PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

STEINBORGVEIEN 11C

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Nabolagsprofil

Meglers verdivurdering

Arealbekreftelse

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EIERSKIFTERAPPORT™

VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG

Steinborgveien 11 C, 0678 Oslo



ANTALL TG		BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:
0	TG 0	INGEN AVVIK
2	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
11	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
5	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:144, Bnr: 588
Hjemmelshaver:	Linda Renee Solheim
Seksjonsnr:	Ikke aktuelt.
Festenr:	Ikke aktuelt.
Andelsnr:	Ikke aktuelt.
Tomt:	420 m²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	S-4220 (Under revisjon)
Offentl. avg. pr. år:	19.456,- for 2025
Forsikringsforhold:	Lo Favør, Fremtind forsikring med polisenr. 36309533
Ligningsverdi:	Innhentes av megler.
Byggeår:	1925

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	27.10.2025
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.
Oppdragsgiver:	Stefan Safri v/PrivatMegleren Panorama
Tilstede under befaringen:	Nei.
Fuktmåler benyttet:	Protimeter (Surveymaster).

EIERSKIFTERAPPORT™

OM TOMTEN:
Eiet tomt på 420 kvm.
Felles adkomst med nabo.

Skrånende tomt som er delvis opparbeidet med markterrasser, gressplen og div. beplantninger.

OM BYGGEMETODEN:
Vertikal delt tomannsbolig over tre plan inkl. kjeller. I tillegg kommer loft (ikke målbart areal).
Grunnmur i støpt armert betong på støpt betongplate. Utvendig og innvendig pusset og malt.
Antatt fundamentert på faste/stabile masser.
Fasade med stående og liggende malt panel.
Bærende konstruksjoner av tre, antatt isolert etter byggeårenes standard.
Etasjeskillere av trebjelkelag.
Saltak tekket med takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Tomannsbolig 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 normalt godt vedlikeholdt, men er dog noe preget av elde og slitasje.
Det må forventes kostnader forbundet med oppgraderinger og moderniseringer.

ANNET:
Takhøyde i kjellerstue: 1,97 m.
Takhøyde stue 1. etg.: 2,47 m.
Takhøyde soverom 2. etg.: 2,58 m.

Oppvarming:
Boligen varmes primært opp med elektrisk oppvarming.
Varmepumpe montert på vegg i stuen med aggregat plassert under terrasse.
Peis i stuen i 1. etg.

Brannteknisk:
Røykvarsler montert i tak to soverom og trapperom i 2. etg. og i vaskerom og stue i 1. etg.
Det bør være røykvarsler og brannslukkerutstyr i hver etg.

DOKUMENTKONTROLL:
Arealbekreftelse tomt.
Ekspedisjonsdokument våningshus datert 29.08.1925.
Ferdigattest garasje datert 28.03.1990.
Ekspedisjonsdokument for innredning av bad og wc i kjeller datert 24.02.1938.
Approbasjon for tilbygg datert 02.10.1952.
Tegninger garasje 07.11.1988.
Tegning innredning av bad og wc i kjeller datert 05.02.1938.
Tegninger for tilbygg datert 02.10.1952.
Tegninger våningshus datert 12.01.1925.

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

Kjeller.
Gulv: Stoffplater i kjellerstue- Laminat i en bod. Øvrige rom med betong.
Vegger: Skamowall plater i kjellerstue. Øvrige rom med malt panel/plater/mur.
Tak: Malt panel i kjellerstue. Plater i boder. Pusset tak i vaskerom.

1. Etg.
Gulv: Flis på bad. Lakkert originalt tregulv i stue og kjøkken. Øvrige rom med laminat.
Vegger: Flis på bad. Øvrige vegger av malt panel/plater/flater.
Tak: Takess/plater og malte flater.

2. Etg.
Gulv: Laminat på alle gulv.
Vegger: Malte plater/flater.
Tak: Malt tak.

Merknader:
Det ble registrert svanker/ujevnheter i gulv. Det er ikke uvanlig med ujevnheter i en slik type bolig mht. byggeskikk og alder.
Det ble registrert bruksslitasje og tørkesprekker på malte flater.

Vurdering:
Overflater i loft- og 1. etg. fremstår som normalt godt vedlikeholdt, men er dog preget av elde og bruksslitasje.
Overflater i kjeller har et gjennomgående moderniseringsbehov.





MERKNADER OM ANDRE ROM:

Ingen.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Ordinært boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

2. Etg.:
Planløsningen er omgjort. Det er etablert et ekstra soverom samt wc. Innervegger er flyttet på samt etablert nye.

1.Etg.:
Kjøkken var tidligere et soverom og entréen var tidligere kjøkken.
Bad og vaskerom var tidligere vindfang/entré.
Stue er utvidet med nisje, fremkommer ikke på tegning.

Kjeller:
Det var tidligere tre boder der hvor kjellerstuen er i dag. Boder er tatt bort og det er etablert ett stort rom.
Vegger mellom bod og vaskerom er omgjort.
Tidligere bad er omgjort til bod.

Utvendig:
Flere av vinduene stemmer ikke over ens mht. størrelse og plassering.
Adkomst til boligen er flyttet.
Terrassen med adkomst fra stuen er ikke tegnet inn.
Terrassedør fremkommer ikke på noen tegning.
Det er satt inn dør og vindu på garasje som ikke er tegnet inn.

Flere av endringene/tiltakene er/kan være søknadspliktige.
For å sikre samsvar mellom faktisk bruk, arealdisponering og offentlige registre anbefales det at det utarbeides og innsendes oppdaterte tegninger.

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
Kjeller	30				30	
1. Etg.	61			58	61	
2. etg.	42				42	
SUM BYGNING	133				133	
SUM BRA	133					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Gateplan		14				14
SUM BYGNING		14				14
SUM BRA	14					

BRA-i:

Kjeller:
Kjellerstue, vaskerom og trapperom.

1. Etg.:
Stue, kjøkken, bad, vaskerom, trapperom og entré.

2. Etg.:
Tre soverom, wc og trapperom.

BRA-e:

Boligen har ingen eksterne lagringsrom.
To boder i kjeller med gulvareal målt til ca. 2 og 5 kvm. Disse bodene er ikke målbare grunnet takhøyde under 1,9 m.

MERKNADER OM AREAL:

TBA består av terrasse målt til ca. 15 kvm. med adkomst fra stuen samt to markterrasser målt til ca. 13 og 30 kvm.

Boligen er målt opp med lasermåler.

GARASJE / UTHUS:

Boligen disponere egen frittstående garasje på ca. 14 kvm. Manuell port.
Støp betongsåle og ringmur på mark.
Vegger av stående malt panel.
Saltak med takstein.
Det er montert el-bil lader på yttervegg mot markterrasse.

Merknader: Port er preget av slitasje.
Det er etablert dør inn fra siden som ikke er tegnet inn på byggesakstegninger for garasje datert 07.11.1988
Det var ikke mulig å undersøke garasjen innvendig på befaringsdagen grunnet lagrede objekter.




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

08/11/2025

Thor-Runar Johansen

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter

TG 3 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

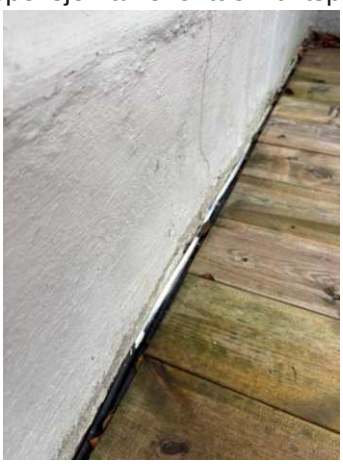
Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble kun foretatt utvendig inspeksjon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

Støpt grunnmur. Ved visuell kontroll over bakkenivå ble det registrert flere mindre sprekker og noe avskallet puss. Dette antas å være grunnet manglende vedlikehold.

Ukjent alder på drenering. Selger opplyser om at deler av dreneringen (under terrasse og ved markterrasser) er fornyet i nyere tid.
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 målt forhøyede verdier av fukt på innvendig grunnmur.
Verdiene antas å være høy grunnet kapillært oppsug fra grunn som følge av manglende fuktsperre/fuktsikring i gulv og vegg.
En annen mulig årsak til høyere fuktverdier i murvegg kan være svikt i drenering.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke var normalt for byggeåret å etablere fuktsperre mot grunn før støpning av kjellergulv. Gulvene er støpt uten mulighet for inspeksjon av eventuell fuktsperre.





Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Forhold ikke vurdert.

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Boligen ligger i skrånende terreng.
Tomten er tilnærmet flat opparbeidet med belegningsstein på overside/felles adkomst til nabo av boligen. Det er etablert rør tilkoblet sluk for bortføring av overvann.
Øvrig deler av tomten er formet av terrenget med naturlig avrenning grunnet skåning.

Merknader: Det er ikke opparbeidet tilstrekkelig med fall vekk fra grunnmur på overside/felles adkomst til nabo.

Støttemur mellom markterrasse og hage er noe forskjøvet av jordmasser, denne vil ha behov for justering på sikt.




2. Yttervegger

TG 2 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 ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

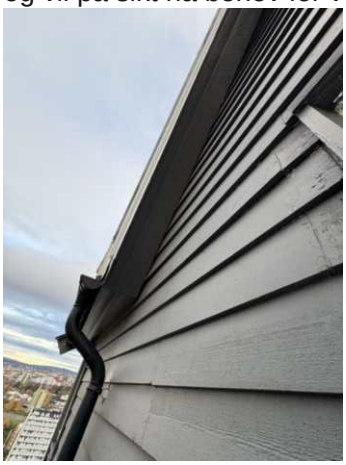
Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

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

Yttervegger kledd med både liggende og stående malt panel.

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: Fasade er stedvis preget av slitasje og vil på sikt ha behov for vedlikehold/fornyelser.

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

---

1. Etg.:
Terrassedør med 2-lags isolerglass fra 2017
Vinduer med 2-lags isolerglass i stue, kjøkken og entré fra 2013.
Eldre vindu fra antatt byggeår med koblede glass i bad.
Ytterdør av tre og med vertikalt glassfelt. Produksjonsår 2017. Det er installert Yale Doorman kodelås.

2. Etg.:
Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2013.
Vindu i trapperom med 2-lags isolerglass fra 2016.

Kjeller:
Ett vindu med 2-lags isolerglass fra 1982.
Øvrige vinduer fra antatt byggeår med koblede glass.

Merknader: Øvrige eldre vinduer er preget av elde og slitasje. Forholdet gir lokal TG2 da disse har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

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 er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak 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.

Merknader: Det ble registrert noe mosedannelser. Ikke uvanlig over tid, men bør regelmessig fjernes som del av vedlikeholdsarbeid.

Skorstein over tak er preget av elde og slitasje. Bør undersøkes nærmere av fagperson.

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





TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er ikke mulig å undersøke undertak.

Merknader: Forhold ikke vurdert.

5. Loft

TG 3 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

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

Det er påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Eget lagringsloft med adkomst via luke med nedfellbar trapp.
Gulv av tre.
Synlig undertak av tre/panel.

Merknader: Det ble målt forhøyde verdier i treverk/undertak rundt lufterør. Synlig pågående fuktproblematikk. Omfanget bør undersøkes av fagperson.





6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Boligen disponerer en nordvestvendt terrasse på ca. 15 kvm. Adkomst fra stuen.
I tillegg kommer to markterrasser på hhv. 13 og 30 kvm.

Terrasse:
Bærende konstruksjoner av impregnert trevirke fundamentert til betongsøyler i grunn.
Terrassebord som toppgulv.
Rekkverk med trespiler. Stendere og håndløper av tre.
Høyde på rekkverk ble målt til 94 cm.

Markterrasser:
Underliggende konstruksjoner av antatt impregnert trevirke (ikke mulig å undersøke)
Terrassebord som toppgulv.

Merknader: Høyde på rekkverk er ikke iht. forskrift. Kravet er 100 cm. der fallhøyden er over 0,5 m.
Det bør også etableres rekkverk på markterrasse mot støttemur. Fallhøyde over 0,5 m.

Gulv på terrasse er ikke konstruert i plan, det ble registrert ujevnheter/nivåforskjeller.

Terrassebord på stor markterrasse er stedvis preget av elde og slitasje,

Det må normalt periodisk vedlikehold og kostander.



7. Våtrom

7.1 Bad

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 ventiler som kan åpnes.

Takkess/plater i tak.
Flislagte vegger.

Dusjhjørne med svingbare dører i herdet glass. Garnityr på stang og blandebatteri med to vridere for varme- og trykkregulering.
Baderomsinnredning bestående av skapmodul med skuffer og toppmontert servant av porselen og med ett-greps blandebatteri. Vegghengt speilskap med overliggende lyslist.
Vegghengt klosett.

Merknader: Det ble registrert noe slitasje i hard fug i dusjsonen, ikke uvanlig over tid.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flis på gulv.
Varmekabel i støp som styres via en trinnløs regulator.

Merknader: Det ble registrert sprekker i fliser rundt sluk.
Det ble registrert hulrom under flere fliser.

Det ble målt fall til sluk, men ikke iht. forskrift. Badet fungerer med avviket, men er ikke konstruert iht. forskrift,



TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2000

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 ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Plastsluk med synlig klemring og bunnmembran.

Det er ikke mulig å verifisere membran i øvrige skjulte konstruksjoner.

