg utført den 09.02.2017.

Vi gjør oppmerksom på at dette brevet er sendt til den som er nettkunde på anlegget. Hvis du er leietager, ber vi deg snarest informere eieren av anlegget.

Med bakgrunn i kontrollen er det utarbeidet en tilsynsrapport med oversikt over feil og mangler ved anlegget. Tilsynsrapporten angir også hvilke forskriftsmessige krav som dermed ikke er oppfylt.
Med utgangspunkt i de feil og mangler som ble avdekket under kontrollen, forhåndsvarsles du om at Hafslund Nett AS vurderer å treffe vedtak med plikt til å rette de feil og mangler som fremgår av vedlagte tilsynsrapport av 09.02.2017. Ved et eventuelt vedtak, vil det samtidig bli satt en frist for når retting må ha skjedd.
Du har rett til å uttale deg i sakens anledning, jf. forvaltningsloven § 16.

Dersom du unnlater å benytte deg av retten til å uttale deg eller at feil/mangler er bekreftet rettet innen 10.04.2017, vil DLE legge til grunn de opplysninger som fremkommer av tilsynsrapporten i den videre saksbehandlingen.
Du har rett til å gjøre deg kjent med sakens dokumenter, jf. forvaltningsloven §§ 18 -19.

Eventuell dokumentasjon på at retting allerede har skjedd vil anses som kommentar til dette forhåndsvarselet og innebærer at saken kan bli avsluttet. Slik dokumentasjon skal gis av elvirksomhet godkjent av DSB via www.rettemelding.no

Dersom du har spørsmål til avvikene på din rapport, ta kontakt med Infratek Elsikkerhet AS på e-post: **infratek@hafslund.no eller telefon 23128850 mellom 09:00-15:00**

Husk å oppgi rapportnummer **4099412** ved eventuelle henvendelser.

Med vennlig hilsen
Infratek Elsikkerhet AS

Kenneth Holter Nyheim
Elsikkerhetsingeniør

Hjemmelsgrunnlag:

Kontroll av elektriske anlegg:
I henhold til lov av 24. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven, utøves det kontroll av elektriske anlegg. Det lokale eltilsyn (DLE) plikter å føre tilsyn med elektriske anlegg og med at vedtak blir etterkommet. Det henvises her til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) §§ 7 og 9.

Eier/bruker av elektriske anlegg er i henhold til Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 9, ansvarlig for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i forskriftens kapittel V.

I henhold til Forvaltningsloven § 27.3. ledd, gjør vi oppmerksom på at innen 3 uker etter at vedtak treffes, er adgang til å påklage dette til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), jf. Forvaltningsloven kapittel VI. En eventuell klage sendes gjennom Det lokale eltilsyn i Hafslund Nett AS. Videre gjøres dere oppmerksom på retten til å se sakens dokumenter jf. forvaltningslovens §§ 18 og 19.

Deres anlegg er undergitt et offentlig tilsyn som utøves av Det lokale eltilsyn (DLE), jf. el-tilsynsloven §3 og fel §7.

Hafslund Nett

TILSYNSRAPPORT

Anleggseier: Lucyna Jost Steinborgveien 37B 0678 OSLO	**Nettkunde:** Lucyna Jost Steinborgveien 37B 0678 OSLO	**MålepunktID:** 707057500054042088	**Rapportnr:** **4099412**
		Inspektør Kenneth Holter Nyheim	**Dokumentdato:** 09.02.2017
Anleggsadresse: Steinborgveien 37 B 0678 OSLO	**Målernr:** 000878612 **Pinkode:** 209517	**Kontrolldato:** 09.02.2017	**Kontrolltype:** Periodisk kontroll bolig

Kontrollen er utført i samsvar med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps (DSB) krav til offentlig kontroll. Det kan ikke utelukkes at anlegget har flere feil/mangler enn det som fremgår av tilsynsrapporten.

Registrerte avvik:

Sikringsskap

1. Isolasjonsresistansen på utstyr/anleggsdel var for lav. Jf. FEL § 21,
   Kommentar:
   Det gjelder lav isolasjonsmotstand målt til 0,03Mohm for kurssikring merket nr. 20 Vaskerom, Bod og kjøl.

Kontor

2. Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. FEL § 21,
   Kommentar:
   Det gjelder manglende jordforbindelse i stikkontakter under vindu og ved kontorplass.

Gjesterom

3. Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. FEL § 21,
   Kommentar:
   Det gjelder manglende jordforbindelse i stikkontakter midt på vegg mot kontor.

Lille arbeidsrom

4. Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. FEL § 21,
   Kommentar:
   Det gjelder manglende jordforbindelse i stikkontakter.

Bad kjeller

5. Utstyr/anleggsdel manglet jordforbindelse. Jf. FEL § 21,
   Kommentar:
   Det gjelder manglende jordforbindelse i stikkontakt i speilarmatur.

Garasje

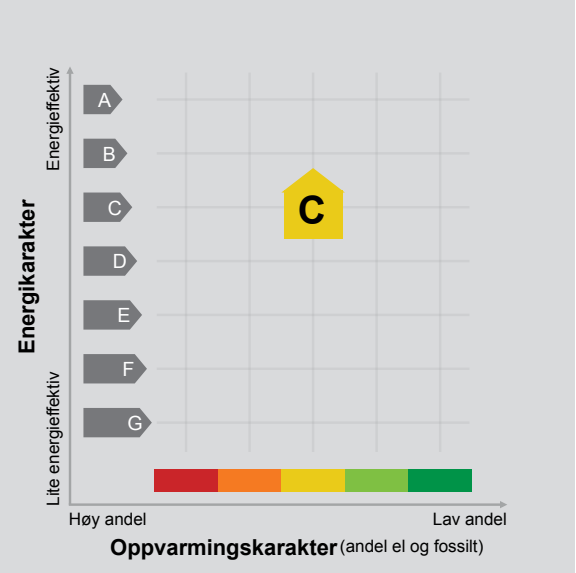
6. Utstyr/anleggsdel var brukt/montert feil. Jf. FEL § 36,
   Kommentar:
   Det gjelder bruk av PL-ledning som fast del av installasjonen i garasje, ført fra koblingsboks til stikkontakter, lamper og portåpner.

Til utførende elektroinstallatør:

Påviste feil/mangler skal, om ikke annet er beskrevet, utbedres av elvirksomhet som er godkjent av DSB. Melding om utbedring slik den er utført punkt for punkt skal registreres i Hafslund Nett AS sin rettemeldingsportal, www.rettemelding.no

ENERGIATTEST

Adresse	Steinborgveien 37B
Postnummer	0678
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	148
Bruksnummer	500
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81721130
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-165372
Dato	08.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Bruk varmtvann fornuftig
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Montering tetningslister

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2001
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	252
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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 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: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Steinborgveien 37B

Nabolaget Svartdalen/Høyenhall vestre - vurdert av 132 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Høyenhall skole (1-10 kl.) 579 elever, 31 klasser	10 min 0.8 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 181 elever, 15 klasser	10 min 0.8 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 499 elever, 26 klasser	16 min 1.4 km
Brynseng skole (1-7 kl.) 336 elever, 14 klasser	17 min 1.5 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	21 min 1.9 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	16 min 1.4 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	6 min 3.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Furuveien Linje 70, 70N	5 min 0.4 km
Manglerud Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 1 km
Bryn stasjon Linje L1	17 min 1.5 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	7 min 3.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 5.5 km

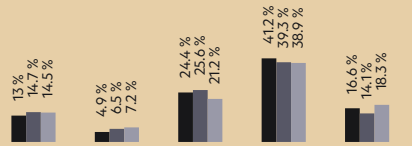
BARNEHAGER

Manglerud barnehage (1-5 år) 54 barn	4 min 0.3 km
Husmannsplassen barnehage (1-5 år) 81 barn	7 min 0.6 km
Rygin barnehage (1-5 år) 61 barn	9 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Ryenstubben	9 min
Rema 1000 Brynseng	9 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Svartdalen/Høyenhall vest	2.017	1 115
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil
- Tog/t-bane

SPORT

Svartdalen balløkke	5 min
Høyenhall skole	11 min
Fresh Fitness Manglerud	11 min
Mudo Gym Etterstad	12 min

«Er hyggelig å bo her, stille og rolig :)»