Merknader: Det var ikke mulig å måle etter fukt i dusjssonenes tilstøtende vegger grunnet veggenes oppbygging/konstruksjon. Videre hulltakning medførte risiko for destruktive inngrep, noe som ikke gjøres.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2013

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 IKEA. Installert i 2013.
Integrerte hvitevarer som platetopp, mikrobølgeovn og stekeovn.
Frittstående oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Hvite slette folierte fronter på over- og underskap.
Mørk grå laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og med ett-greps blandebatteri.
Ventilator over platetopp med utkast via yttervegg.

Det er montert komfyrvakt til platetopp/kokesone.
Det er installert waterguard som lekkasjesikring for vann- og avløp samt tilkoblede apparater.

Merknader: Kjøkkenet er generelt preget av elde og bruksslitasje og vil ha behov for vedlikehold/fornyelser.

Skrog under oppvaskkum er fuktskadet etter tidligere lekkasje.




9. Rom under terreng

9.1 Øvrige rom kjeller

TG 3 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

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

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Tak av malt mur og takess/plater.
Vegger i kjellerstue er innvendig kledd med Skamowall plater som er overflatebehandlet.
Øvrige yttervegger av malt mur.

Merknader: Det ble utført fuktmålinger flere steder der hvor yttervegger mot terreng var tilgjengelig. Det ble registrert forhøyde verdier alle steder.
Dette kan komme av svikt i drenering eller kapillært oppsug. Forholdet bør undersøkes nærmere.
Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster

Vegger er preget av pågående fuktproblematikk.





TG 3 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er påvist synlig fuktproblematikk.

Gulv av støpt såle på mark. Ukjent underlag/grunn.
Det er lagt stoffplater i kjellerstue. Laminat i en bod. Øvrige rom med betong/murgulv.

Merknader: Det ble registrert svanker og ujevnheter på gulv utover hva standarden tillater. Gulvet har behov for avretting.

Det ble målt forhøyde verdier i gulv ved fuktmålinger der dette var mulig.

Sår i gulv rundt nedgravd/støpt kloakkrør.





TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Det kun etablert tilluft via ventil på vegg i vaskerom. Øvrig ventilering/ventilasjon skjer via åpne vinduer.

Merknader: Det ble utført fuktmålinger flere steder der hvor yttervegger mot terreng var tilgjengelig. Det ble registrert forhøyde verdier alle steder.
Dette kan komme av svikt i drenering eller kapillært oppsug. Forholdet bør undersøkes nærmere.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vann- og avløp i bad fra 2000.
Vann- og avløp i kjøkken fra 2013.

Øvrige vann og avløp med ukjent alder.

Stoppekran er lokalisert i vaskerom i kjeller.

Merknader: Grunnet alder bør anlegget kontrolleres av fagmann da takstmann har begrenset med kompetanse på området.





TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Det er installert to varmtvannsberedere på 116 L i rom under bad i kjeller.
Produksjonsår 2000 og 2013.

Merknader: Det ble registrert drypplekkasje fra en bereder.

Varmtvannsberedere er satt i rom uten sluk og er ikke lekkasjesikret med waterguard.

Varmtvannsberederene er registrert med en effekt på over 1500 W. I henhold til NEK 400 skal beredere med denne effekten være fast tilkoblet til egen kurs, og tilkoblingen skal utføres av autorisert installatør. Dersom berederen er tilkoblet via vanlig stikkontakt, er dette et avvik fra gjeldende forskriftskrav.
Tiltak anbefales for å etablere forskriftsmessig fast tilkobling, både av hensyn til brannsikkerhet og driftssikkerhet.



Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Forhold ikke vurdert.

TG 1 10.4 Varmesentraler

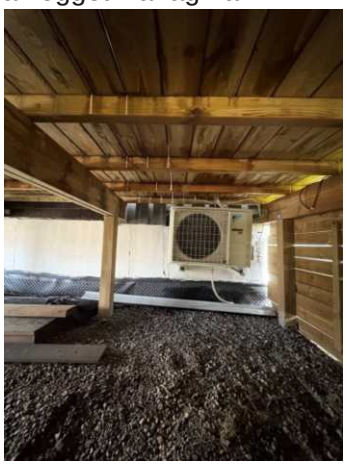
Varmesentralanlegget var nytt i 2021

Det er oljetank nedgravd på eiendommen.

Det er montert Daikin varmepumpe på vegg i stue. Installert i 2021.
Aggregart er plassert under terrasse inntil yttervegg.

Selger opplyser via egenerklæring om at nedgravd oljetank ble sanert i 2025.

Merknader: Takstmann har ikke kompetanse på dette området. Det anbefales således jevnlig kontroll av anlegget via fagmann.



TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1925

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Tilluft via spalter på de nyeste vinduene. Øvrig tilluft via veggventiler og åpne vinduer.
Avtrekk via vifte på bad og vaskerom samt ventil på vegg oppunder tak i wc 2. etg.
Ventilator på kjøkken med utkast via yttervegg.

Merknader: Ved en større renovasjon bør det etableres nyere ventilasjonssystem.

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 info:
Naturlig ventilasjon er den eldste formen for ventilasjon, og den finnes fortsatt i mange boliger. Den er basert på at varm og fuktig luft stiger naturlig opp over tak gjennom kanaler fra bad- og våtrom. Dette fører i sin tur til at frisk luft trekkes inn gjennom ventiler i vegg og/eller vindu. I eldre boliger kom luften gjerne inn gjennom utettheter i vegg og vinduer.
Generelt sett fungerer naturlig ventilasjon dårlig og er avhengig av temperaturforskjellene inne og ute. Jo kaldere det er ute, jo større trekk blir det, noe som gir for mye ventilasjon den kalde årstiden og for lite ventilasjon i den varme årstiden.





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 2019

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 påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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 50 ampere.
Det er installert overspenningsvern.
Kombinert jordfeil og automatsikringer til kurser.
Spenning i boligen er målt til 236V. Dette er iht. gjeldende leveringsvilkår.

Iht. tidligere salgsoppgave ble innmat i sikringsskap byttet i 2013.

Det er fremvist samsvarserklæring for utbedring etter avvik funnet ifm. el-tilsyn i 2019. Samsvarserklæring er datert 03.10.2019 og utbedringen er utført av ADR Elektro AS.

Det er ikke fremvist dokumentasjon for det øvrige anlegget.

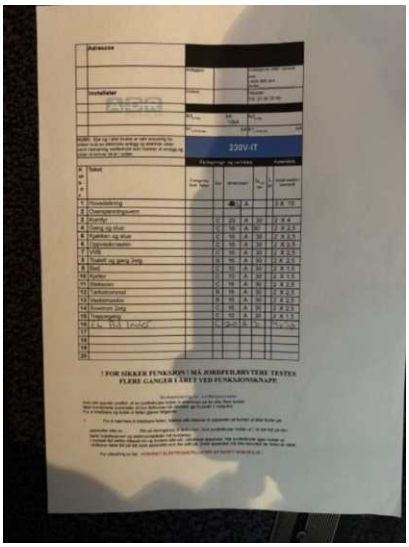
Merknader: Grunnet manglende dokumentasjon og alder på deler av anlegget anbefales det på generelt grunnlag utført en utvidet el-kontroll.
Evt. feil og mangler bør utbedres.

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 samsvarserklæring 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.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det er ikke montert rekkverk på begge sider i trappene inne.
Tiltak: Håndløper, rekkverk må utbedres for å lukke avviket.

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.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
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 må påregnes at levetid og funksjon kan være begrenset som følge av alder.

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:	
1.3	Terrengforhold
	TG2 settes grunnet ikke tilfredsstillende fall fra grunnmur på overside/felles adkomst til nabo.
2.1	Yttervegger
	TG2 settes grunnet stedvis slitasje og alder. Fasade/panel har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	TG2 settes grunnet manglende snøfanger og alder. Har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 settes grunnet manglende rekkverk og høyde på rekkverk ikke iht. forskrift. Slitasje og elde på noen terrassebord på stor markterrasse.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG2 settes grunnet alder på badet. Har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	TG2 settes grunnet sprekk i fliser, hulrom og ikke tilfredsstillende fall til sluk. I tillegg kommer alder, badet har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes grunnet alder. Membran har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 settes grunnet fuktskadet skrog under oppvaskkum samt på generelt grunnlag av elde og bruksslitasje.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 settes grunnet manglende spalte og inspeksjonsmulighet for skjulte sisterner. I tillegg kommer alder på deler av anlegget, har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Anlegget bør kontrolleres av fagperson.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 settes grunnet ikke tilfredsstillende strømtilkobling. I tillegg kommer manglende lekkasjesikring og alder, den eldste varmtvannsberederen har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
10.5	Ventilasjon
	TG2 settes grunnet naturlig ventilasjon.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG3 settes grunnet sprekker og avskallet puss på utvendig grunnmur samt forhøyede fuktverdier innvendig grunnet antatt kapillært oppsug og svikt i drenering. Tiltak: Det bør etableres ny fuktsikring samt vedlikehold av grunnmur og støpt gulvplate.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG3 settes grunnet fukt i treverk samt synlig pågående fuktproblematikk rundt lufterør. Tiltak: Omfanget bør undersøkes av fagperson og evt. lokalt utbedres om mulig.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
9.1.1	Øvrige rom kjeller Veggenes og himlingens overflater
	TG3 settes grunnet forhøyde verdier ved fuktmålinger samt klare og utbredte symptomer på pågående fuktproblematikk. Tiltak: Det vil være behov for omfattende renovering. Etablering av fuktsikring.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
9.1.2	Øvrige rom kjeller Gulvets overflate
	TG3 settes grunnet forhøyde verdier ved fuktmålinger samt klare og utbredte symptomer på pågående fuktproblematikk. Tiltak: Det vil være behov for omfattende renovering. Etablering av fuktsikring.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
9.1.3	Øvrige rom kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	TG3 settes grunnet manglende etablering av ventilasjon (tilluft og avtrekk). I tillegg kommer forhøyde verdier ved fuktmålinger samt klare og utbredte symptomer for pågående fuktproblematikk. Tiltak: Hele kjelleretasjen har behov for renovering. Det må beregnes en større kostnad. Kostnadsestimat er basert på utbedringe/etbalering av ventilasjon i kjelleretasjen. Totalt estimat for renovering av kjelleretasje må sees i sammenheng med pkt. 9.1.1 og 9.1.2.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38251386

Selger 1 navn
Linda Renee Solheim

Gateadresse
Steinborgveien 11C

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: 2013

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 12

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Lo Favør, Fremtind forsikring

Polise/avtalenr.: 36309533

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: 38251386

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble registrert fukt på vegg i kjeller som medførte drenering av flere fasader og påmonterte fuktbestandige plater i kjellerstue. Kvittering på produkter brukt i kjellerstue kan fremvises.

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

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: Vedr. sanering av utvendig oljetank, utvidelse av elektrisk anlegg fra sikringsskap og installasjon av el.bil lader.

Arbeid utført av: Sveis Stål Montasje, Jordet Elektro AS og EDA elektro data AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ref. tilsyn og sanering av oljetank. El.tilsyn i 2019 og godkjent utbedring er dokumentert med Samsvarserklæring.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Montert på garasjevegg.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☑ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 38251386

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Skiftet verandadør, ytterdør og vinduer. Etablert terrasser og noe panel på dugnad.
Arbeid utført av	Snekker Geir-Egil Larsen

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Innredet rom som kjellerstue, men ikke søkt om bruksendring.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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	Tilstøtende nabo, Steinborgveien 11D, har bruksrett på vei/innkjørsel ifm adkomst til boligen.

Document reference: 38251386

Tilleggskommentar

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: 38251386

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

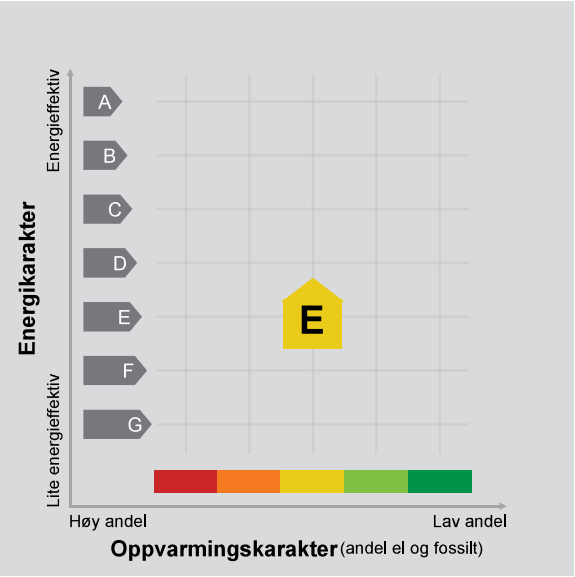
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Linda Renee Solheim	830f81c9f07e6cdc247fc8 5b167cab0327b34506	06.11.2025 13:18:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251386

- 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

ENERGIATTEST

Adresse	Steinborgveien 11C
Postnummer	0678
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	144
Bruksnummer	588
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80315112
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-187021
Dato	04.11.2025



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 16 294 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

16 073 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	167 liter ved

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)

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Luft kort og effektivt**

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:	Kjedet enebolig
Byggeår	1925
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	133
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 3: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 4: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 7: Isolere loftsluke

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

Tiltak 8: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 9: Etterisolering av kaldt loft

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

Tiltak 10: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 11: 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 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Brukertiltak

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: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 19: 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 20: 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 21: 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 22: 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 utendørs

Tiltak 23: 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 24: 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 25: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 26: Montere urbryter på motorvarmer

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

Steinborgveien 11C

Nabolaget Høyenhall - vurdert av 129 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Høyenhall skole (1-10 kl.) 579 elever, 31 klasser	11 min 0.8 km
Brynseng skole (1-7 kl.) 336 elever, 14 klasser	15 min 1.1 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 181 elever, 15 klasser	14 min 1.1 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 499 elever, 26 klasser	19 min 1.6 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	19 min 1.6 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	6 min 3.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Manglerudveien 5 - 11214	10 min
Manglerudveien 5 - 11217	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Furuveien Linje 70, 70N	6 min 0.5 km
Høyenhall Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.8 km
Bryn stasjon Linje L1	14 min 0.9 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	7 min 2.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 4.8 km

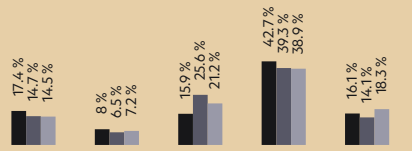
BARNEHAGER

Manglerud barnehage (1-5 år) 54 barn	8 min 0.7 km
Husmannsplassen barnehage (1-5 år) 81 barn	10 min 0.7 km
Solfridbakken barnehage (1-5 år) 70 barn	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Brynseng	11 min
Kiwi Ryenstubben	13 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Høyenhall	2 669	1 051
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

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

- Tog/t-bane
- Egen bil

SPORT

Svartdalen balløkke	9 min
Høyenhall skole	11 min
Fresh Fitness Manglerud	14 min
EVO Bryn	14 min

«Det er en koselig, grønn lunge ikke langt fra Oslo sentrum.»

— Sitat fra en lokalkjent

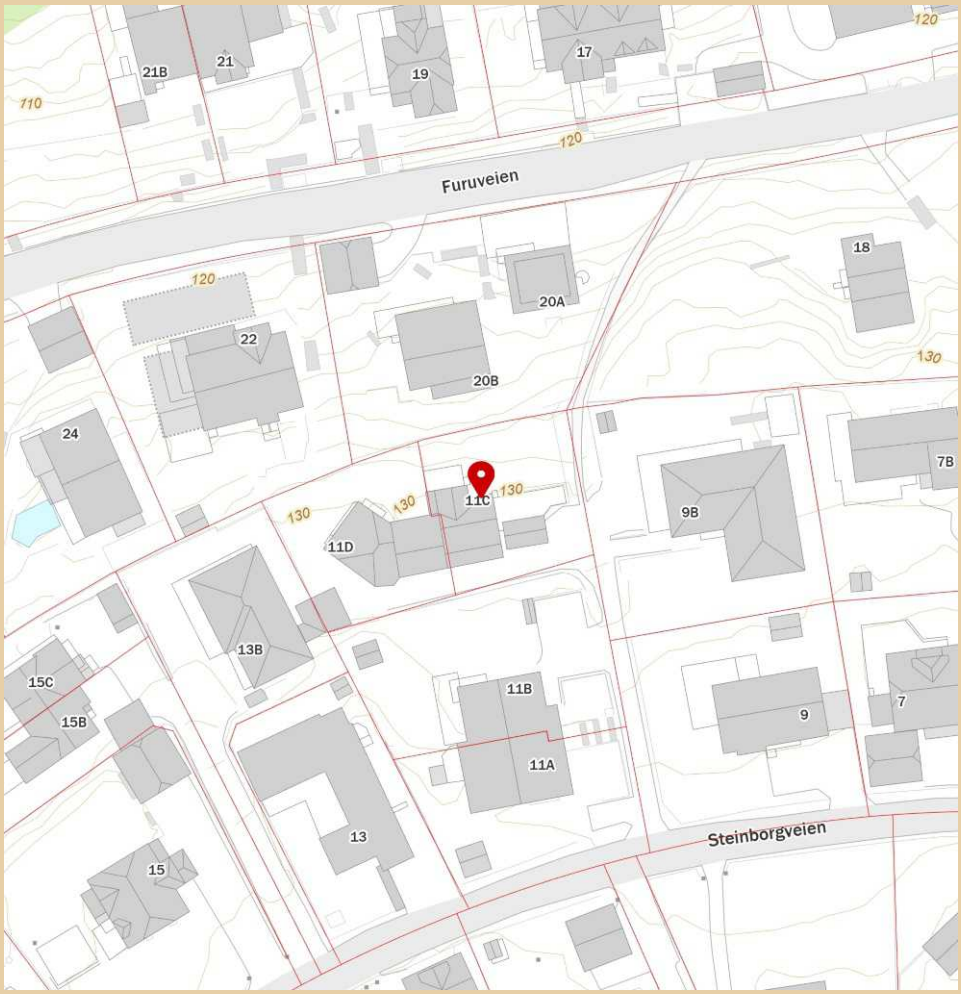
Gateparkering
Lett 90/100

—

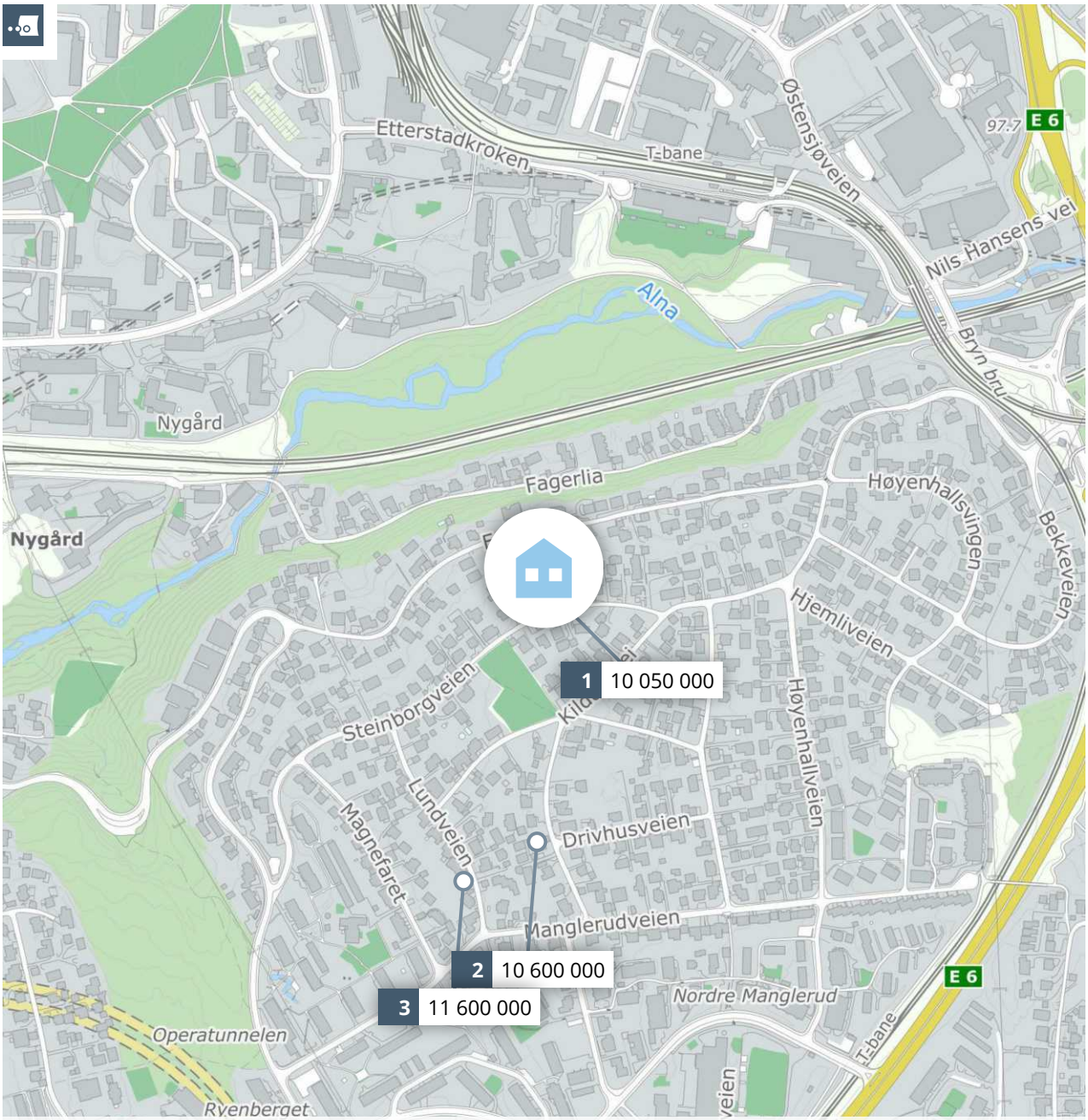
Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

—

Støynivået
Lite støynivå 89/100



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 11 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 09.11.2025

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 11 C, 0678 OSLO

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1925

GNR 144 BNR 588 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS FAGERLIA

Verdivurdert til

9 800 000

-	9 800 000	73 684
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	133 m²	14 m²	- m²	58 m²	- m²	- m²
Tomt						420 m²
Byggeår						1925

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Steinborgveien 11 B 137 m² 1966 734 m² 3 sov	13.10.2025	9 700 000	**10 050 000**	0	10 050 000	**73 358**
2 Gartnerveien 9 A 143 m² 1947 1 569 m² 4 sov	28.05.2025	10 850 000	**10 600 000**	0	10 600 000	**74 126**
3 Lundveien 17 155 m² 1950 909 m² 3 sov	20.08.2025	12 000 000	**11 600 000**	0	11 600 000	**74 839**

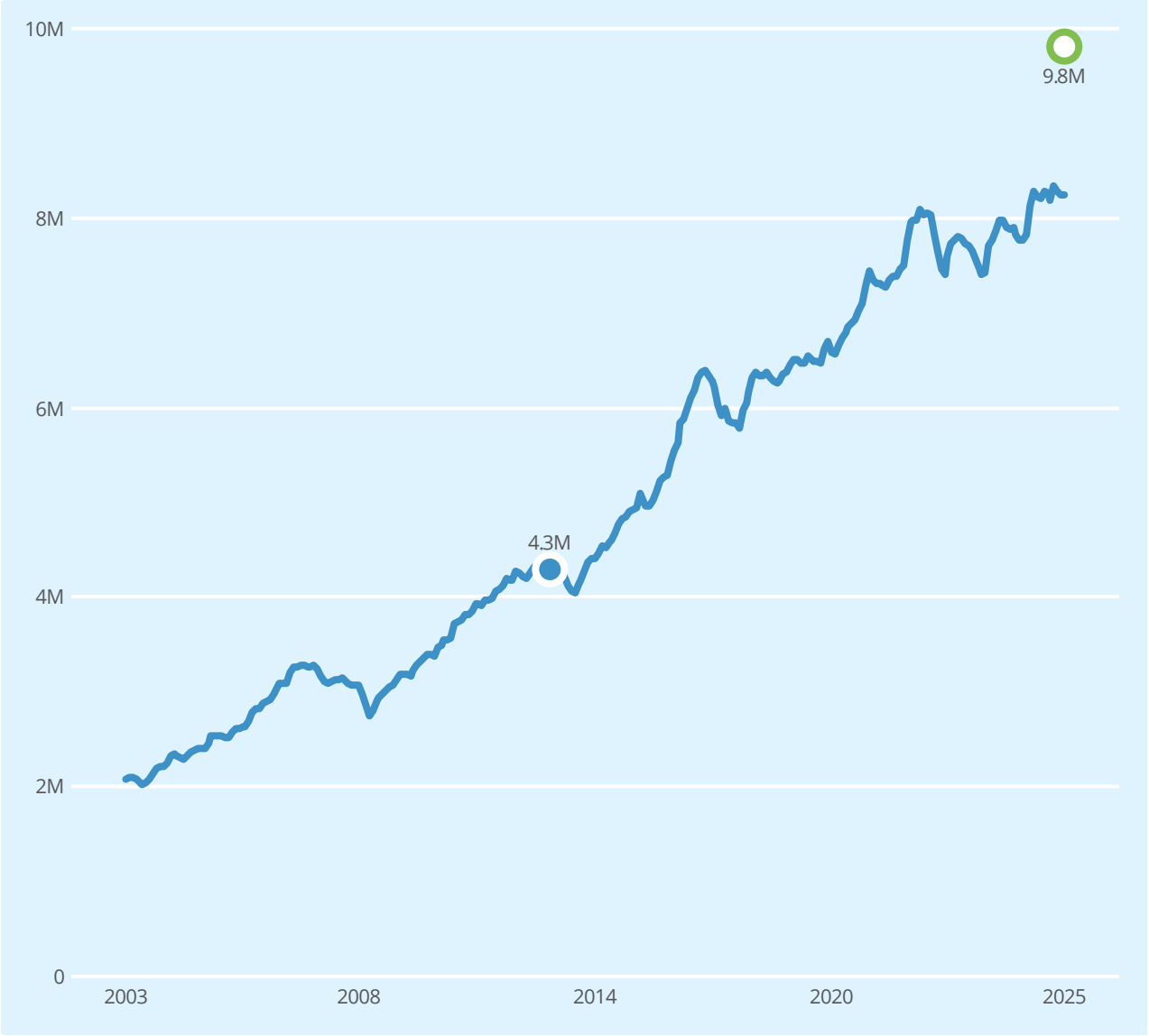
Vertikaldelt tomannsbolig over 3 plan | Flott utsikt | Garasje | Fine uteområder | Hage | Stort potensial | Barnevennlig

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 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.11.2012	14.05.2013	28.08.2013	4 200 000	4 300 000	0	4 300 000	3
21.10.2004		21.10.2004	-	251 000	-	251 000	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Tomannsboliger til salgs i Østensjø bydel nå

7
tomannsboliger til salgs

11.2M
10.9M
10 490 000 Prisantydning i snitt
10.3M
10.0M
9.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
100
dager

Tomannsboliger solgt i Østensjø bydel siste 3 mnd

19
tomannsboliger solgt

10.4M
10.1M
9 786 000 Prisantydning i snitt
9 573 000 Salgspris i snitt
9.2M

Solgt i snitt i løpet av
41
dager

for 1.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

78 331 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

73 684 Steinborgveien 11 C
Totalpris 9 800 000

68 446 Østensjø bydel i snitt siste 3 mnd

Akers Bygningsvæsen
G.nr. 144 B.nr. 5
Kartblad
Bilag nr.