— Sitat fra en lokalkjent

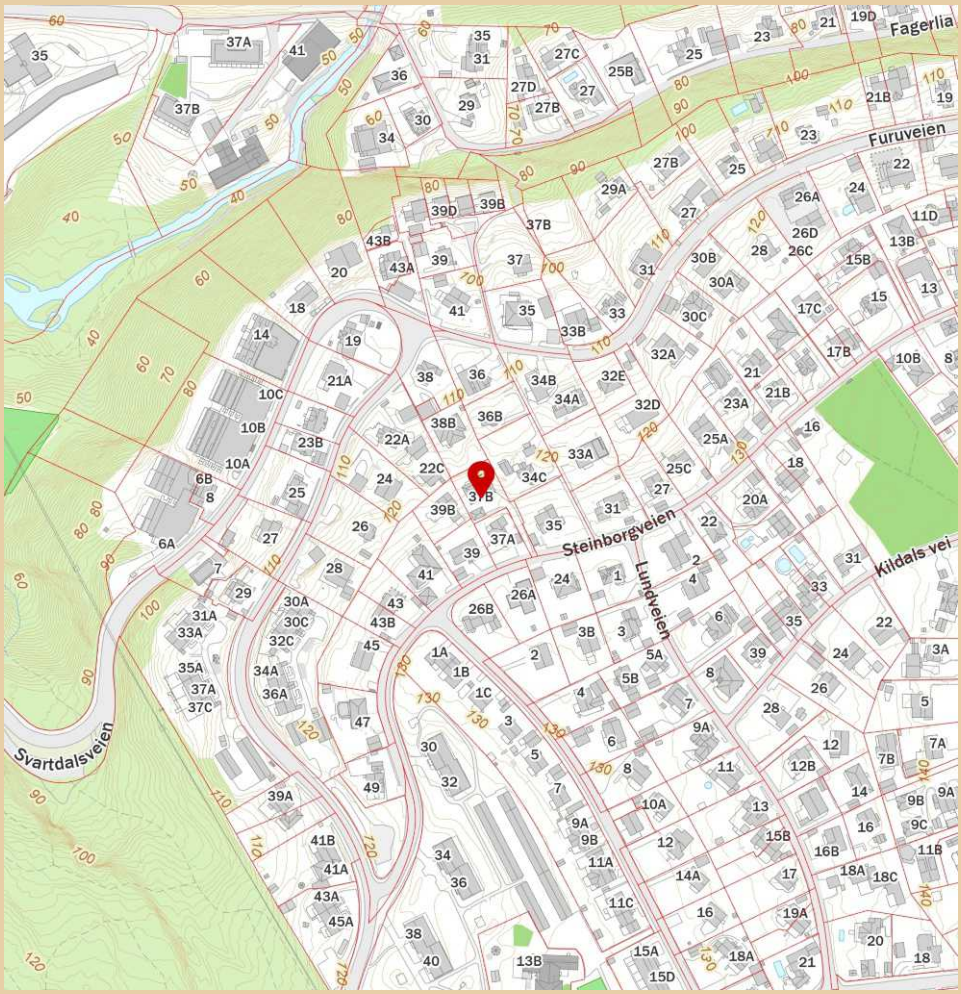
Støynivået
Lite støynivå 87/100

—

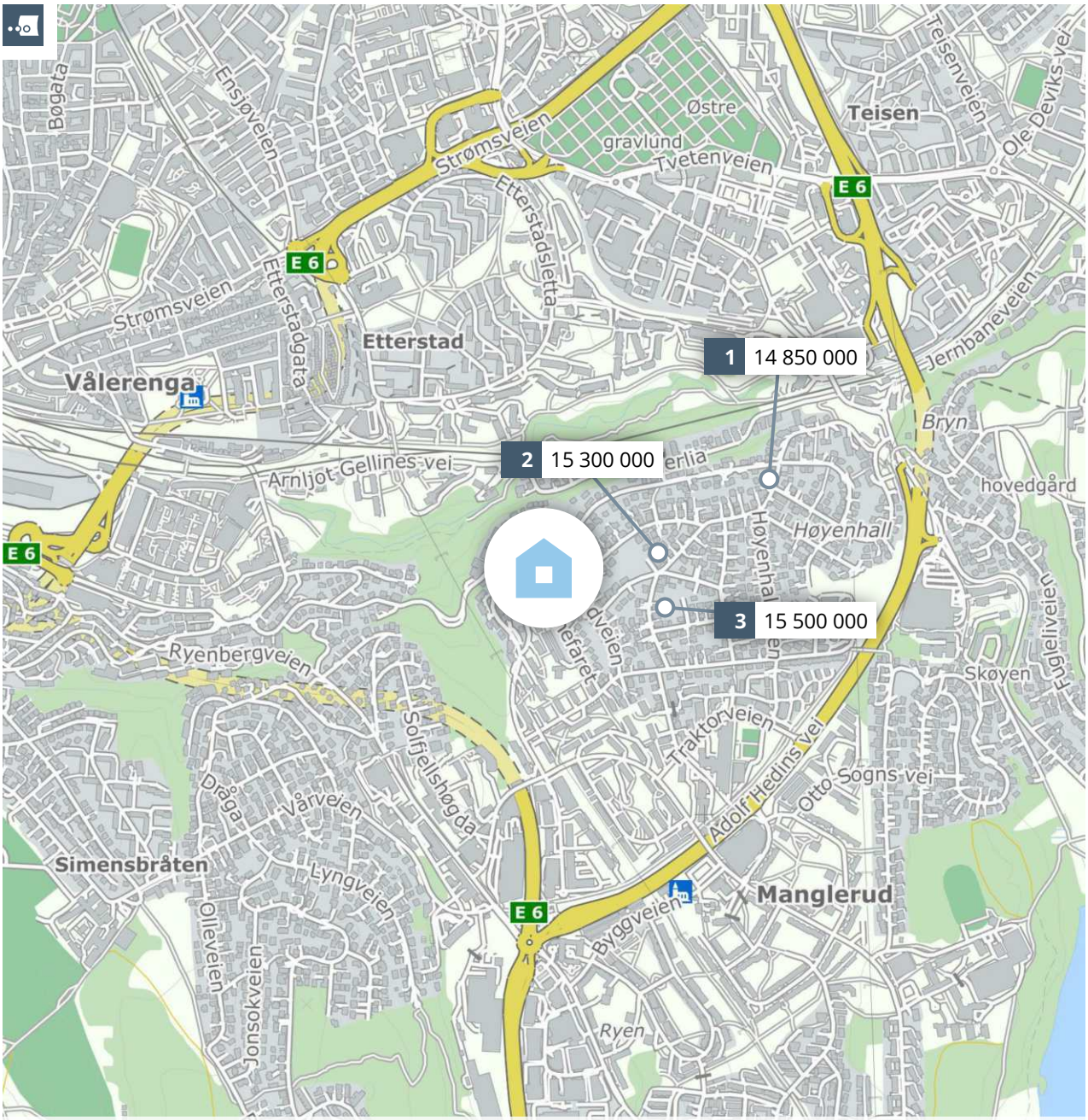
Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100



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



Meglers verdivurdering

STEINBORGVEIEN 37 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 12.10.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Stefan Safri.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Steinborgveien 37 B, 0678 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2001

GNR 148 BNR 500 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SVARTDAL

Verdivurdert til

14 800 000

-	14 800 000	63 248
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	234 m²	24 m²	- m²	39 m²	- m²	- m²
Tomt						772 m²
Byggeår						2001

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Høyenhallveien 11 B 206 m² 1984 536 m² 3 sov	25.03.2025	15 000 000	**14 850 000**	0	14 850 000	**72 087**
2 Kildals vei 21 B 227 m² 2019 1 255 m² 3 sov	24.06.2025	16 200 000	**15 300 000**	0	15 300 000	**67 401**
3 Gartnerveien 4 A 253 m² 2017 1 057 m² 3 sov	09.09.2025	16 000 000	**15 500 000**	0	15 500 000	**61 265**

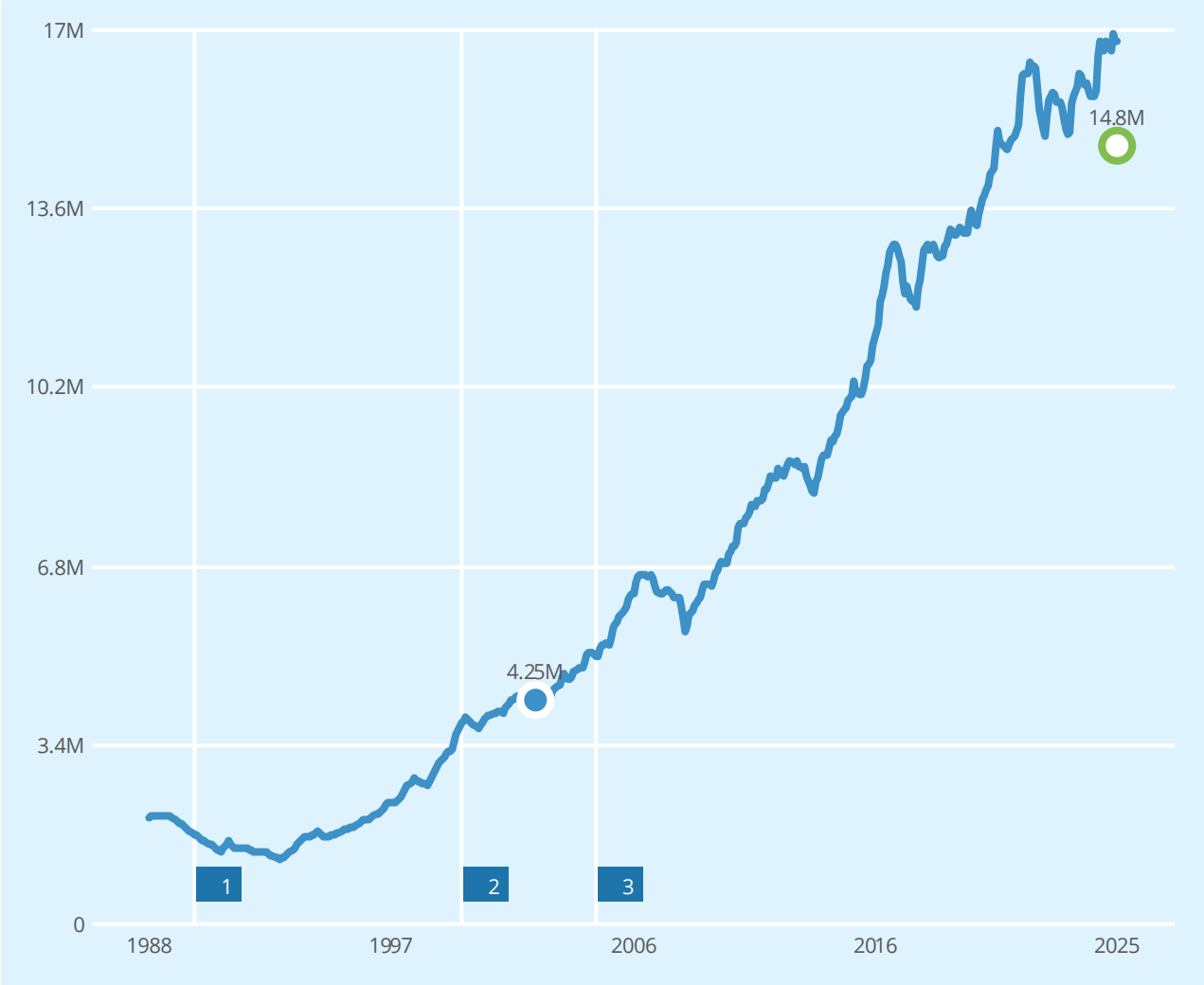
Innholdsrik enebolig over 2 plan fra 2001 | Flott utsikt | Garasje | 4 soverom | 3 bad | Vannbåren varme | Barnevennlig

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Enebolig
2 Enebolig
3 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
04.06.2002	06.02.2003	02.07.2003	4 475 000	4 250 000	-	4 250 000	4
18.03.1998		18.03.1998	-	850 000	-	850 000	5
03.11.1988		03.11.1988	-	675 000	-	675 000	5

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Indeksert pris for høy sammenliknet med andre boliger solgt i området siste tiden.

5 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i Østensjø bydel nå

14
eneboliger til salgs

13.0M
12.6M
12 257 000 Prisantydning i snitt
11.8M
11.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
71
dager

Eneboliger solgt i Østensjø bydel siste 3 mnd

21
eneboliger solgt

13.4M
13.1M
12.8M
12 423 000 Prisantydning i snitt
12.2M
12 144 000 Salgspris i snitt
11.9M
11.6M

Solgt i snitt i løpet av
54
dager

for 1.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

70 246 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

63 248 Steinborgveien 37 B
Totalpris 14 800 000

60 609 Østensjø bydel i snitt siste 3 mnd

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Animonhus Norge AS
Kråkstadveien 1
1400 SKI

Dato: 24 MARS 2000

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199902588-74 | Saksbeh: Berit Solbrækken | Arkivkode:
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	STEINBORGVEIEN 37B	Eiendom:	148/500/0/0
Tiltakshaver:	Roar Haukeland	Adresse:	Hesteskoen 2, 0493 OSLO
Søker:	Animonhus Norge AS	Adresse:	Kråkstadveien 1, 1400 SKI
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

TILLATELSE

Søknaden omfatter oppføring av enebolig i to etasjer. BRA er beregnet til 236 m2 og BYA til 156,2 m2 som utgjør 21,2% av netto tomt.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 a og 95 godkjennes søknaden, vedlagt tegning nr. 6, 7, 8, 9, 10 og 11, situasjonskart med Plan- og bygningsetatens påtegning av 14.03.2000 kontrollplaner for prosjektering og utførelse, og for øvrig på de vilkår som nevnt under.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelser til S-3591 § 4, antall parkeringsplasser.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak, etter at vedlagte faktura er betalt.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Søknaden:
Søknaden omfatter oppføring av enebolig i to etasjer. BRA er beregnet til 236 m2 og BYA til 156,2 m2 som utgjør 21,2% av netto tomt. Parkeringsareal er ikke medregnet i %BYA, konf. avsnitt "Spesielle forhold".

Spesielle forhold:

Eiendommen inkl. areal for adkomstvei fra Steinborgveien ble fradelt gnr. 148 bnr. 111 ved oppmålingsvesenets ekspedisjon av 23.10.87. Som en forutsetning for delingen ble det stilt krav om tinglyst erklæring vedrørende følgende forhold:
1. Den søndre parsellens rett til kjøreadkomst over den nordre parsellens søndre del og ut til Steinborgveien, som vist med gult på vedlagte kart.
2. Rett til 2 stk. biloppstillingsplasser for den nordre parsellen på den søndre parsellen ved Steinborgveien.