Byggeanmeldelse

Til Akers bygningschef!

AKER HELSERAAD
JOURNAL NO. 136
1927

Akers Bygningsvæsen
Jnr. 7357 - 1925
Dat. 7/8 25
Antal Bilag: 9

Herved anmeldes, at der paa gaards nr. 144 bruks-nr 5 & 8

parcel av ..... ved Bryn

skal utføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte tegninger.

Vedlagte tegninger.

Bygningens flateinhold Hovedbygning 42.- m² Uthus anmeldt før 11.- m² tilsammen 53.-

Bygningens bestemmelse Beboelse

Bygningens høide 7,85 over grundmur til møne

Etagernes antal og høide 1½ et. } 1 et. 2,60 2 - 2.70

Grundens beskaffenhet Fjeld

Kloak og drainering

Fundamentering og kjeldermure Betongstøp i 0,40 cm tykkelse

Isolation Tjærepap før treverket begynder

Bygningsmateriale Laftet av kløvede og pløide 2½" Planker med 2 Lag pap og panelning indvendig 2 lg. Pap og panel utv.

RICH. ANDVORD, CHR.A. Bl. nr. 525.

Indredning i kjelderen Ja

Indredning paa loft Nei

Trappeantal 1

Taktækning Flat tagsten

Antal piper 1 Rök og 1 Luft

Antal tilhørende ildsteder 6.

Trukne røkrør Nei

Særegne konstruktioner Nei

Lokum i uthusbygningen

Stald, fjøs, grisehus, hønsehus etc. möjligens

Aker den .....

Eierens navn :

Ansvarshavende

Anmelderens navn og adresse:

Olof Rösholm
Bekkelagshögda

Akers Byggningsvæsen
G.nr. 144 B.nr. 588
Kartblad
Bilag nr. 15

Aker...
J.nr. 1732 1927
Dat. 14/5 27
Anal...

Til

Akers byggningsvæsen.

AKER HELSERAAD
JOURNAL NO. 736
1927.

Undertegnede andrar det ærede byggningsvæsen om, at faa benytte det ene værelse i anden etg. midterbidg som kjælleren.

Ferdig besiktigelse av mit bygg. gnr 144 br.nr 588 kan gaarstas naarsomhelst.

Helst 20/21 mai, da vil gjerne vil være til stede.

Stenbergv. Hæmhall den 12/5 - 27

Ærbødigst
Fridtjov Olsen

Lidt mangler ved i murene.

Se til mkl.

17/5-27

2 leilighetene

Besvaret 16-1927

Adressen

skal vare lnr 588. Meddelelse av Bergam 15/4-1926

G.nr. 144	B.nr. ~~119~~ 588
Kartblad	
Bilag nr.	6

AKERS KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr.	1357-1925
Dat.	29/8 25
Antal bilag	3

588

EKSPEDITIONS-DOKUMENT

angaaende Aaningshus. og uthus. (bilag 3)

Eier:
T. Moe,

adr. Rødtvedtgaten 17.

Anmelder:
Olaf Risholm, -

adr. Bakkelagshøgda.

Sted:
Bryn, Østre Aker.

Parcel nr.:

av

Tomt nr.:

til

Ansvarshavende:

Adr.

Veierklæring indkommet: 21/4. 25

Gebyr: 24/4-1926. 18/5 utt. 131/1926. V. hus.

Færdigattest:

Akers Helseraads stempel

AKER HELSERAAD
JOURNAL NO. 136
1927.

Akers Reguleringsvæsens stempel

Mottatt 4/4 25. Hvalls.

Situasjonsplanen er den samme som godkjendt for l. nr. 120/1925 bilag 3.

144-417. S.
Bilag 8.

Ad. vaaningshus og uthus paa Bryn, Østre Aker, tilh. F. Moe.

Akers reguleringsvæsen har godkjendt bygningernes beliggenhet som angit paa situationsplanen med vaaningshuset i 12,5 m. avstand fra midte av vei langs tomtens østside. Beliggenheten forutsættes paavist i marken av opmaalingsvæsenet. **Bebyggelsens avstand fra nabogrænse maa være mindst 4 m.**

I henhold hertil og til den tidligere indsendte erklæring angaaende adkomst approberes anmeldelsen paa følgende betingelser :

Samtlige kjældermure maa føres ned paa fast fjeld.

Vinduet i 2den etage i gavlen mot øst maa anbringes i facadens midtaxe og utføres som antydet paa tegningen.

Hvis det er meningen at opføre vaaningshuset av bindingsverk saa tillates dette i henhold til kongelig resolution av 12. oktober 1923 efter vedlagte regler, hvor blandt andet kræves en avstand til nabogrænse av 5,0 meter.

Approbation av 29. april 1925 er annulleret.

Priveterne maa indredes efter vedlagte regler.

Forøvrig efter bygningslovens bestemmelser samt vedlagte specielle byggeregler.

Kloak- og brandreglementets bestemmelser samt forskrifter for gatearbeidelsen vedlægges.

Byggetilladelseskort kan ikke utstedes forinden erklæring fra en av Akers bygningskommission godkjendt ansvarshavende er indsendt.

Ns. Ing Eriksen har ändret 29/4 25 Yrat byggetillatelsen - efter appr. av 29/4 25

Bygningschefen i Aker den 19 september 1925.

John L. Munch

19

Sendt 1925

Hr. Olaf Røsholm,
Bækkelagshøiden.

144-417. 538. mch

AKERS
4/4 499-1925
OVERINGENIØR

Ad. vaaningshus og uthus paa Bryn, Ø.Aker,
tilhørende F. Moe, Markveien 60.

Paa Gn. 144, bn. 588

Oversendes hr. overingeniøren under henvisning til bilag nr. 3

Akers bygningschefs kontor den 2/4 1925

P. Smith.

Ø.-Aker
I bilket.

18/4-1925
Sthm

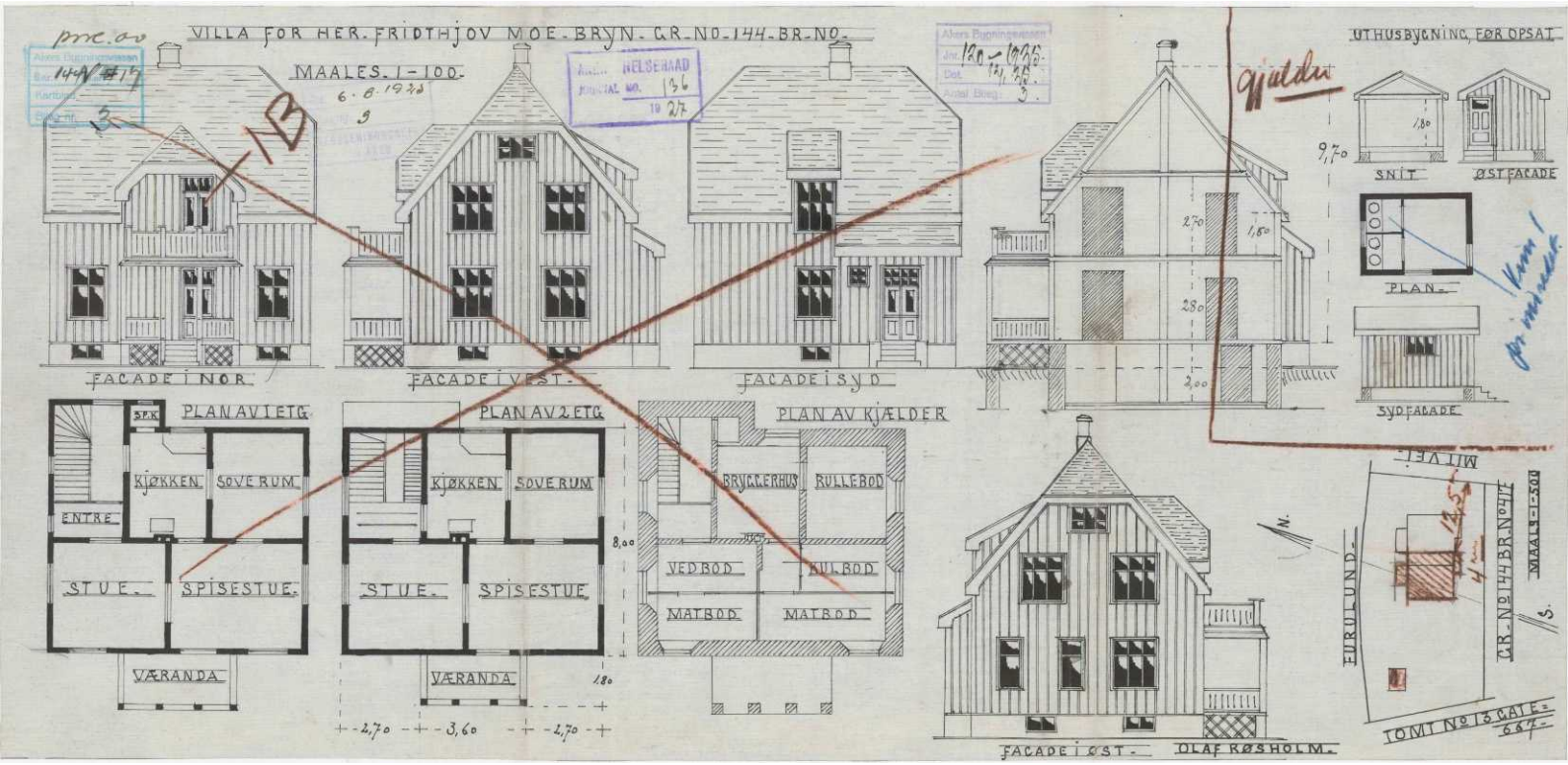
Oversendes herr opmaalingschefen i Aker.
Byggetilladelse kan for adkomstveiens vedkommende meddeles, naar erklæring er undertegnet og indsendt til tinglæsning. Bilag: Kloakbestemmelser og forskrifter for veioparbeidelse.
Akers overingeniørkontor, den 18-4-25.

efter bemyndigelse
For overingeniøren
Ad. Sigholt

Tinglast 18/4.25.

R.

A. Jno. 62-25 Intet at bemerke.
Akers opmaalingschefs kontor, den 24 april 25.
Sigurd Sundtoft

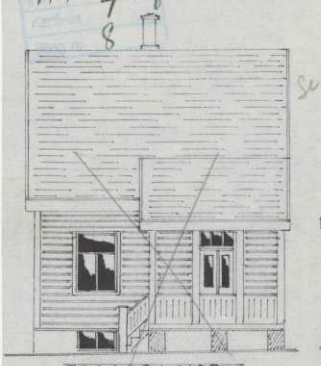

VILLA FOR HER. FRIDTHJOV MOE. BRYN. GR. NO. 144. BR. NO.
MAALES. 1-100.
6. 8. 1928
FACADE I NOR.
FACADE I VEST.
FACADE I SYD.
PLAN AV 1 ETG.
SEK.
KJØKKEN
SOVE RUM
ENTRE
STUE.
SPISESTUE.
VÆRANDA
PLAN AV 2 ETG.
KJØKKEN
SOVE RUM
STUE.
SPISESTUE
VÆRANDA
8,00
1,80
2,70
3,60
2,70
PLAN AV KJÆLDER
BRYGGERHUS
RULLEBOD
VEDBOD
KULBOD
MATBOD
MATBOD
FACADE I ØST.
OLAF RØSHOLM.
UTHUSBYGNING, FØR OPSAT.
9,70
2,70
1,80
2,80
2,00
SNIT
ØST FACADE
PLAN.
SYD FACADE
gjælder
Kunn i for mur
MILVEI
EIRULUND
GR. NO 144 BR. NO 112
MAALT 1:500
TOMT NO 15 GALE
667
N.
S.
Helsekomm.
Nr. 136
19 27

VILLA FOR HER. FRIDTHJOF MOE - BRYN PAA GR. Nº 144 - BR. Nº I ØSTRE AKER.

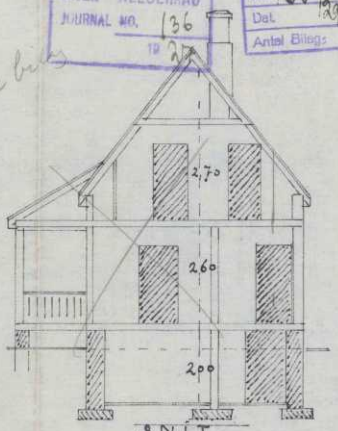
1x4 4988

8

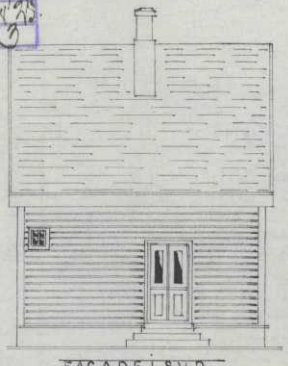
AKER HELSERAAD
JOURNAL NO. 136
Jnr. 1205
Dat. 29/4 05
Antal Bilag: 3



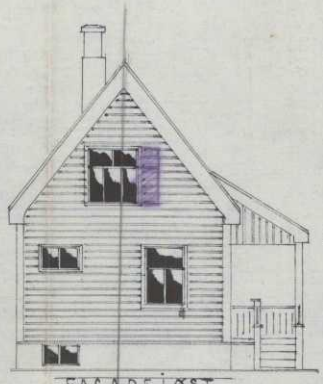
FACADE I NOR.



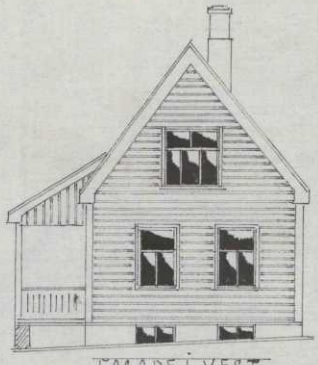
SNIT.



FACADE I SYD.

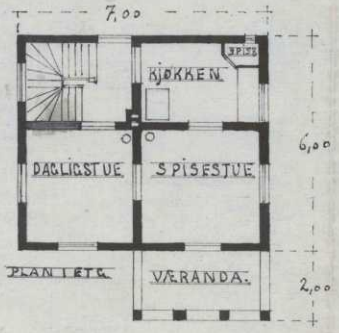


FACADE I ØST.

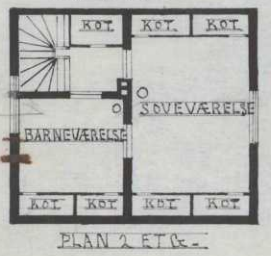


FACADE I VEST.

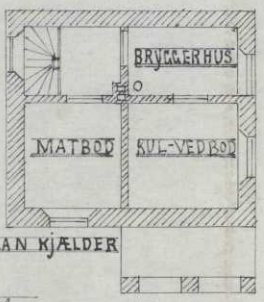
MAALESTOK 1/100



PLAN I ETG.

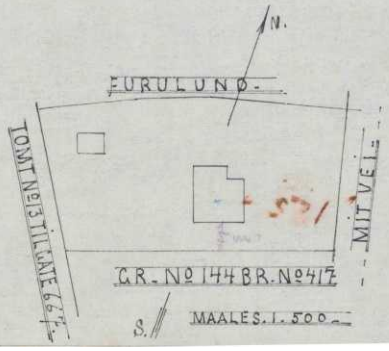


PLAN 2 ETG.



PLAN KJÆLDER

SITUATIONSPLAN.



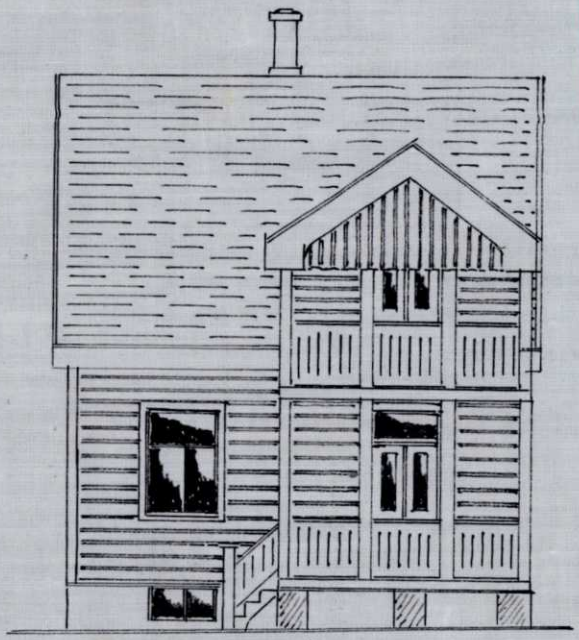
OLAF RØSHOLM.

TILBYGNING AV VERANDA I 2DEN ETGE. GR. Nº 144 BR. Nº I Ø. AKER.

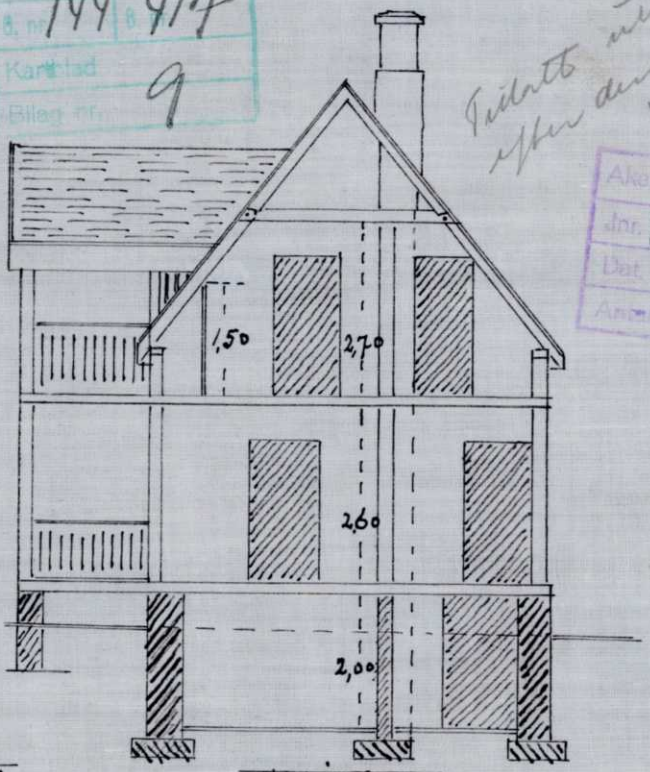
Akers Bygningsvæsen
B. nr. 144 417
Kart-lad
Bilag nr. 9

Tillatt utført
efter denne tegn
4/12 25 for B.S.
Cal

Akers Bygningsvæsen
Jnn. 5962. 1925
Dat. 4/12
Anm. Bilag



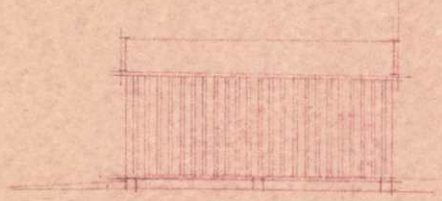
FACADE I NOR.



SNIT.

MAALESTOK. 1-100

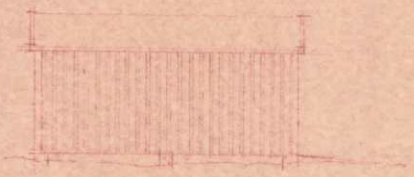
OLAF RØSHOLM.



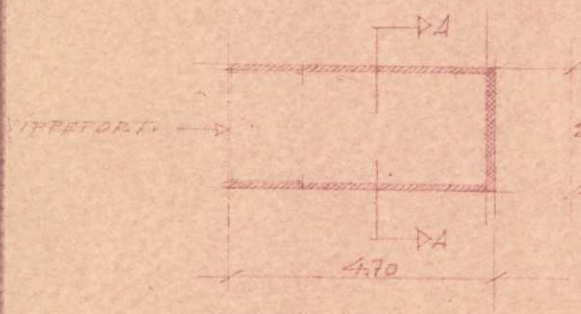
FASADE MOT NORD.



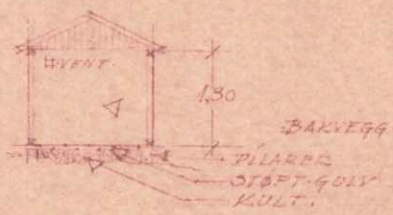
MOT VEI NR. 735.



FASADE MOT SYD.



PLAN.



SNITT A-A.

1

4-51.	GARASJE PÅ STENBORGVEIEN 11 b GNR. 144, BNR. 688. Ø. AKER HERR.
M. 1:100	TRYGVE NISSEN. ARKITEKT M.N.A.L BESTUMVEIEN 44, BESTUM, OSLO TLF. 559781.
14/2-62	

Skj. B 37. 10 000.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III
SENTRALBORD 417200

J.nr. 2564/52.
GO/EB.

A p p r o b a s j o n.

Ad: gnr. 144, bnr. 588, Stenborgveien 11 B.

Anmelder: Herr Trygve Nissen, Bestumveien 44, Ullern.

Eier: Herr F. Moe, Steinborgveien 11 B, Ö. Aker.

Arbeidets art: Tilbygg til tomannsbolig.

Byggemelding med vedlagte 2 stk. tegninger approberes under forutsetning av at Bygningsloven av 22/2-1924 med forandringer og tillegg, sist ved lov av 28/7-1949, bygningsvedtektene for Oslo/Aker, byggeforskriftene av 15/12-1949, og vedlagte approbasjonsbetingelser fölges.

För byggetillatelse kan gis, må:

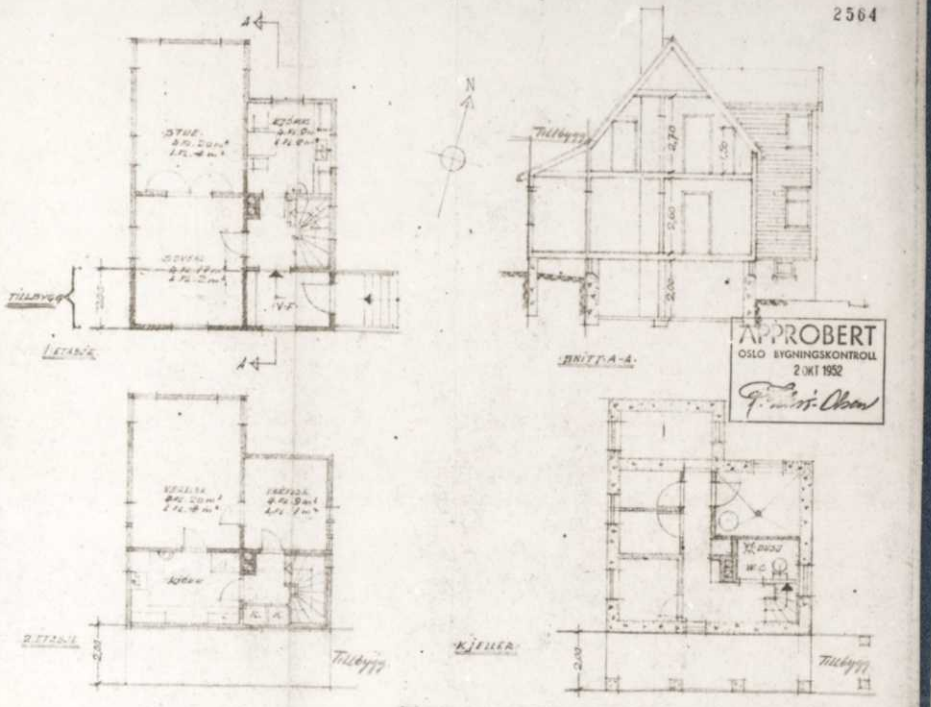
1. ansvarshavende være godkjent,
2. avgift for tilsyn m.v. være betalt og
3. material-og arbeidstillatelse (röd seddel) foreligge, kfr. vedlagte rundskriv av 1/1-1951.

Bygningssjefen i Oslo, den 2. oktober 1952.

Sverre Hurum. ----------

R. Glasö-Olsen.

2564

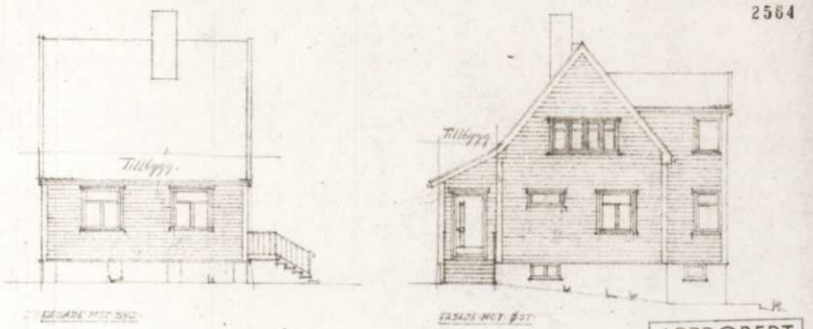


APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
2 OKT 1952

TILLBYGG for FRITJOF MOE, STENBORGVEIEN 8 - 8 - 52.
EIENDOM GNR. 144, BNR. 586, S. AKER. Ltrygve Nissen

O.K.	TRYGVE NISSEN ARKITEKT, N.T.H., A.A.A. BESTUMVEIEN 44, TLF. 55 59 91	MÅL 1:100	F 16 309-3.

2564



APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
2 OKT 1952

67

TILLBYGG for FRITJOF MOE, STENBORGVEIEN 8 - 8 - 52.
EIENDOM GNR. 144 BNR. 586 S. AKER. Ltrygve Nissen

O.K.	TRYGVE NISSEN ARKITEKT, N.T.H., A.A.A. BESTUMVEIEN 44, TLF. 55 59 91	MÅL 1:100	F 16 309-1.

13 JUNI 1960

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III * 41 72 00

Approbasjon.

Arbeidssted: 144/588 Stenborgveien 11 b.	Journalnr.: 62/414	Tegn. nr.: 1-.
Arbeidets art: Garasje for en bil.	Innlevert: 16/2-62.	
Bygningens art:		
Byggherre: Fridthjov Moe, Stenborgveien 11 b.		
Byggemelder: Arkitekt Trygve Nissen, Bestumveien 44.		

Dato 11. april 1962. RGO/SH

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til områdekartet med Byplankontorets påtegning av 6/2-62.
Garasjens minste avstand til nabogrense skal være 1 meter.
Garasjen må kles brannherdig innvendig.

Kravet om brannvegg frafalles i henhold til bygningsvedtektens § 115.

Området mellem garasjen og nabogrensen må holdes i ryddig stand og ikke nyttes til noen form for lagring.