Tinglyst erklæring iht ovennevnte foreligger. Selv om erklæringen formulerer vilkår for parkering på en noe annen måte, viser kart vedlagt erklæringen et areal for parkering på ca. 5m x 6m. Arealet tilsvarer to biloppstillingsplasser som er i samsvar med forutsetningen for fradeling.

Ny erklæring vedrørende adkomstvei datert 21.02.2000 som er tinglyst 22.02.2000 gir forlenget rett til adkomst for gnr. 148 bnr. 111 over gnr. 148 bnr. 500.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen omfattes av Reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by S-3591 vedtatt av Oslo bystyre 25.06.97. Eiendommen er regulert til boligformål med maksimum tillatt bebygd areal på 24% av netto tomt.

Byggetomten:

Eiendommen ligger i Ekebergskråningen. Tomten er skrånende mot nordvest (ca 1:4) med høydeforskjell på 7 meter fra grense i nordvest til grense mot nabo i sydøst.
Eiendommen har privat adkomst fra Steinborgveien langs grense til naboeiendommen Steinborgveien 37A, gnr. 148 bnr. 111. Adkomstveien er felles for bnr. 111 og bnr. 500. Terrenget hvor adkomstveien er plassert, har et fall mot nordvest på ca. 1:5. Øvre del av veien er utformet for kjøreadkomst. Resterende vei frem til bolig er kjørbar gangvei med snuplass på overside av boligen.
Tomtens netto areal er 736 m2.

Estetiske krav:

De estetiske krav anses tilfredsstilt.

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplasseringen definert som ok sokkel fastsettes til cote + 123,2 $\pm$ 0,5m.

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Tiltaket må plasseres i følge godkjent situasjonskart og i følge fastsatte høydeplasseringr. Påvisning med høydeplassering skal utføres av Plan- og bygningsetaten etter anmodning fra ansvarlig søker eller ansvarlig samordner i utførelsesfasen.

Kontrollplan for prosjektering:

Innsendt kontrollplan for prosjektering er godkjent. Radonrisiko må dokumenteres og klassifiseres. Dersom det er radonforekomster, må godkjenningsområdet radontiltak inkluderes i kontrollplaner og fagområdet belegges med ansvar.

Kontrollplan for utførelse:

Innsendt kontrollplan for utførelse er godkjent.

Protester/bemerkninger:

Det foreligger ikke protester/bemerkninger til søknaden.

Uttalelser fra annen myndighet:

Samferdselsetaten godkjenner avkjørsel i brev datert 14.10.99.
Vann- og avløpsetaten bekrefter i brev datert 26.05.99 at vann- og avløpsforhold er ordnet og at igangsettingstillatelse kan gis.

Dispensasjoner:

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelser til S-3591 § 4, antall parkeringsplasser. Eiendommen tillates bebygd med to parkeringsplasser for omsøkt enebolig.

Særlige grunner for hjemmel:
På tidpunkt for tomtefradeling i 1987 var det krav om to parkeringsplasser pr. Boenhet. Tinglyst erklæring om rett til parkering for to biler på ovenforliggende eiendom, Steinborgveien 37A, ble gitt. Se bemerkninger under kapittel "Spesielle forhold" over. Reguleringsbestemmelser vedtatt i 1997 krever tre parkeringsplasser pr. boenhet. På bakgrunn av parkeringsnormer på fradelingstidpunktet og tomtens stigningsforhold som gjør det vanskelig å kjøre frem til boligen, gis det i dette spesielle tilfellet dispensasjon fra krav om tre parkeringsplasser.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Avslag på tidligere forslag ble gitt 04.01.00. Avslaget var begrunnet med omfattende oppfyllinger av tomten. I det nye forslaget er byggets lengde redusert med 1,2m og 1. etasjes høyde er øket. På nedsiden av bygget avtrappes terrenget med en terrasse/forstøtningsmur som tillates oppført med max høyde 0,5m over terreng. Terrengoppfyllingenes høyde og vinkel er dermed noe redusert i forhold til tidligere forslag og ansees tilfredsstillende løst. Oppfylling av terreng tillates imidlertid ikke nærmere nabogrense enn 0,5m. Se forøvrig Plan- og bygningsetatens påtegning med rødt på godkjente tegninger.

Kjørbar gangvei frem til bygning på bnr. 500 må anlegges med varmekabler og ha rekkverk på min. en side. Parkeringareal for bnr. 500 på bnr. 111 må inngjerdes mot oppholdsareal på nord- og vestside. Forstøtningsmur for adkomstvei lagt i nabogrense tillates oppført med maks høyde på 0,5m. For eventuell forstøtningsmur i nabogrense med høyde over 0,5m kreves søknad om endring av tillatelse og skriftlig godkjennelse fra nabo.

Avfallsplan:

Godkjent avfallsplan foreligger.

Varsel om forurensningsgebyr:

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Igangsetting

Ansvar
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett.

Kontroll

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997.

Ferdigstillelse

Når arbeidet er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Brukstillatelse kan ikke gis før tomten er grovplanert og rekkverk rundt parkeringsplasser på eiendom gnr. 148 bnr. 111 oppsatt.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang:

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst
Seksjon byggesøknad

Rolf Holmboe
Seksjonsleder

Berit Solbrækken
Saksbehandler

Vedlegg:

Godkjente kontrollplaner
Godkjente søknader om ansvarsrett
Godkjente tegninger og sit kart.
Skjema for anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Håndblad 88-4020
Orientering om klageadgang

Kopi til:

Tiltakshaver
VAV v/Gebyrseksjonen
Dalan, Sigmond, Hagemann & Lous, Postboks 1214 Vika, 0110 Oslo.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Animonhus Norge AS
Langbakken 3B
1430 ÅS

Dato: 04 JAN 2000

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199902588-34 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Solbrækken Berit | Arkivkode:

Byggeplass:	STEINBORGVEIEN 37B	Eiendom:	148/500//
Tiltakshaver:	Roar Haukeland	Adresse:	Hesteskogen 2, 0493 OSLO
Søker:	Animonhus Norge AS	Adresse:	Langbakken 3B, 1430 ÅS
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

AVSLAG

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.

Søknaden avslås i medhold av pbl. § 74.2 og reguleringsbestemmelser til S-3591 § 3.1.

Søknaden omfatter oppføring av enebolig i to etasjer.

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelser § 11, antall parkeringsplasser. Søknaden er ikke behandlet da nabovarsel ikke angis dispensasjonsforhold.

Det foreligger tre protester til søknaden.

Pbl § 74.2
Tiltaket er ikke utformet med respekt for naturgitte omgivelser.
Reg.best § 3.1.
Det er ikke tatt tilstrekkelig hensyn til at konsekvensene blir akseptable for eksisterende boliger.
Tiltaket er ikke godt tilpasset eksisterende terreng.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Dette avslag er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens betemmelser og kan derfor påklages av tiltakshaver og andre med rettslig klageinteresse. Protesterende parter er dags dato underrettet om avslaget, med kopi av dette vedtak.

Søknaden:

Søknaden omfatter oppføring av enebolig i to etasjer beliggende i skrånende terreng. BRA utgjør 234 m2. BYA er beregnet til 148,9 m2 som utgjør 20,2% av netto tomt. Parkeringsareal er ikke medregnet i %BYA, konf. avsnitt "Spesielle forhold".

Spesielle forhold:

Eiendommen inkl. areal for adkomstvei fra Steinborgveien ble fradelt gnr. 148 bnr. 111 ved oppmålingsvesenets ekspedisjon av 23.10.87. Som en forutsetning for delingen ble det stilt krav om tinglyst erklæring vedrørende følgende forhold:
1. Den søndre parsellens rett til kjøreadkomst over den nordre parsellens søndre del og ut til Steinborgveien, som vist med gult på vedlagt kart.
2. Rett til 2 stk. biloppstillingsplasser for den nordre parsellen på den søndre parsellen ved Steinborgveien.

Tinglyst erklæring iht ovennevnte foreligger. Selv om erklæringen formulerer vilkår for parkering på en noe annen måte, viser kart vedlagt erklæringen et areal for parkering på ca. 5m x 6m. Arealet tilsvarer to biloppstillingsplasser som er i samsvar med forutsetningen for fradeling.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen omfattes av Reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by S-3591 vedtatt av Oslo bystyre 25.06.97. Eiendommen er regulert til boligformål med maksimum tillatt bebygd areal på 24% av netto tomt.

Byggetomten:

Eiendommen ligger i Ekebergskråningen. Tomten er skrånende mot nordvest (ca 1:4) med høydeforskjell på 7 meter fra grense i nordvest til grense mot nabo i sydøst.
Eiendommen har privat adkomst fra Steinborgveien langs grense til naboeiendommen Steinborgveien 37A, gnr. 148 bnr. 111. Adkomstveien er felles for bnr. 111 og bnr. 500. Terrenget hvor adkomstveien er plassert, har et fall mot nordvest på ca. 1:5. Øvre del av veien er utformet for kjøreadkomst. Resterende vei frem til bolig er kjørbar gangvei med snuplass på overside av boligen.
På tomtens nordøstre del vokser en gruppe med furutrær.
Tomtens netto areal er 736 m2.

Estetiske krav:

Utforming av bolig og etablering av snuplass for adkomst resulterer i at store deler av tomten må bearbeides med betydelig oppfylling av terrenget. Deler av terreng og eksisterende vegetasjon (gruppe med furutær) vil bli ødelagt. Utforming og plassering tar ikke hensyn til tomtens naturgitte betingelser og topografi.

Protester/bemerkninger:

Fra Cornelius Ganter, Furuvn. 34B, gnr. 148 bnr. 118, datert 20.05.99:
Protesten gjelder nødvendig terrengforhøyelse for parkering og snuplass som er vist i planen.
Høydeforskjellen til nabotomt vil bli 2 meter og vil kreve støttemur i tomtegrense. Støttemur er ikke vist på fasadetegninger.

Fra Siri Viken, Steinborgveien 37A, gnr. 148 bnr. 111, datert 24.03.99.

Protesten gjelder søknadens forslag til garasje/biloppstillingsplass, snuplass ved biloppstillingsplass og stigningsforhold på adkomstvei som protesterende part ikke kan godta før det er nærmere redegjordt for løsningen. Eier av gnr. 148 bnr. 111 har selv byggemeldt 4 garasjeplasser på egen eiendom hvorav 1 er tiltenkt gnr. 148 bnr. 500.

Fra Siri Viken, Steinborgveien 37A, gnr. 148 bnr. 111, datert 06.10.99.
Det vises til nytt nabovarsel mottatt 11.10.99.
Planlagte to biloppstillingsplasser på bnr. 111 for bnr. 500 er tegnet for store. Bnr. 500 har iht tinglyst erklæring kun rett til en plass. Plassering gjør det vanskelig å komme inn/ut fra parkering. Løsningen vil stoppe bnr. 111s mulighet for parkering på egen tomt.
Kloakkum ligger under viste parkeringsplasser. Flytting av kum er nødvendig.
Forslag til felles adkomstvei og til felles parkering på bnr. 111 for 4 biler lagt til to plan er vedlagt brevet.