Garasjen forutsettes malt i samme farge(r) som våningshuset.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene.....

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»—

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. tegningene være stemplet av Byggeløyve-kontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [X] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelses-spørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
bem.

R.Glasö-Olsen

Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler ovn.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

20 000-4000. 12-61. R. A. –

Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på omstående side.)

I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plasert.

II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.

III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.

IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.

V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.

VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.

VII. Før ferdigattest meddeles skal det innsendes film i format 13 x 18 cm med lesekopier i A 4 av korrekte tegninger.

Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise aktsomhet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravnings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før gravning i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m.
5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
6. Trapperekkverks høyde skal være minst 0.9 m fra trinnforkant, og sprossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekkverk m.m.
7. Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1.2 m.
8. Fyrrom skal ha vindu til det fri.
9. Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.
10. Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.
11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
12. Røykpipe må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer.
13. Feiedører må plaseres slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plaseres i beboelsesrom, kott, garasjer o.l.
14. I badstubad må dører slå ut.
15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisoleres. K.verdi maks. 0.8.
17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
18. Loftbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.
19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne.
20. Hvor rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
21. Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
22. Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann.
23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.

For øvrig vises bl. a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»

«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.-rom i Oslo.»

«Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»

«Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art .

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Garasje for en bil. Steinborgveien 11 b.	Gnr. 144, bnr. 688.	62/414.

Byggherre

Ansvarshavende

Herr Fridthjov Moe
Steinborgveien 11 b

Oslo 6.

Dz.

ØV/EI

Dato
7. juli 1965.

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

O. Verndal

Bygningsinspektør
O. Verndal

C 15. R. A. 4998/65. – I

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	144/0588 Steinborgveien 11 C	Journalnr.	89/3011-S
Arbeidets og bygningens art	Nybygg - Garasje	Innlevert	11.07.89
Byggherre	Hroar Sanderengen, Steinborgveien 11 C, 0678 OSLO 6		
Anmelder	Hroar Sanderengen, Steinborgveien 11 C, 0678 OSLO 6		

1	V	16		31		46		61		76		91							
2		17		32		47		62		77		92							
3		18		33		48		63		78		93							
4		19		34		49		64		79		94							
5		20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

Jnr. 89/3011-S
Sendes oppmålingsvesenet 1/8-89

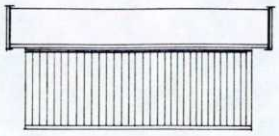
1 Kart sendt oppmålingsvesenet GAB 16/8.89

App.: 1/8-89 Igang: 1/3-90 Bruk: 22/3-90 T.T.

SEND BYGGETILLATELSE 26/9.89 JJ - 27-9-89 ÅP



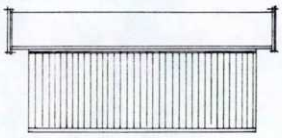
Fasade A



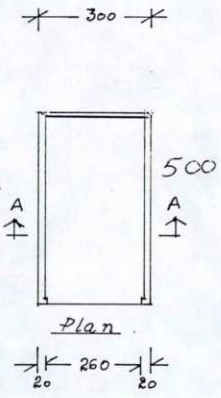
Fasade B



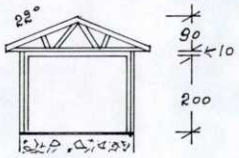
Fasade C



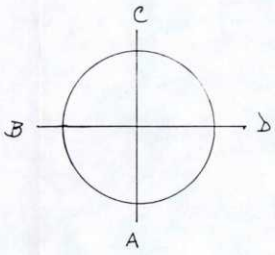
Fasade D



Plan



Snitt A-A



Byggherre: Hcar Sanderengen	
Entreprenør: Fjell Bruk A/S 1640 Råde.	
Enkelgarasje. Brutto areal: 15 m²	
Tegn: Plan, fasader og snitt.	
Dato: Råde 7/11-88 J. Hoss	Målestokk: 1:100

OSLO KOMMUNE

APPROBASJON

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	144/0588, Steinborgveien 11 C	Journalnr. 89/3011
Arbeidets og bygningens art	Nybygg - Garasje	Innlevert 11.07.89
Byggherre	Hroar Sanderengen, Steinborgvn. 11 C, 0678 OSLO 6	
Anmelder	Hroar Sanderengen, Steinborgvn. 11 C, 0678 OSLO 6	

TH/RS

Oslo, den 1. aug. 1989.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 31.07.89 på kartet.

Da garasjen ikke skal fundamenteres frostfritt, forpliktes herved eieren til, til enhver tid å rette mangler og forskyvninger etc. pga. telehiving o.l., kfr. byggeforskriftenes kap. 42:2.

Garasjen må ventileres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 47:55.

Garasjen må males/beises i samme farge som hovedhuset.

Garasjen må utføres med samme panel som hovedhuset.

Det må anordnes snuplass på egen grunn.

Avkjørsel til offentlig vei må ikke ha større bredde enn 4 meter.

Ny garasje skal plasseres 1 m nord for eksisterende garasje, for å bedre adkomst til gnr. 144/2046. Dette er av oss rettet på kartet.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

A. Ansvarshavende være godkjent.

H. Rivetillatelse være innsendt.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Odd Hanche-Olsen
overarkitekt

Tove Haukeli
arkitektass.
T. Haukeli

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 68 30 40 66 20 20

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Garasje

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Steinborgveien 11 C	Gnr.144, bnr.588	89/3011

Byggherre

Hroar Sanderengen
Steinborgveien 11 C

0678 OSLO 6

Ansvarshavende

D.s.

AS/lw

Dato
28.3.1990

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

For bygningssjefen

.....
Bygningsinspektør

A. Sundt

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

Skl. C-16. ANDVORD.

Aker Bygningsvesen
G.nr. 144 B.nr. 588-
Bilag nr. 25-

W4/589

AKERS BYGNINGSKONTROLL
00744 ★ -5.FEB.1938
ANTAL BILAG

Til
Akers bygningsvesen.

Undertegnede anmelder herved bad og vandklosset i kjelder. Som det sees av vedlagte tegning maa byggetillatelsesplassen indskrenkes, for at det kan bli mulig at faa plass til WC og bad.
Belysningen vil bli oppført av halvsteins mur.
Tak og vegger pusses, der settes ind ventiler for tilførsel og avløp av luft.
Luftpipen lages av zink eller galvplate og føres op over husets ytterveg. Det vil bli meget kostbart at faa luft den paa anden maate. Luftpipen er paa tegningen merket med et x.
Bad vil ikke bli innstallert fureläbig.
Indeling av kjelle som den nu er, er merket med blyant.
Skomburgveien 116 Fjellhall den 5/2 - 1938

Ærbødigst
Fridtjof Mac.

G.nr. 144	B.nr. 588
Tomt nr.	
Parsell nr.	
Bilag nr. 24.	

AKER KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr.	444. 1938.
Dat.	12/3
Antall bilag	3

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående Innredning av kott og wc. i Kjeller.

Eier:
Kristian Moe
Gleditschveien 11 B
Kjelsås.
adr.

Anmelder:
- Dr. -
adr.
2/3 38

Sted:
Kjelsås.
Parsell nr.:
av
Tomt nr.:
til

Forespørsel angående ferdigattest sendt:
Veichef (ang. vei)
Brandchef:
Kloakkvesenet: 6/4-1938.

Ansvarshavende:
Tömmerm. Anton Tokerud
Kildalsvei 3 b
Höienhall pr. Bryn.

Adr.
Veierklæring innkommet:
Naboerklæring —
Gebyr: 24/2-1938.
Ferdigattest:

Innsp 14/2 38 K

ED.

144 588. 24. februar 1938.
26.

Herr Fridthjov Moe,

Stenborgvn. 11 B, Bryn.

Innredning av bad og w.c. i kjeller på gnr. 144,bnr. 588, Höienhall, tilh: Fridthjof Moe.

Til anmeldelsen bemerkes:

Veggene må utföres av ildfast materiale og taket pusses. Rummet må ventileres såvel ved friskluftstilförsel som ved særskilt avtrekkskanal fört op over tak. Herom må konfereres med bygningsinspektören.

Forövrig approberes anmeldelsen på betingelse av at arbeidet utföres efter bygningslov av 22. februar 1924 med vedtekter og forskrifter.

Kloakkanlegg må særskilt anmeldes til Aker vann- og kloakkvesen.

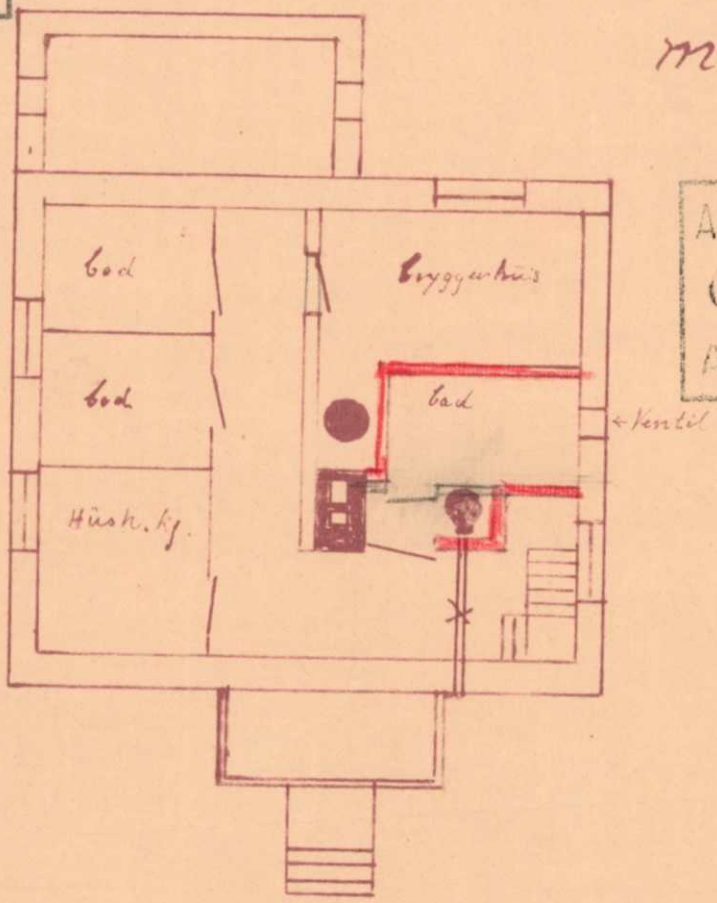
Erklæring fra godkjent ansvarshavende må innsendes.

Regning for gebyr vedlegges og skal man gjøre opmerksom på at beløpet må være innbetalt til herredskassereren innen byggetilladelse kan meddeles.

Aker Bygningsvesen
G.nr. 144 B.nr. 588
Bilag nr. 26

Bad og Vannklosett Gr nr 144. Br nr 588 g. Aker.

M 1:100



AKERS BYGNINGSKONTROLL
00744 ★ -5.FEB.1938
ANTAL BILAG

F Moe.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgt. 19 XII * 68 30 40

Rivningstillatelse.

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	144/0588 Steinborgveien 11 C	Journalnr.	89/3426-S
Arbeidets og bygningens art	Riving - Garasje	Innlevert	21.08.89
Byggherre	Hroar Sanderengen, Steinborgveien 11 C, 0678 OSLO 6		
Anmelder	Hroar Sanderengen, Steinborgveien 11 C, 0678 OSLO 6		
Ansvarshavende	**Avd.1.Hroar Sanderengen, Steinborgveien 11 c, 0678 Oslo 6** ip		

Melding om rivning på ovennevnte eiendom approberes.

Rivningsarbeidet tillates igangsatt på betingelse av at gjeldende regler for rivning av bygninger følges, og på følgende vilkår:

Før arbeidet påbegynnes må følgende etater varsles på nytt:

Elektrisitetsverket
Gassverket
Telefonanlegget
Trafikkpolitiet
Det må videre påsees at plugging av ledninger for vann og kloakk er utført av autorisert rørlegger.

Oslo bygningskontroll, den 24.8.89.

Sjefingeniør.
Svein Oddby

Ingerd Kristiansen

Skj. B-22. Andvord.

Utdrag av regler for rivning av bygninger:

Forholdsregler under rivningsarbeidet.

a. Alle vinduer og utvendige dører må holdes stengt og ikke fjernes før det er absolutt påkrevet for arbeidets gang, uten at åpningene dekkes forsvarlig på en av bygningskontrollen godkjent måte.

b. Stubbeloftsfyll, kalkgrus og annet støvgivende materiale må bringes ned gjennom tette, sluttede kanaler til et lukket rom i nederste etasje, og hvis støvplagen ikke kan forhindres på annen måte må materialene oversprøytes med vann.

c. Bjelkelag og hvelv må ikke påføres større belastning enn forutsatt, uten at det omhyggelig er undersøkt om den nødvendige bæreevne er til stede.

d. Når murpartier rives ved omstyrtning, skal dette skje med den største forsiktighet og under iakttagelse av at personer holdes på sikker avstand, samt at rivningen utføres således at den avstedkommer minst mulig ubehageligheter for naboer og forbipasserende, og at arbeiderne ikke ved skjødesløshet utsettes for fare.

e. Ansvarshavende tilpliktes å gjøre alle med rivningsarbeidet beskjeftigede arbeidere kjent med ovenstående bestemmelser, og påse at de blir overholdt.

f. Eventuelt byggegjerde på gategrunn skal anmeldes til Oslo kommunale arbeidstilsyn, Akersgt. 55, Oslo 1. Reklame på gjerder (innbefattet på byggegjerder) tillates ikke, med mindre godkjennelse foreligger fra bygningskontrollen.

g. Når rivningsarbeidet er ferdig skal dette meldes til bygningskontrollen til besiktigelse. Arbeidet ansees ikke ferdig før tomten er ryddiggjort og alle materialer er fjernet. Gjenstående kjellere skal fylles.