Fra Adv. Aars-Rynning og Tveit på vegne av Siri Viken/Petter Thams-Ruud, Steinborgveien 37A, gnr. 148 bnr. 111, datert 14.12.99.
Det er ueninghet mellom eier av gnr. 148 bnr. 500 og gnr. 148 bnr. 111 ang. parkeringsplasser. Skissert parkering overskrider den tinglyste rett. Eier av gnr. 148 bnr. 111 vil fremme ny byggemelding hvor nabos parkeringsbehov dekkes av den tinglyste biloppstillingsplass.
Adkomstvei er felles for bnr. 111 og 500. Veiløsning for bnr. 111 må være avklart når søknad for bnr. 500 behandles og byggesøknad for begge eiendommer må behandles samtidig der veirett for bnr. 111 hensyntas. Ved veiovergang fra felles adkomstvei til bnr. 111s eget areal må veien avrettes i forbindelse med svingen.
Viken/Thams-Ruud opprettholder sin veirett og godtar ikke alternativ avkjørsel til sin eiendom som fremmet av bnr. 500 til Samferdselsetaten.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:

Kommentar til protest fra Cornelius Ganter, Furuvn. 34B, gnr. 148 bnr. 118:
Vei med snuplass ved bolig er ikke tilstrekkelig dokumentert på fasadetegninger. Snuplass synes og kreve forstøtningsmur for å ivareta terrengforskjeller som er på inntil ca. 2m. Det er i noen grad tatt hensyn til protest ved at snuplass er endret og svingt vekk fra nabogrense. Omfattende oppfyllinger er likevel nødvendig.

Kommentarer til protest fra Siri Viken, Steinborgveien 37A, gnr. 148 bnr. 111:
Antall biloppstillingsplasser for bnr. 500 på bnr. 111 er i samsvar med forutsetningen for tomtefradeling.
Snuplass ved Steinborgveien er godkjent av Samferdselsetaten.
Adkomstveiens stigningsforhold må tilfredsstille adkomst for bnr. 111 inn på deres eiendom. Dette er langt på vei oppnådd ved den løsning som er fremlagt. Kun mindre tilpasninger er nødvendig, se avsnitt "Kommentarer til uttalelser".
Utforming av felles garasje/biloppstillingsplasser for bnr. 111 og bnr. 500 se avsnitt "Revidert søknad".

Uttalelser fra annen myndighet:

Samferdselsetaten godkjenner avkjørsel i brev datert 14.10.99.
Samferdselsetaten godkjenner i brev datert 08.11.99 at det etableres to avkjørsler til eiendommen. Ny avkjørselsplan må foreligge for godkjenning.
Vann- og avløpsetaten bekrefter i brev datert 26.05.99 at vann- og avløpsforhold er ordnet og at igangsettingstillatelse kan gis.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til uttalelser:

Samferdselsetatens vedtak datert 14.10.99 er fra tiltakshavers side påklaget. Klagen er tatt til følge idet Samferdselsetaten i brev datert 08.11.99 bekrefter at det kan etableres to avkjørsler til eiendommen. Ny godkjent avkjørselsplan for etablering av avkjørsel nr. 2 foreligger ikke.

Plan- og bygningsetaten vil ikke godkjenne to avkjørsler fra Steinborgveien da en slik løsning vil gi sterkt redusert uteoppholdsareal for bnr. 111. Felles adkomstvei iht tinglyst erklæring med nødvendig forlengelse av kjøreadkomst og avrettet veiovergang for bnr. 111 forutsettes etablert.

Dispensasjoner:

Søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelser § 11, antall parkeringsplasser, er ikke behandlet da nabovarsel ikke oppgir dispensasjonsforhold.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Pbl § 74.2:
Eiendommen ligger i en nordvendt skråning og har adkomst fra Steinborgveien langs ovenforliggende naboeiendommer. Oppføring av bygning med adkomstvei på denne bratte tomten krever god forståelse for samspill mellom bygningsmessige inngrep og tomtens topografi. Den omsøkte boligens plassering og utforming på den skrånende tomten medfører store inngrep i eksisterende terreng med fyllinger spesielt mot nord og nordøst. Fyllingene mot nord har en høyde på inntil 2,9m og mot nordøst varierende fra ca 2,9m til 1m. Terrenget er i dette tilfellet tilpasset den hustypen som er valgt. Det anses som vesentlig at tiltaket utformes på en slik måte at terrengbearbeiding av dette omfang ikke er nødvendig. Eksisterende furutrær på tomtens nordside vil ikke kunne overleve en slik oppfylling. Det anses som vesentlig at eksisterende vegetasjon fortsatt gis livsvilkår.
Tiltaket oppfyller derfor ikke krav til utforming med respekt for naturgitte omgivelser.

Reguleringsbestemmelser S-3591, § 3.1:
Fyllingen starter i nabogrense og danner en meget bratt skråning mot to naboeiendommer. Skråningen vil redusere kvalitet på utearealer for tilliggende eiendommer, spesielt for gnr. 148 bnr. 118. Det forelgger protest fra eier av gnr. 148 bnr. 118.
Konsekvenser kan ikke sies å være akseptable for eksisterende boliger.

Eventuell revidert søknad:

For å oppnå bedre terrengtilpasning på den bratte tomten anbefaler Plan- og bygningsetaten en bolig med 2 etasjer og underetasje. Bolig og utearealer må plasseres og utformes i sammenheng med vei og snuplass slik at en helhet oppnås. Det må tas hensyn til evt. nødvendige støttemurer for opparbeidelse av vei. Disse må dokumenteres på tegninger. Situasjonskart må vise eksisterende og nye kotehøyder for terreng.

Plan- og bygningsetaten er innstilt på å gi dispensasjon for redusert antall biloppstillingsplasser fra tre til to stk. for begge eiendommene bnr. 500 og bnr. 111.

Tiltakshaver v/adv. Dalan, Sigmond, Hagemann & Lous bekrefter i brev datert 02.11.99 at eier av bnr. 500 vil tillate bnr. 111 å kjøre lenger nedover adkomstveien enn det som følger av den tinglyste erklærings rettigheter. Alternativt antydes at parkeringsplasser for bnr. 500 kan anlegges under plasser for bnr. 111.

Plan- og bygningsetaten anbefaler at biloppstillingsplasser/garasje løses i samarbeid med eier av bnr. 111 med parkering i to plan og med en utforming som tar hensyn til terrengets stigningsforhold. Det vil da kunne gis plass for to biler på øvre plan ved Steinborgveien og to i carport/garasje under disse.

Adkomstveien med fall 1:6 som godkjent av Samferdselsetaten må forlenges til ca. 20 m slik at tilfredsstillende kjøreadkomst inn på bnr. 111 etableres. I tillegg må adkomstveien avrettes (fall max. 1:10) i svingen inn til denne eiendommen. Vei videre frem til bygning på bnr. 500 må anlegges som kjørbar gangvei med varmekabler og rekkverk, fall 1:5. Tinglyst erklæring som gir eiendommen gnr. 148 bnr. 111 rettigheter iht til dette, må foreligge.

Gebyr:

Faktura på 75% avslagsgebyr er tilsendt, se vedlagte informasjon.

Klageadgang:

Avgjørelsen kan påklages innen 3 uker, se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst
Seksjon byggesøknad

for Berntzen Tore
Seksjonsleder

Solbrækken Berit
Saksbehandler

Kopi til: Advokatene Aars-Rynning og Tveit, Skippergt. 33, 0154 Oslo.
Siri Viken, Steinborgvn. 37A, 0678 Oslo.
Cornelius Ganter, Furuvn. 34B, 0678 Oslo.

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

Animonhus Norge AS
Kråkstadveien 1
1400 SKI

Dato: 05 FEB. 2001

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199902588-89 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Narve Lerstad | Arkivkode:

Byggeplass:	STEINBORGVEIEN 37B	Eiendom:	148/500/0/0
Tiltakshaver:	Roar Haukeland	Adresse:	Hesteskoen 2, 0493 OSLO
Søker:	Animonhus Norge AS	Adresse:	Kråkstadveien 1, 1400 SKI
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som er krever godkjenning etter plan.- og bygningslovens § 93 i buk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Brukstillatelsen gjelder for:

☒ hele tiltaket.
☐ flg. deler av tiltaket:_____

Før ferdigattest kan utstedes må det innsendes bekreftelse på lokal godkjenning samt kontrollerklæring, begge fra firmaet Stensrud Fjellsprenging AS for kode UTF/KUT 150.1.

Iflg. rapport om tilsyn i utførelsesfasen er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for brukstillatelse.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Tor-Helge Eikeland
seksjonsleder

Narve Lerstad
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten Byggestart Tilsynsprosjektet
Postadresse: Trondheimsveien 5 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Stochmann entreprenør AS

Marstrand gate 9
0566 OSLO

Dato: 02 JULI 2002

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199902588-97 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Hans Hermansen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	STEINBORGVEIEN 37B	Eiendom:	148/500/0/0
Tiltakshaver:	Roar Haukeland	Adresse:	Hesteskoen 2, 0493 OSLO
Søker:	Animonhus Norge AS	Adresse:	Kråkstadveien 1, 1400 SKI
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Arild R. Johannessen
Avd.ing.I

Hans Hermansen
saksbehandler

Kopi til: - Tiltakshaver
- Byggesaksrådgivning AS, Lyngveien 21B, 1182 Oslo

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

OSLO KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten

NOTATBLAD

Arbeidssted (Matrisenummer, adresse)		Journalnr.	9902538
Arbeidets og bygningens art		Innlevert	
Byggherre			
Anmelder			

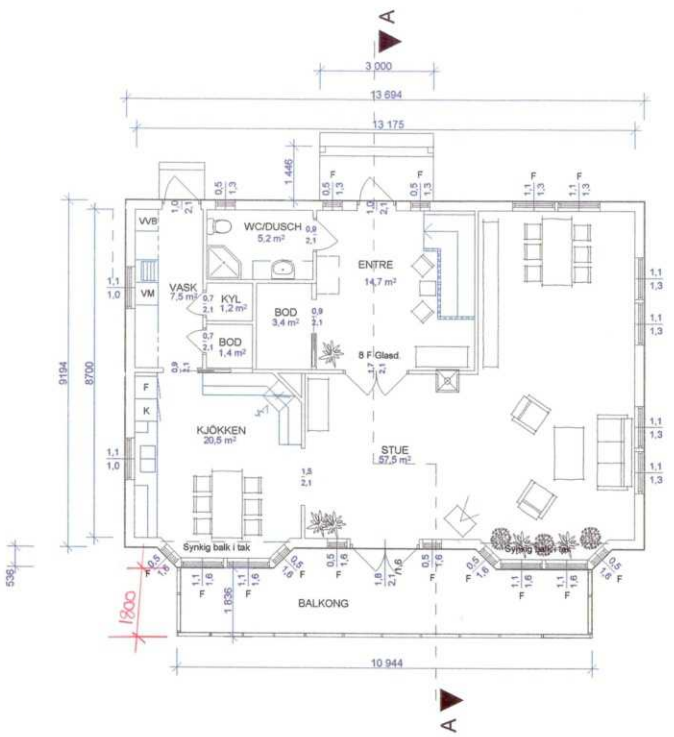
~~1~~		16		31		46		61		76		91						
~~2~~		17		32		47		62		77		92						
~~3~~		18		33		48		63		78		93						
~~4~~		19		34		49		64		79		94						
~~5~~	11/10-99	20		35		50		65		80		95						
~~6~~	26/1-2000	21		36		51		66		81		96						
~~7~~	V	22		37		52		67		82		97						
~~8~~	V	23		38		53		68		83		98						
~~9~~	V	24		39		54		69		84		99						
~~10~~	V	25		40		55		70		85		100						
~~11~~	V	26		41		56		11		86								
12		27		42		57		72		87								
13		28		43		58		73		88								
14		29		44		59		74		89								
15		30		45		60		75		90								