BRUK AV GAMLE MATERIALER

Alle sopp-, råte- eller utøybefengte trematerialer må brennes. Skal materialer brukes pånytt i nye byggearbeider må det innhentes samtykke fra helserådet.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgt. 19 XII * 68 30 40

Rivningstillatelse.

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	144/0588 Steinborgveien 11 C	Journalnr.	89/3426-S
Arbeidets og bygningens art	Riving - Garasje	Innlevert	21.08.89
Byggherre	Hroar Sanderengen, Steinborgveien 11 C, 0678 OSLO 6		
Anmelder	Hroar Sanderengen, Steinborgveien 11 C, 0678 OSLO 6		
Ansvarshavende	Avd.1.Hroar Sanderengen, Steinborgveien 11 c, 0678 Oslo 6 ip		

Melding om rivning på ovennevnte eiendom approberes.

Rivningsarbeidet tillates igangsatt på betingelse av at gjeldende regler for rivning av bygninger følges, og på følgende vilkår:

Før arbeidet påbegynnes må følgende etater varsles på nytt:

Elektrisitetsverket
Gassverket
Telefonanlegget
Trafikkpolitiet
Det må videre påsees at plugging av ledninger for vann og kloakk er utført av autorisert rørlegger.

Oslo bygningskontroll, den 24.8.89.

Sjefingeniør.
Svein Oddby

Ingerd. Kristiansen

Skj. B-22. Andvord.

Utdrag av regler for rivning av bygninger:

Forholdsregler under rivningsarbeidet.

a. Alle vinduer og utvendige dører må holdes stengt og ikke fjernes før det er absolutt påkrevet for arbeidets gang, uten at åpningene dekkes forsvarlig på en av bygningskontrollen godkjent måte.

b. Stubbeloftsfyll, kalkgrus og annet støvgivende materiale må bringes ned gjennom tette, sluttede kanaler til et lukket rom i nederste etasje, og hvis støvplagen ikke kan forhindres på annen måte må materialene oversprøytes med vann.

c. Bjelkelag og hvelv må ikke påføres større belastning enn forutsatt, uten at det omhyggelig er undersøkt om den nødvendige bæreevne er til stede.

d. Når murpartier rives ved omstyrtning, skal dette skje med den største forsiktighet og under iakttagelse av at personer holdes på sikker avstand, samt at rivningen utføres således at den avstedkommer minst mulig ubehageligheter for naboer og forbipasserende, og at arbeiderne ikke ved skjødesløshet utsettes for fare.

e. Ansvarshavende tilpliktes å gjøre alle med rivningsarbeidet beskjeftigede arbeidere kjent med ovenstående bestemmelser, og påse at de blir overholdt.

f. Eventuelt byggegjerde på gategrunn skal anmeldes til Oslo kommunale arbeidstilsyn, Akersgt. 55, Oslo 1. Reklame på gjerder (innbefattet på byggegjerder) tillates ikke, med mindre godkjennelse foreligger fra bygningskontrollen.

g. Når rivningsarbeidet er ferdig skal dette meldes til bygningskontrollen til besiktigelse. Arbeidet ansees ikke ferdig før tomten er ryddiggjort og alle materialer er fjernet. Gjenstående kjellere skal fylles.

BRUK AV GAMLE MATERIALER

Alle sopp-, råte- eller utøybefengte trematerialer må brennes. Skal materialer brukes pånytt i nye byggearbeider må det innhentes samtykke fra helserådet.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgt. 19 - Tlf. 68 80 40 662020

Ferdigattest
(for rivning)

Riving av garasje

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Steinborgveien 11 C	Gnr.144, bnr.0588	89/3426

Byggherre

Hroar Sanderengen
Steinborgveien 11 C

0678 OSLO

Ansvarshavende

D.s.

AS/lw

Dato 15.01.1992

Det attesteres at rivningsarbeidet er utført.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
A. Sundt

Skj. C-17. 3000. ANDVORD.

Oslo

Utskriftsdato: 06.11.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 06.11.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-144/588 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Steinborgveien 11C 0678 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 19 928,16
Fakturamottaker:	Solheim Linda Renee Steinborgveien 11c 0678 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Solheim Linda Renee	Totalt	NOK 19 928,16

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Feie- og tilsynsgebyr	243,00
Renovasjonsgebyr	6 984,02
Vann- og avløpsgebyr	12 701,14
Totale avgifter	**19 928,16**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Stefan Safri

Dato: 30.10.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86521731
18864/ STESAF

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Siraj, Tariq

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.144 BNR. 588

Vi viser til bestilling av 20251030 for STEINBORGVEIEN 11C.

GNR. 144 BNR. 588

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 24.10.1924.

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

420 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

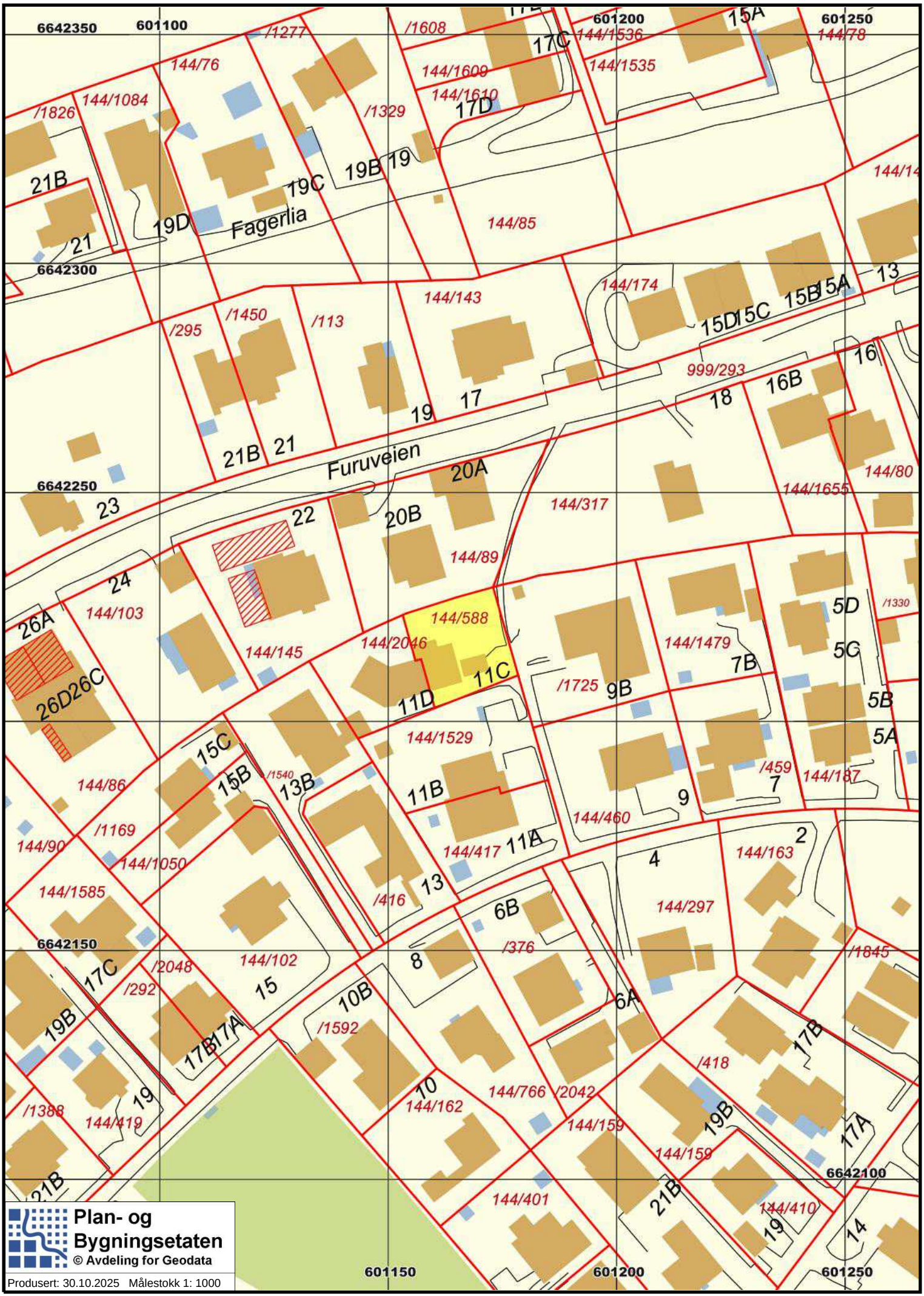
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

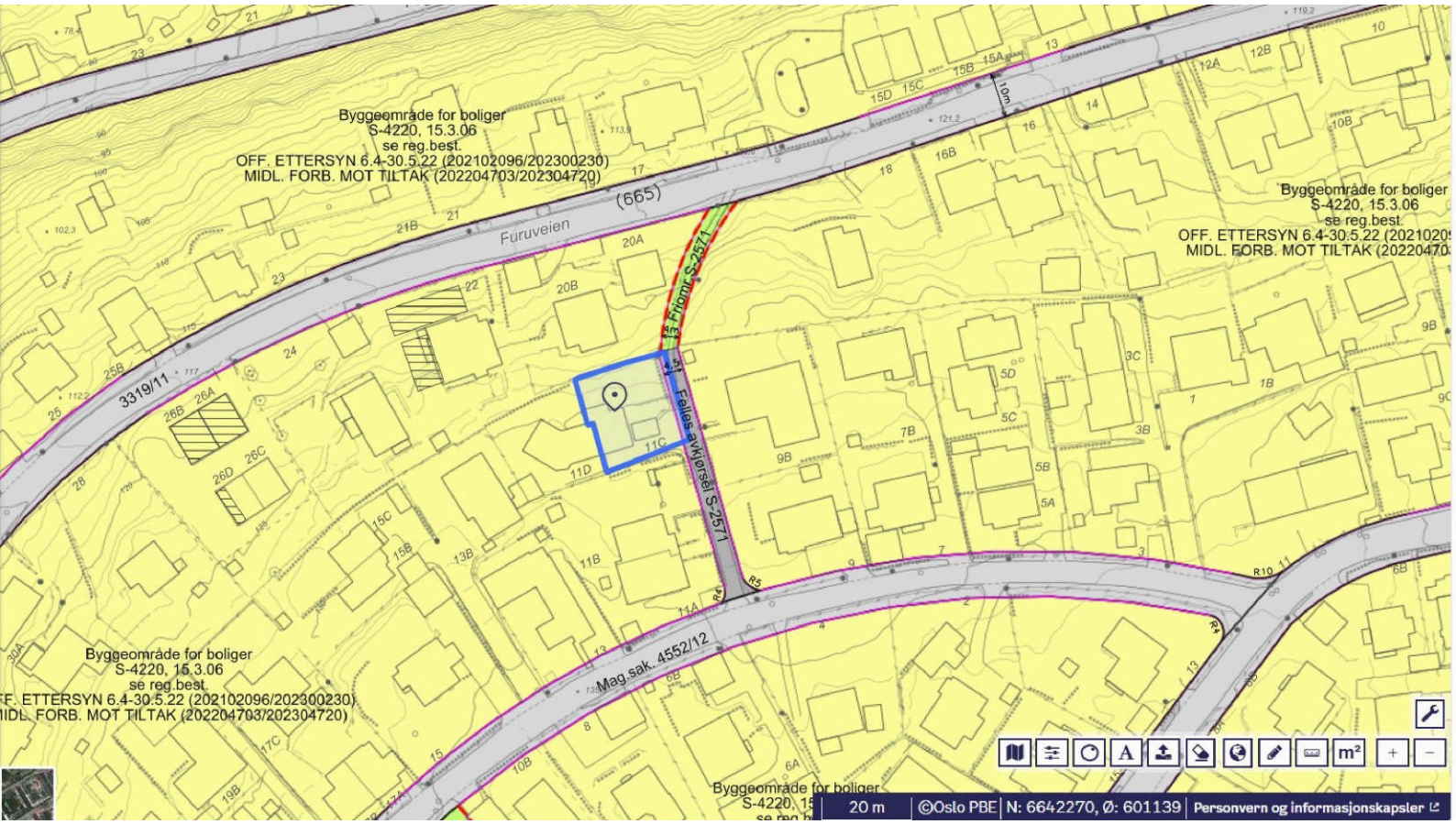
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 30.10.2025 Målestokk 1: 1000


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)
Furuveien (665)
3319/11
15 Fritomt S-2571
Felles avkjørsel S-2571
Mag.sak 4552/12
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (20210209
MIDL. FORB. MOT TILTAK (20220470
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
FF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
IDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Byggeområde for boliger
S-4220, 15
20 m
©Oslo PBE
N: 6642270, Ø: 601139
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.

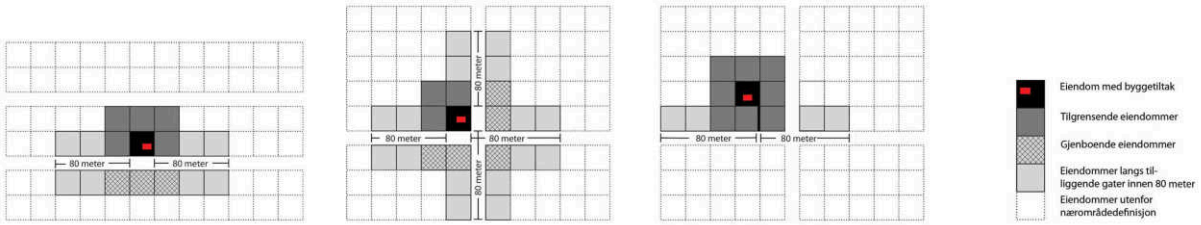
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 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.