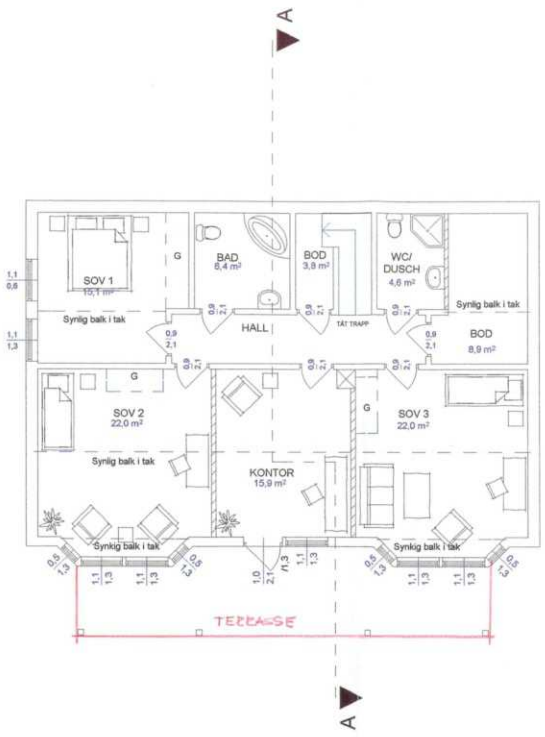
App. 24/3 -2000 Igangs. 24/3 -2000 Tatt i bruk. 5 1/2 -2001

Dig. byggelinje

Godkj. 24/3 -2000 Igangs. 24/3 -2000 Tatt i bruk 5 1/2 -2001

Nr. 18.792 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-93





REG	ANT	REGISTRERINGEN AVSER	SIGN	DATUM

ANIMONHUS

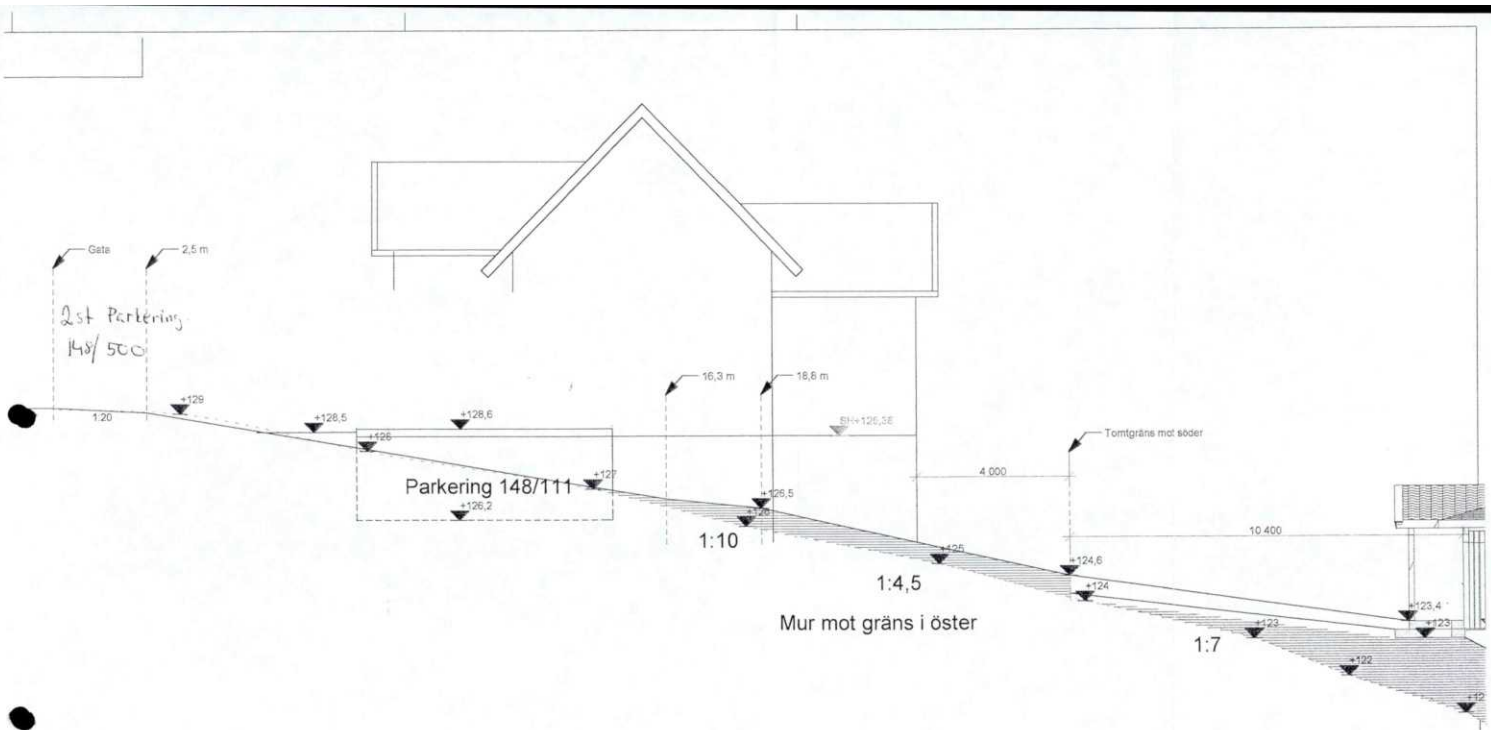
ANIMONHUS NORGE AS
KRÅKSTADVEIEN 1 1400 SKI
TEL 64 85 71 95 , FAX 64 85 71 96

148/500
Steinborgvn 37B

6

Haukeland

TEGNET AV	KUNDENR.	Våningsplan och Källarplan	M: 1:100
RO			
SKI DEN		TEGNINGSNR.	REG
20-1 2000		01:1	



REG	ANT.	REGISTRERINGEN AVSER	SIGN	DATUM

ANIMONHUS

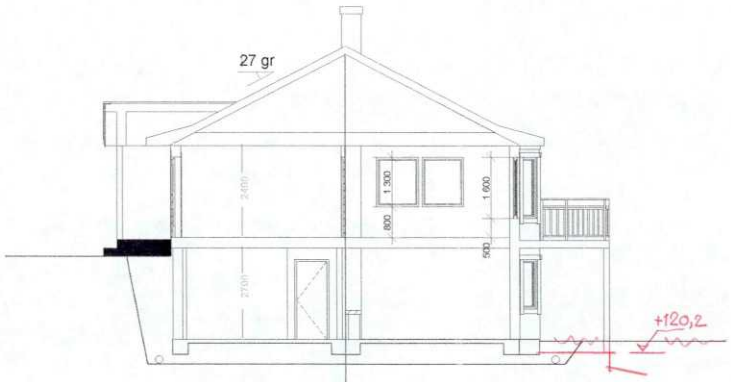
ANIMONHUS NORGE AS
KRÅKSTADVEIEN 1 1400 SKI
TEL 64 85 71 95 , FAX 64 85 71 96

148/500
Steinborgvn 37B

7

Haukeland

TEGNET AV	KUNDENR.		
RO		Gavelfasad mot öster	M: 1:100
SKI DEN			TEGNINGSNR. / REG
20-1 2000			04: 11 A



SEKTION A--A

REG	ANT	REGISTRERINGEN AVSER	SIGN	DATUM

ANIMONHUS

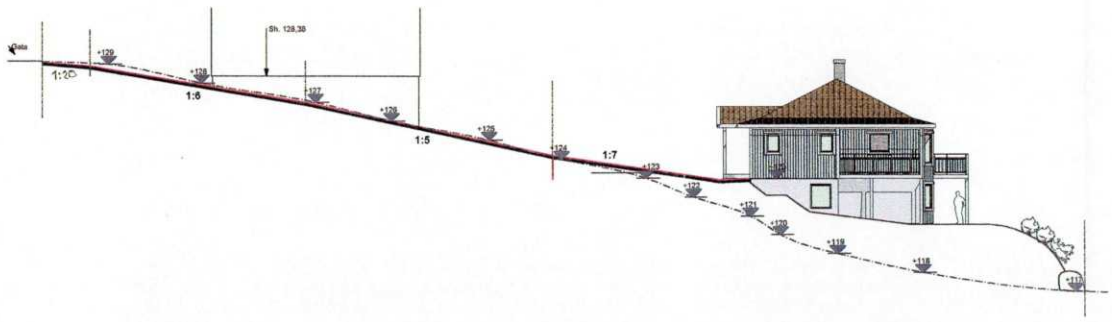
ANIMONHUS NORGE AS
KRÅKSTADVEIEN 1 1400 SKI
TEL 64 85 71 95 , FAX 64 85 71 96

148/500
Steinborgvn 37B

Haukeland

8

TEGNET AV	KUNDENR.	Sektion	M: 1:100	
RO				
SKI DEN			TEGNINGSNR.	REG
20-1 2000			08:1	



REG	ANT	REGISTRERINGEN AVSER	SIGN	DATUM

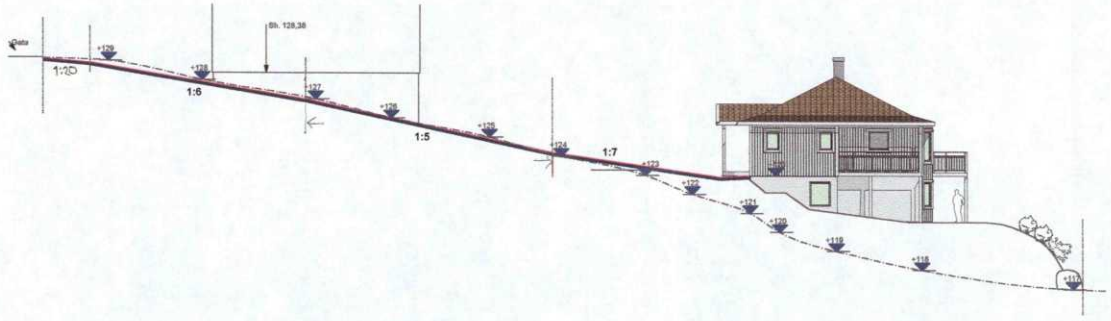
ANIMONHUS

ANIMONHUS NORGE AS
KRÅKSTADVEIEN 1 1400 SKI
TEL 64 85 71 95 , FAX 64 85 71 96

148/500
Steinborgvn. 37 B

Roar Haukeland

TEGNET AV	KUNDENR.	M: 1:200	
SKI DEN 99 10 03		TEGNINGSNR. 15.2	REG



REG	ANT	REGISTRERINGEN AVSER	SIGN	DATUM

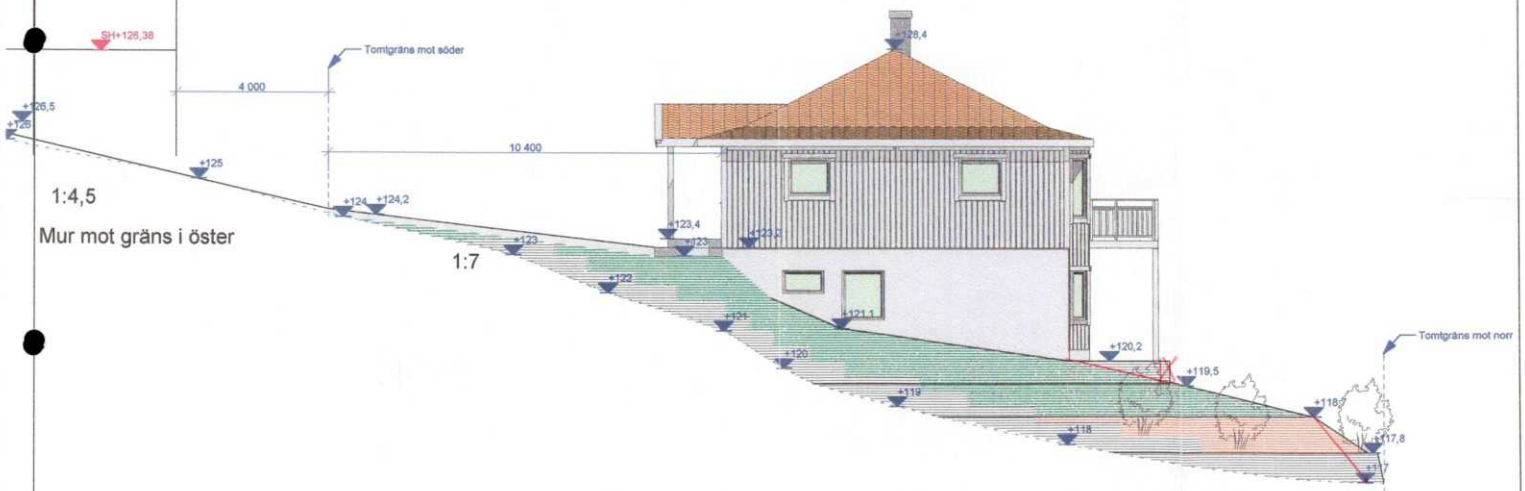
ANIMONHUS

ANIMONHUS NORGE AS
KRÅKSTADVEIEN 1 1400 SKI
TEL 64 85 71 95 , FAX 64 85 71 96

148/500
Steinborgvn. 37 B

Roar Haukeland

TEGNET AV	KUNDENR.	M: 1:200	
SKI DEN 99 10 03		TEGNINGSNR. 15:2	REG



REG	ANT	REGISTRERINGEN AVSER	SIGN	DATUM

ANIMONHUS

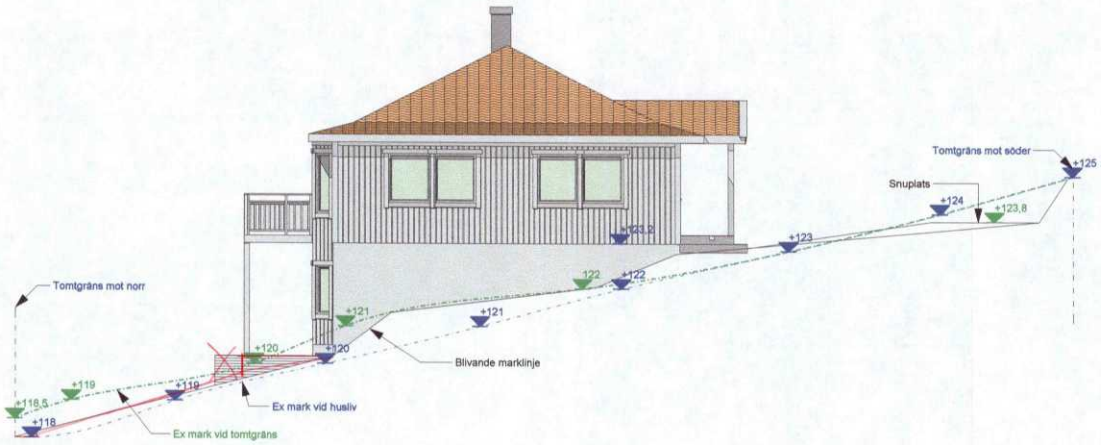
ANIMONHUS NORGE AS
KRÅKSTADVEIEN 1 1400 SKI
TEL 64 85 71 95 , FAX 64 85 71 96

148/500
Steinborgvn 37B

Haukeland

9

TEGNET AV	KUNDENR.		
RO		Gavelfasad mot öster	M: 1:200
SKI DEN			TEGNINGSNR. / REG
20-1 2000			04:2



REG	ANT	REGISTRERINGEN AVSER	SIGN	DATUM

ANIMONHUS

ANIMONHUS NORGE AS
KRÅKSTADVEIEN 1 1400 SKI
TEL 64 85 71 95 , FAX 64 85 71 96

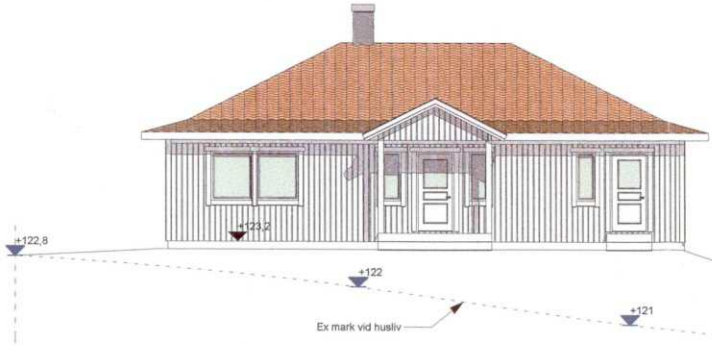
148/500
Steinborgvn 37B

Haukeland

10

TEGNET AV	KUNDENR.	Gavelfasad mot väster	M: 1:100	
RO				
SKI DEN			TEGNINGSNR.	REG
20-1 2000			03:1 A B C	





REG	ANT	REGISTRERINGEN AVSER	SIGN	DATUM

ANIMONHUS

ANIMONHUS NORGE AS
KRÅKSTADVEIEN 1 1400 SKI
TEL 64 85 71 95 , FAX 64 85 71 96

148/500
Steinborgvn 37B

Haukeland

11

TEGNET AV	KUNDENR.
RO	

Långsidor

M: 1:100

SKI DEN	TEGNINGSNR.	REG
20-1 2000	05:1 A, B, C	

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Roman og Lucyna Jost
Steinborgveien 37B
0678 OSLO

Dato: 02 JUNI 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200506784-2 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Bjørn Meling | Arkivkode: 531

Byggeplass:	STEINBORGVEIEN 37B	Eiendom:	148/500/0/0
Tiltakshaver:	Roman og Lucyna Jost	Adresse:	Steinborgveien 37B, 0678 OSLO
Søker:	Roman og Lucyna Jost	Adresse:	Steinborgveien 37B, 0678 OSLO
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

GODKJENT MELDING - STEINBORGVEIEN 37B

Svar på melding om tiltak etter plan- og bygningslovens § 86a

I medhold av plan- og bygningslovens § 86 a godkjennes melding om oppføring av enkeltgarasje datert 01.06.05, mottatt 02.06.05, vedlagt kart og tegninger.

Naboer og gjenboere har samtykket til tiltaket. Ved byggesak over disk.

Tiltaket tillates nå igangsatt.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Bortfall av tillatelse
En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved søknad etter § 93 begynner fristen å løpe fra den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver, ved mindre tiltak etter § 86 a fra den dag melding er sendt kommunen, ved enkle tiltak etter § 95 b ved utløp av 3-ukersfristen og en dispensasjon fra den dag den er meddelt tiltakshaver, jfr. § 96, 3. punktum.

Melding
Det søkes om oppføring av garasje. Garasjen plasseres langs eksisterende støttemur, minst 1,4 m fra eiendomsgrensen. BRA er 27 m^2.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Endring
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Gjeldende regulering
Gjeldende reguleringsplan er S-3591 stadfestet 25.06.97. Kfr. endring av hele § 4 i S-3842 av 13.06.01 og endring av § 11 av 30.06.03.

Estetiske krav:
Tiltaket anses ikke å være i strid med estetikkbestemmelsene i plan- og bygningslovens § 74.2 og gjeldende regulering.

Ansvar:
Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningslovgivningen.
Dersom tiltaket ønskes endret i forhold til denne godkjennelsen må det innsendes en komplett ny melding som må være godkjent før arbeidet kan utføres.
Tiltakshaver må senest innen fire uker etter at tiltaket er ferdig, sende underretning til kommunen om tiltakets plassering slik det er utført.

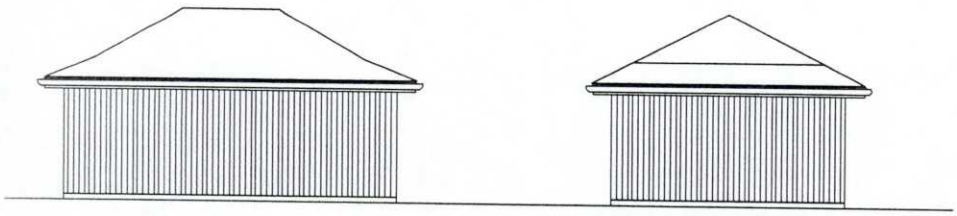
Avfall:
Forenklet avfallsplan datert 01.06.05 er godkjent.
Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygningsavfallet etter retningslinjer gitt av Oslo kommune.
Hvis avfall fra tiltaket behandles i strid med godkjent avfallsplan kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd ved en behandling i strid med bestemmelsene.

Vedlegg:
Informasjon om elektronisk saksbehandling

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Endring

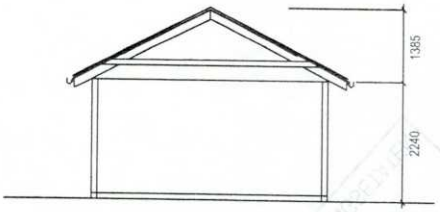
Bjørn Meling
saksbehandler

Na Stephansen
sidemannskontrollør

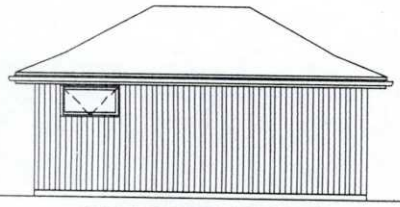


Fasede : Sør / Øst

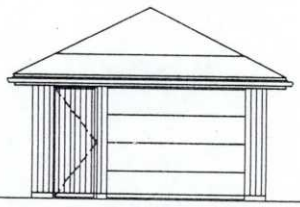
Fasade : Sør / Vest



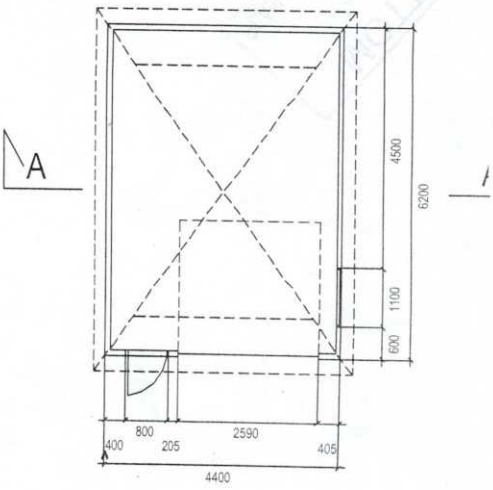
SNITT A-A



Fasade : Nord/Vest



Fasade : Nord / Øst



PLAN

Ny bebyggelse :	Garasje
Tiltakshaver:	Roman og Lucyna Jost , telefon 90859786
Adresse:	Steinborgveien 37 B, 0678 Oslo
Eiendom:	Gnr: 148, Bnr: 500
Dato:	30. mars 2005
Mål:	1:100

Vedlegg : E -01

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Stefan Safri
STEINBORGVEIEN 37B

Dato: 03.10.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86520197
8790585

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.148 BNR. 500

Vi viser til bestilling av 20251003 for STEINBORGVEIEN 37B.