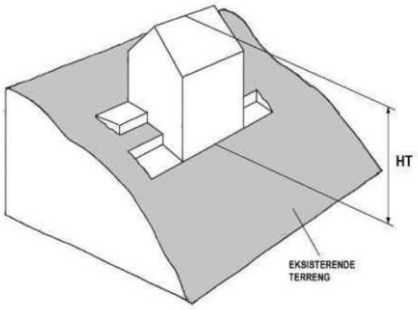
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

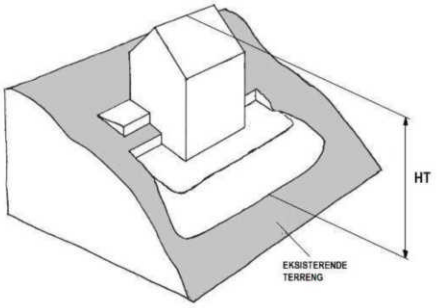
Følgende høyder tillates:

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

Oslo

S-2571

Reguleringsplan for friområde og felles avkjørsel mellom r Steinborgveien og Furuveien på Høyenhall. (tidl. trase for vei 735)

S-2571 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 17.11.1981
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198101691
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

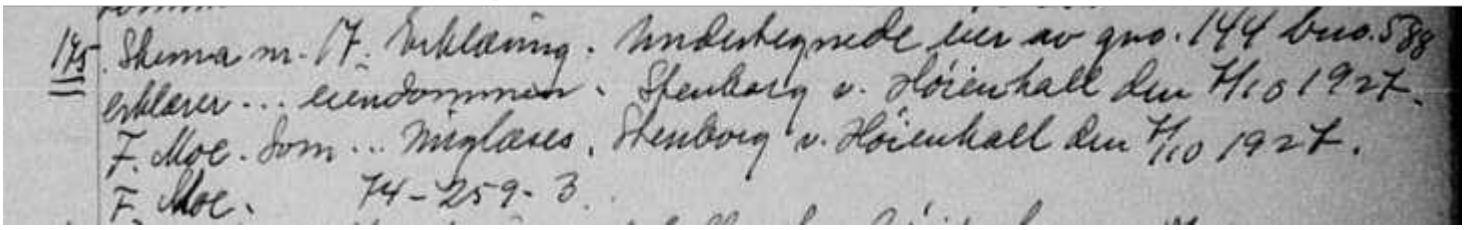
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

3

5 te Juni 1925



444 Indkaldelse til Underskrivelse af Tilbageførsel
vedr. Gr. nr. 144, Ejerl. nr. 588 Hvide Sø
gaard Hovedgaard til Ejer Anders
Andersen vedr. Gr. nr. 144, nr. 89 til af
holdelse af Mødet vedr. Ændring paa nogen
af den ved Delingen oprettede Vej- og
Vandforsyningsret samt Fastsættelse af
Tidspunktet for Afholdelse af Møde vedr.
Ændring af nogle Bestemmelser i Vedtægterne
for Vej- og Vandforsyningsretten for Ejer-
lavet Hvide Sø Hovedgaard Gr. nr. 144, Ejerl.
nr. 588 og Gr. nr. 144, nr. 89.
Skrevet den 10/1 — 1916 til Ejerne. Omdelt
den 10/1 — 1916 Anders Andersen

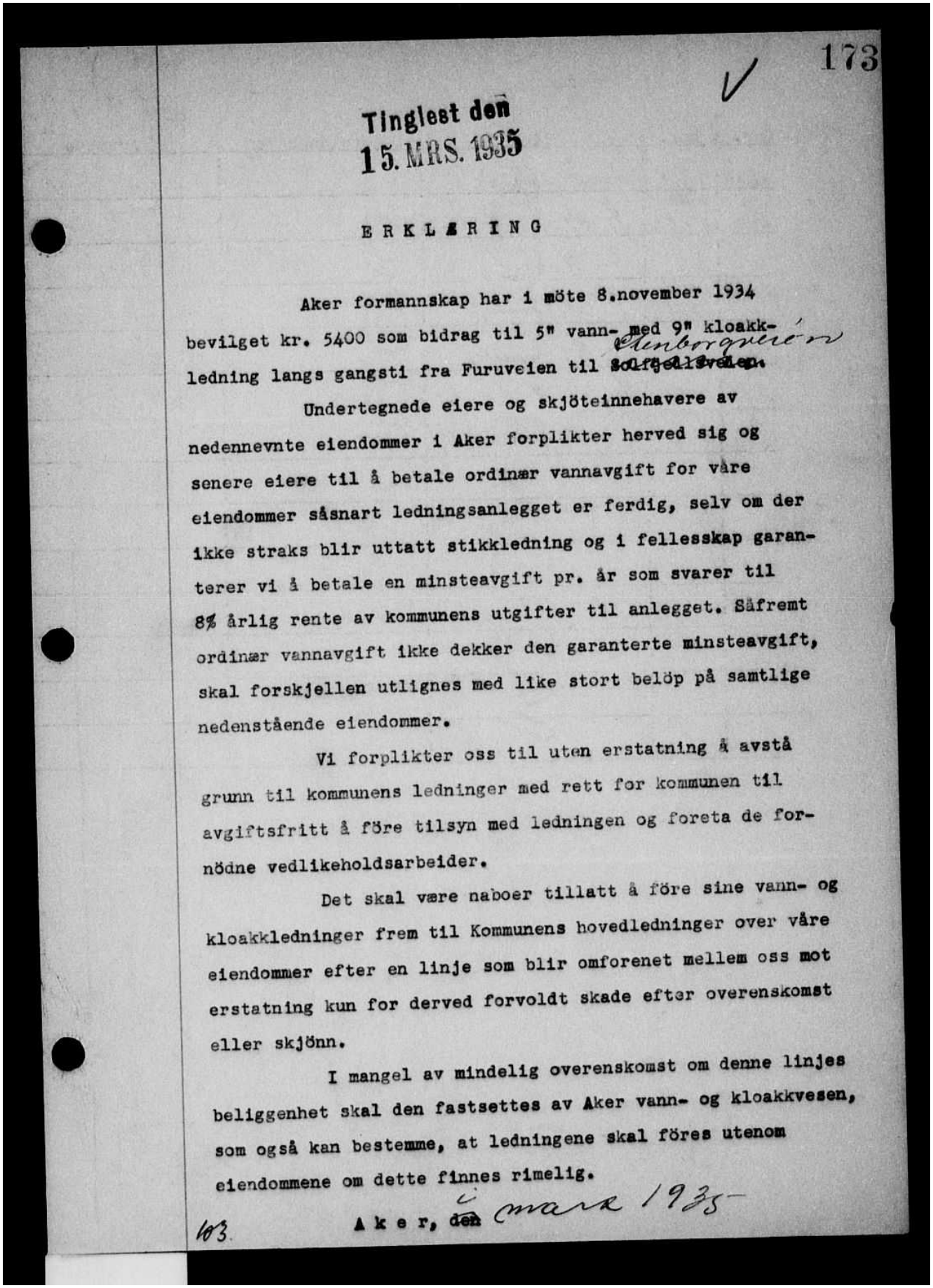
445 Skrevet den 12. [illegible]

38 Erklæring. Undertegnede Fridtjov Moe, eier av gnr. 144 bnr. 588 Søndre Aker gir herved tillatelse til frk. Marie Skyhvold eier av gnr. 144 bnr. 416 Søndre Aker til at tilkoble sin vandledning ~~til~~ paa min 1½" ledning av en halv tums vannledning den denne ligger paa betingelse av at der ved nødige opståtte feil eller reparationer som maa foretas med ledningen (ledning fra Akers kommunes ledning til grensen av min eiendom er villig til at dele det med dettes forbindre utgifter.)
NB! I tilfelle der opstaar vandspot- maa dette gjøres slik at den ikke paa nogen maate er farlig for spot- paa vandledningen.
Eieren er ansvarlig for dette og maa i tilfelle selv utrede skaden ved vannledningen av ødelæggelse ved at vandet blir borte.
Denne erklæring meglæses paa gnr. 144 bnr. 588 og gnr 144 bnr. 416. Oslo den 15/10 1927. F. Moe. Ovenstaaende betingelser godtages. Oslo den 15-10-1927 Marie Kristine Skyhvold.

39 Erklæring. Undertegnede Fridtjov Moe ... eier av gnr 144 bnr. 417 Søndre Aker ... av gnr. 144 bnr. 417. Oslo den 15/10 1927 ... 1927. K.F.B. Skyhvold. (som foreg.)

ui.page_selector

Pantebok for Aker herredsskriveri, Aker tinglag 1935, Astaref: AV/SAO-A-10896/G/Gb/Gba/Gbaa/L0129



173

V

Tinglest den
15. MRS. 1935

E R K L Æ R I N G

Aker formannskap har i möte 8.november 1934 bevilget kr. 5400 som bidrag til 5" vann- med 9" kloakk-ledning langs gangsti fra Furuveien til ~~Solfjellsveien~~ Steinbergveien.

Undertegnede eiere og skjöteinnehavere av nedennevnte eiendommer i Aker forplikter herved sig og senere eiere til å betale ordinær vannavgift for våre eiendommer såsnart ledningsanlegget er ferdig, selv om der ikke straks blir uttatt stikkledning og i fellesskap garanterer vi å betale en minsteavgift pr. år som svarer til 8% årlig rente av kommunens utgifter til anlegget. Såfremt ordinær vannavgift ikke dekker den garanterte minsteavgift, skal forskjellen utlignes med like stort beløp på samtlige nedenstående eiendommer.

Vi forplikter oss til uten erstatning å avstå grunn til kommunens ledninger med rett for kommunen til avgiftsfritt å före tilsyn med ledningen og foreta de fornödne vedlikeholdsarbeider.

Det skal være naboer tillatt å före sine vann- og kloakkledninger frem til Kommunens hovedledninger over våre eiendommer efter en linje som blir omforenet mellem oss mot erstatning kun for derved forvoldt skade efter overenskomst eller skjönn.

I mangel av mindelig overenskomst om denne linjes beliggenhet skal den fastsettes av Aker vann- og kloakkvesen, som også kan bestemme, at ledningene skal föres utenom eiendommene om dette finnes rimelig.

103. Aker, den 6 mars 1935

{}

67. Erklæring. Undertegnede eiere av den til spaservei mellem Furuveien og Stenborgveien tilstøtende grunn erklærer herved at det av nuværende og fremtidige eiere ikke vil bli hindret gjennemgang for spaserende. Denne erklæring kan tingleses på gnr. 1/44, bnr. 89, Ambr. Arnesen. Gnr 1/44, bnr. 460 Sim Myhrvold. Gnr. 1/44, bnr. 317 Walborg Strømberg. Gnr. 1/44, bnr. 588 Fridthjof Moe. Stenborgveien. Høienhall den 7-8-35.

ui.page_selector

Pantebok for Aker herredsskriveri, Aker 1936, Astaref: AV/SAO-A-10896/G/Gb/Gba/Gbab/L0009

249

DAGB. NR 11928/1936
AVSKRIFT. AKER

Tinglest den
23. OCT. 1936

Det som ikke passer strykes.

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av gnr. 144 bnr. ~~588~~ 588 andrar herved om tillatelse til for egen regning å innlegge vann fra Aker vannverk og om å legge kloakkavstikker til Akers hoved. kloakk fra min ovennevnte eiendom.

Jeg erklærer å ha gjort mig bekjent med gjeldende reglementer og forplikter mig og fremtidige eiere til å overholde disse og til å rette mig efter de bestemmelser for arbeidets utførelse som er eller måtte bli utferdiget.

Forandringer ved ledningsnett og stoppekran forårsaket ved senere oparbeidelse, senkning eller utvidelse av veier bekostes av eieren.

Jeg er opmerksom på de skader og ulemper som kan opstå som følge av at vann- og kloakkledninger og ledninger for centralvarmeanlegget blir innklædt eller innstøpt og overtar det fulle ansvar herfor.

Vann skal benyttes til husholdningsbruk — ~~til teknisk bruk~~.

Arbeidet skal utføres av aut. rørlegger M. Gulbrandsen

Om anlegget skal jeg få oplyse følgende:

Vannledningsarbeider:

Stikkledning for vann ønskes lagt — ~~omlagt~~ — med en diameter av 32 mm. (1¼") og uttatt fra den — offentlige — ~~private~~ — vannledning i bakken fra Stenborgvn.

Kloakkledningsarbeider:

Kloakkavstikkere ønskes lagt — ~~omlagt~~ — med en diameter av 152 mm. (6") og forgreningen anbragt på den offentlige — ~~private~~ — kloakk i bakken fra Stenborgvn

Jeg overtar det fulle ansvar for at eiendomsforholdet ved de private ledninger, hvorfra stikkledningene uttas, er ordnet.

Spesifisert opgave over antall tappesteder, vasker, servanter, bad og andre innretninger innsendes av rørleggeren.

Aker, den 22/10 1936

F. Olsen
Skjøteinnehaverens underskrift

F. Olsen
Eierens underskrift

Erklæringer som anført på denne side er innlevert til tinglysning.

Gebyr kr. betalt.

Akers herredsskriverkontor, den 19
For herredsskrivere

{}

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 11C, 0678 Oslo
Gnr. 144, Bnr. 588, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251386

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.