GNR. 148 BNR. 500

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.02.1988.

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

772 m²

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

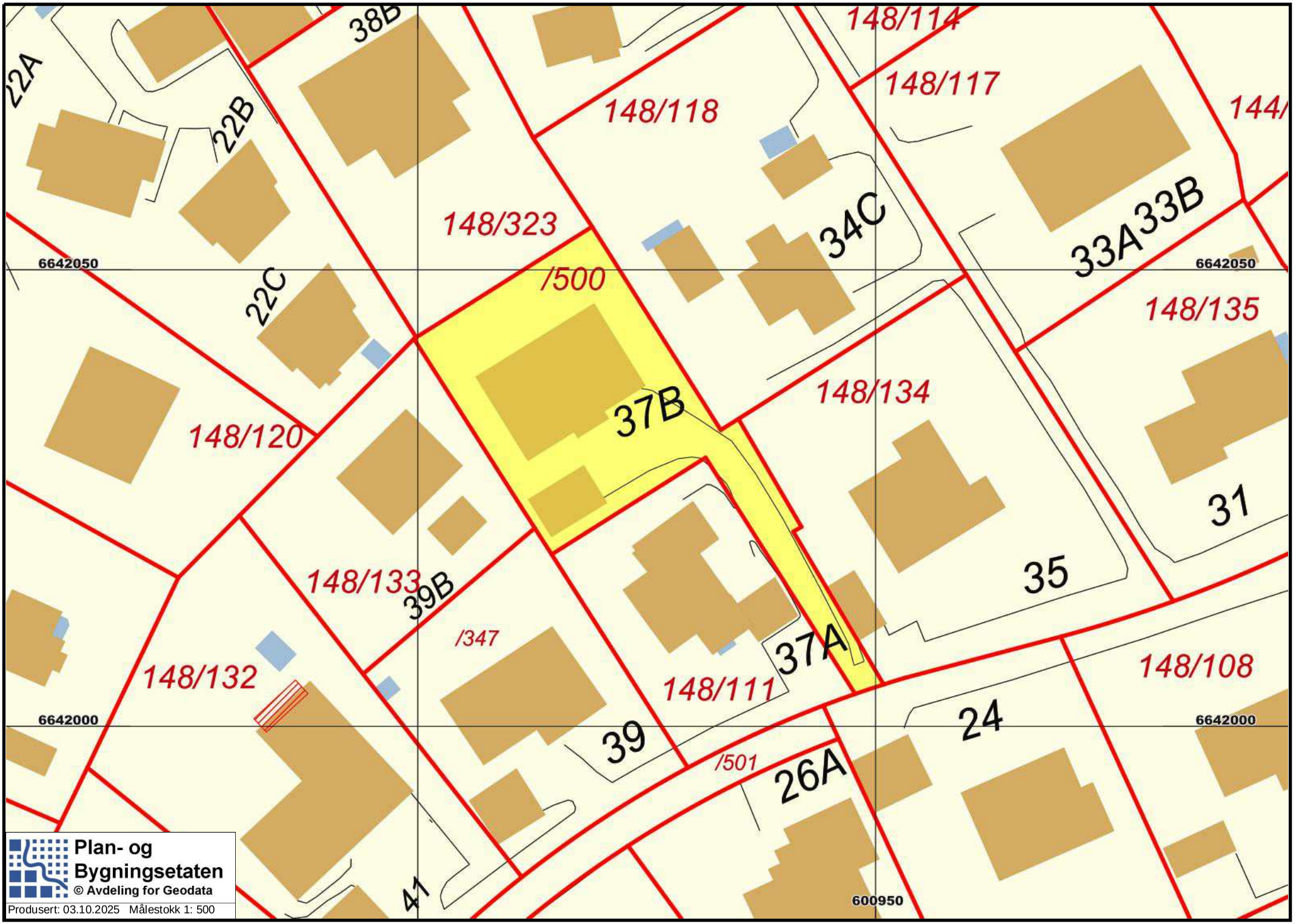
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


22A
22B
38B
148/114
148/117
148/118
144/
148/323
/500
34C
33A33B
6642050
6642050
22C
148/135
148/134
37B
148/120
31
35
148/133
39B
/347
37A
148/132
148/111
148/108
6642000
6642000
24
39
/501
26A
41
600950
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 03.10.2025 Målestokk 1: 500

Ark.Øivind Lunde. Leikvollvn. 29.1370 ASKER.

Oslo kommune
Oppmålingsvesenet

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR. 148 BNR. 111 og BNR. 500

ATKOMSTVEI

Gnr. 148 bnr. 111
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (3 meter bred)
fra Steinborgveien
over gnr. 148 bnr. 500
som vist med gul farge på kart på baksiden.

ATKOMSTVEI

Gnr.148 bnr. 500
skal ha bruksrett til 1 m. bred stripe langs sin egen
atkomstvei fra Steinborgveien over gnr. 144 bnr. 111
som vist med rød farge på kart på baksiden.

BILOPPSTILLINGSPLASS - GARASJEPLASS.

Gnr. 148 bnr. 500
skal ha bruksrett til biloppstillingsplass-garasjeplass-
på gnr. 148 bnr. 111
som vist med rød farge på kart på baksiden.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne
som heftelse på gnr. 148 bnr. 111 og bnr. 500
og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra
Oslo bygningsråd.

Oslo, den

For gnr.148 bnr. 111
og bnr. 500

Astrid Pedersen
Hjemmelsinnehavere
Astrid Pedersen
Elevine Fjeldberg
Elevine Fjeldberg

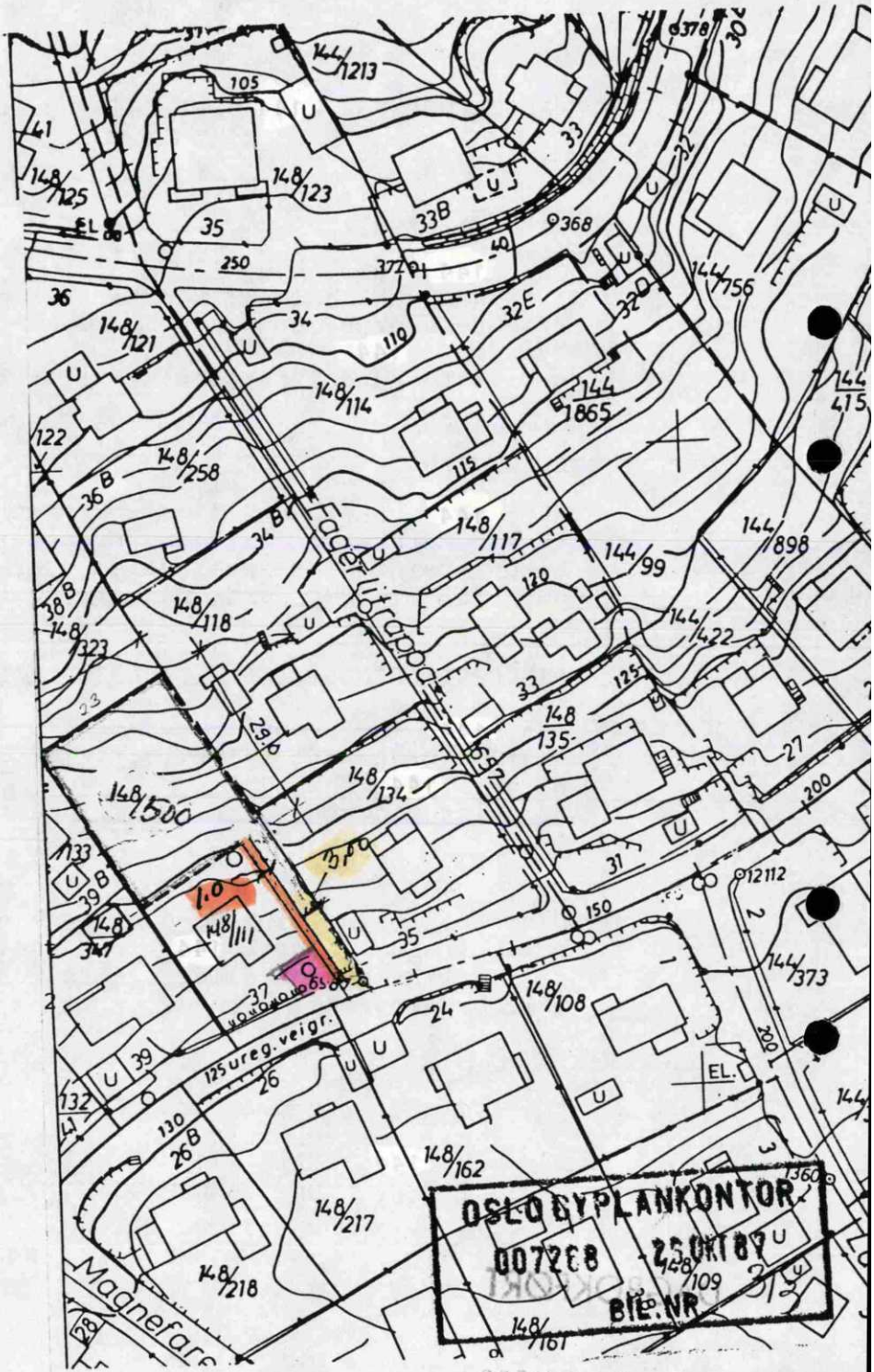
DAGBOKFØRT

04.FEB.88 008590

BYSKRIVEREN I OSLO

Gudrun Schlevogt
Gudrun Schlevogt

Avskriftens riktighet bekreftes



Situasjonskart 1:1000
Søknad om deling av
148/111, Steinborgvn. 37
Arkitekt MNAL Øivind Lunde

Arkitekt MNAL Øivind Lunde

Doknr: 10393 Tinglyst: 22.02.2000 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
DAGBOKNR.: 10393
22 FEB 2000
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR. 148 BNR. 111 OG BNR. 500.

ATKOMSTVEI

Rett til adkomstvei for gnr. 148 bnr. 111 over bnr. 500 i henhold til erklæring tinglyst 04.02.1988 (Dagboknr. 008590) forlenges som vist med gult på tegning datert 21.02 2000 vedheftet denne erklæring.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eiers vegne som heftelse på gnr. 148 bnr. 500 og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan- og bygningsetaten.

Oslo, den 21.02.2000

For gnr. 148 bnr. 500

Mona E. Haukeland
030962[redacted]
Mona Elisabeth Haukeland

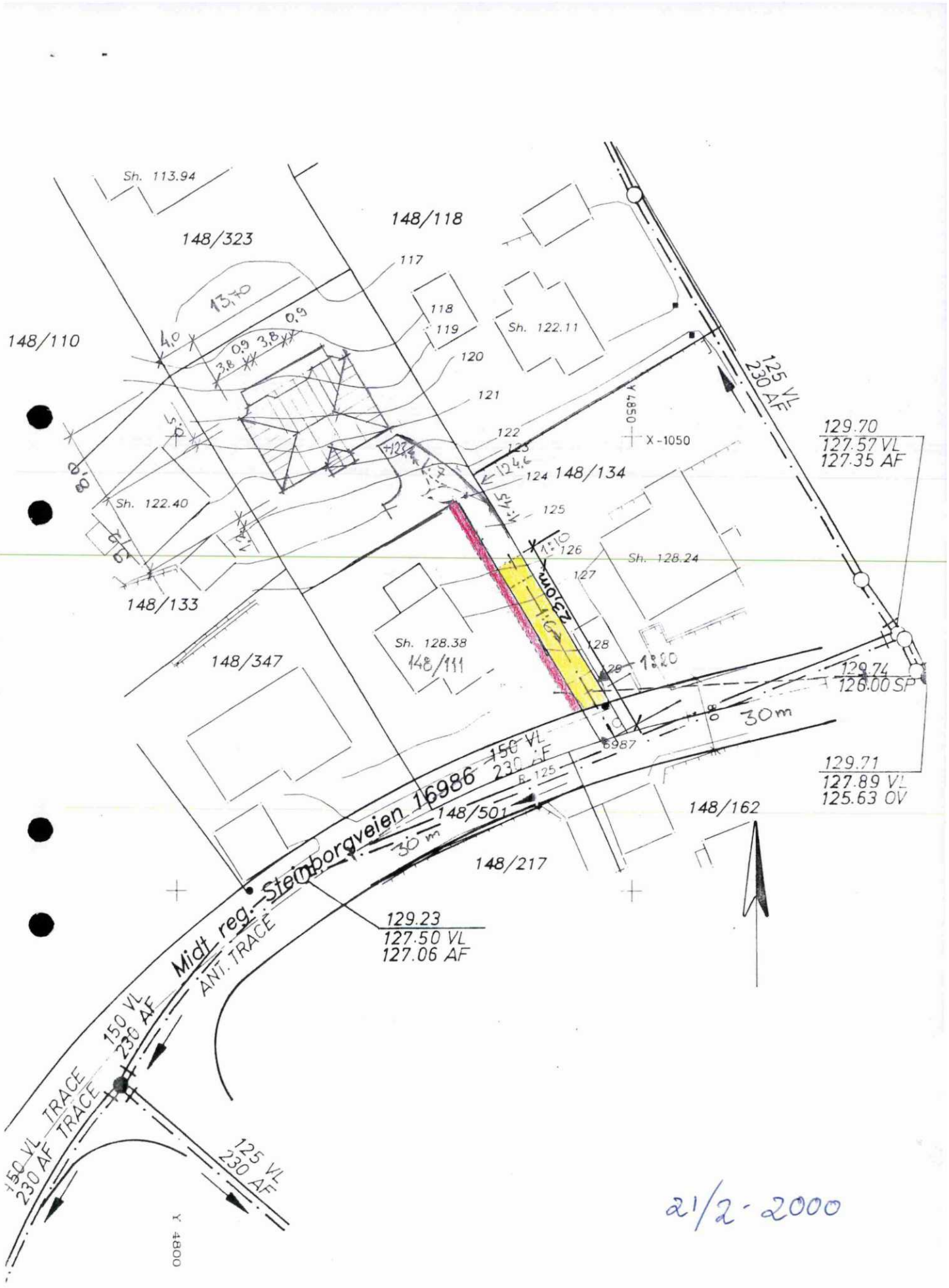
Roar Haukeland
250264[redacted]
Roar Haukeland

Hjemmelsinnehavere

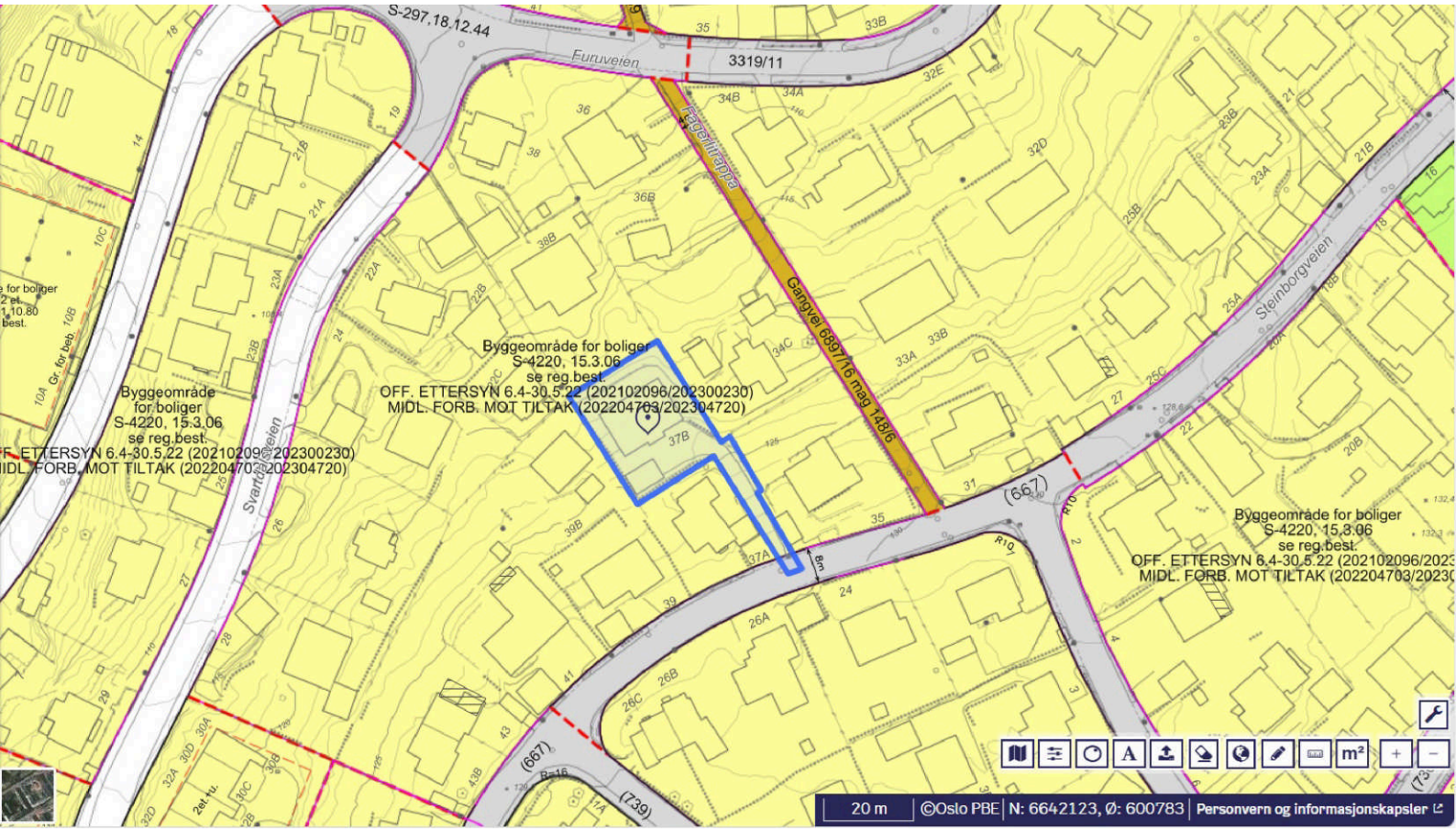
Rett underskrift bekreftes

Henning Lauridsen
150868[redacted]
Eiksveien 61
1361 Østerås

Kristin Støckert
090468[redacted]
Frydens gt 3 c
0564 Oslo


Sh. 113.94
148/323
148/118
148/110
148/134
148/133
148/347
148/111
148/501
148/162
148/217
Sh. 122.40
Sh. 122.11
Sh. 128.24
Sh. 128.38
117
118
119
120
121
122
123
124
125
126
127
128
13,70
4,0
0,9
3,8
5,0
8,0
9,0
1:10
1:6
1:20
Z5100m
X 4850
X -1050
X 4800
125 230 AF VL
129.70
127.57 VL
127.35 AF
129.74
126.00 SP
129.71
127.89 VL
125.63 OV
129.23
127.50 VL
127.06 AF
150 VL
230 AF
TRACE
ANT. TRACE
Midt reg. Steinborgveien 16986
30m
6987

21/2-2000


S-297,18,12.44
Furuveien
3319/11
Eggeliltrappa
Gangvei 689/16 mag 148/6
Steinborgveien
Svartdalsveien
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/2023
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/2023
(667)
(739)
R=16
Bru
20 m
©Oslo PBE
N: 6642123, Ø: 600783
Personvern og informasjonskapsler

Oslo

S-4220

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

Vedtaksdato: 15.03.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200913489
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE
S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).
Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)
Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)
Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)
I Bergsalléen 8A, gnr 48,bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)
Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.
Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.
Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

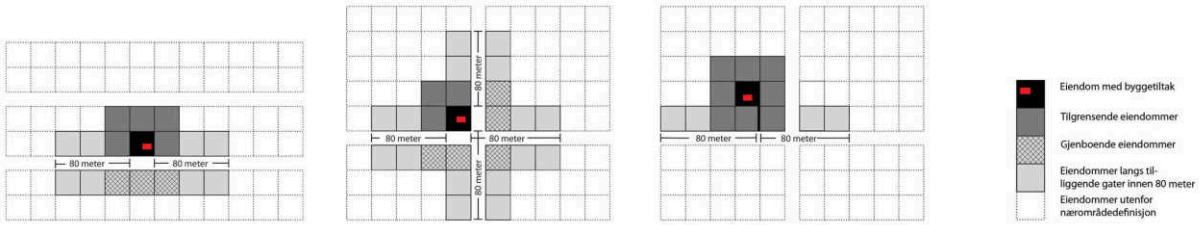
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende.
I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3
Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4
I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6
Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7
Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).
Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.
"Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og "moderhuset" et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m2 pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

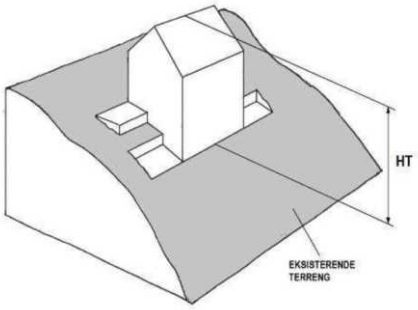
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

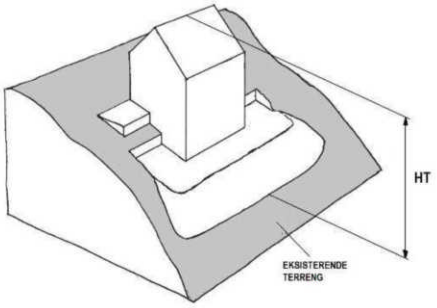
Følgende høyder tillates:

a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m2 per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m2.
Tomter på under 600 m2 kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m2, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

a. Minimum 200 m2 for eneboliger og 300 m2 for tomannsboliger.
b. Minimum 100 m2 per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
c. Minimum 50 m2 per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00**,** samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist**.**
h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Steinborgveien 37B, 0678 Oslo
Gnr. 148, Bnr. 500, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251222

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Stefan Safri

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 982 57 494

E-post: stefan@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
