

Steinliveien 14A



Velkommen til

Steinliveien 14A



Salgsoppgaven produsert 12. mars 2026

Karlsrud

Familieidyll i blindvei |Attraktiv tomannsbolig over 3 plan|Dobbel garasje|Solrik terrasse og stor hage| Barnevennelig

Prisantydning	11 700 000,-
Omkostninger	293 880,-
Totalpris	11 993 880,-
BRA-i	144 kvm
Totalt BRA	191 kvm
Soverom	3
Boligtype	Tomannsbolig
Byggeår	1955

Ansvarlig megler	Renee Benedicte Løkke
Telefon	905 52 105
E-post	renee@nordvikbolig.no
Megler	Tonje Solheim Helseth
Telefon	413 45 194
E-post	t.helseth@nordvikbolig.no


FUCKTHEF
FUCKER


14



Kort fortalt

- Nordvik Østensjø v/Renee B. Løkke har gleden av å presentere Steinliveien 14A | En tilbaketrukket og innholdsrik tomannsbolig med svært barnevennlig beliggenhet i en rolig blindvei. Boligen har en optimal planløsning over tre etasjer bestående av luftig stue med adkomst til solrik terrasse og hage, delikat kjøkken, 3 gode soverom, to bad, vaskerom, kjeller og nyere dobbelgarasje.

- Verdt å merke seg:
- Vesentlig oppgradert utvending
- Pent oppusset - Flytt rett inn!
- Vest/sydvendt terrasse og hage
- Nyere vinduer
- Rolig blindvei
- Peis
- To bad og separat vaskerom
- Kjeller og loft med mye lagringsplass
- Populært boligområde for barnefamilier
- Nyere dobbel garasje
- Populære Karlsrud skolekrets
- Attraktiv beliggenhet med nærhet til Lambertseter senter og servicetilbud

Arealer og innhold

BRA-i:	144 kvm
BRA-e:	47 kvm
Totalt BRA:	191 kvm
TBA:	25 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 39 kvm. Trapperom, 3 boder, kjellerstue og vaskerom.
Total BRA: 39 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Entre/trapperom, bad, stue m/spiseplass og kjøkken.
Total BRA: 64 kvm.
TBA: 25 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 41 kvm. Trapperom, bad og 3 soverom.
Total BRA: 41 kvm.

Dobbelgarasje
1. etasje:
BRA-e: 47 kvm. Dobbelgarasje
Total BRA: 47 kvm.




LøvåsFoto


FUCKTHEF
UCKINGS
FUCKERS


LøvåsFoto


LøvåsFoto


LøvåsFoto


LøvåsFoto




LøvåsFoto


LøvåsFoto


LøvåsFoto


KOKEBOKA
LøvåsFoto


BOSCH
LøvåsFoto










LøvåsFoto









Steinliveien 14a, 1 etg.


LøvåsFoto


LøvåsFoto


LøvåsFoto






POST
GOD NATT ALLE SAMMEN
MINE FØRSTE
BÆR OG SOPPER


BÆR OG SOVER
LøvåsFoto


JAKOB OG NEIKOB
LøvåsFoto



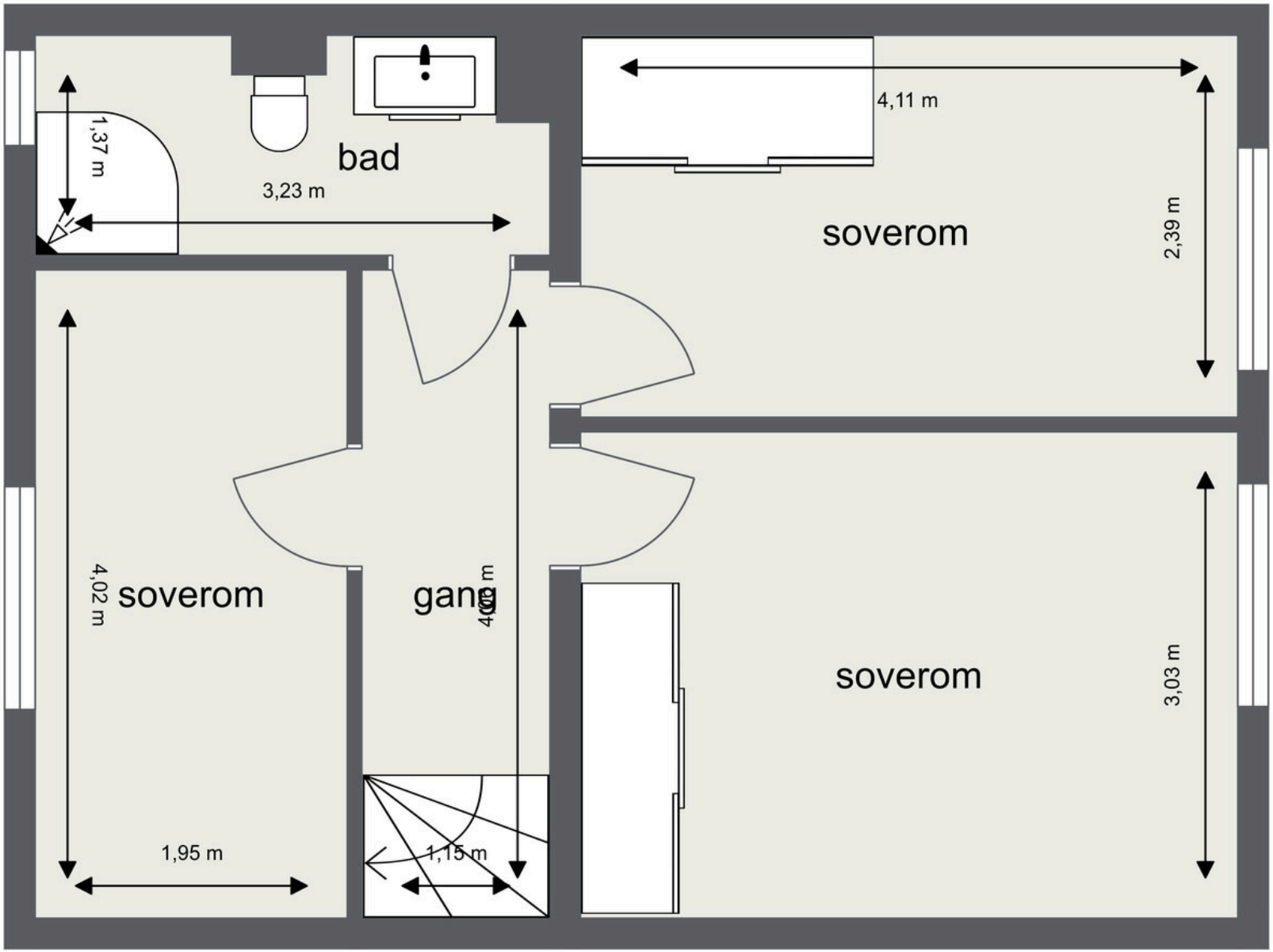









LøvåsFoto


bad
3,23 m
1,37 m
4,11 m
soverom
2,39 m
soverom
4,02 m
gang
4,02 m
soverom
3,03 m
1,95 m
1,15 m
Steinliveien 14a, 2 etg.



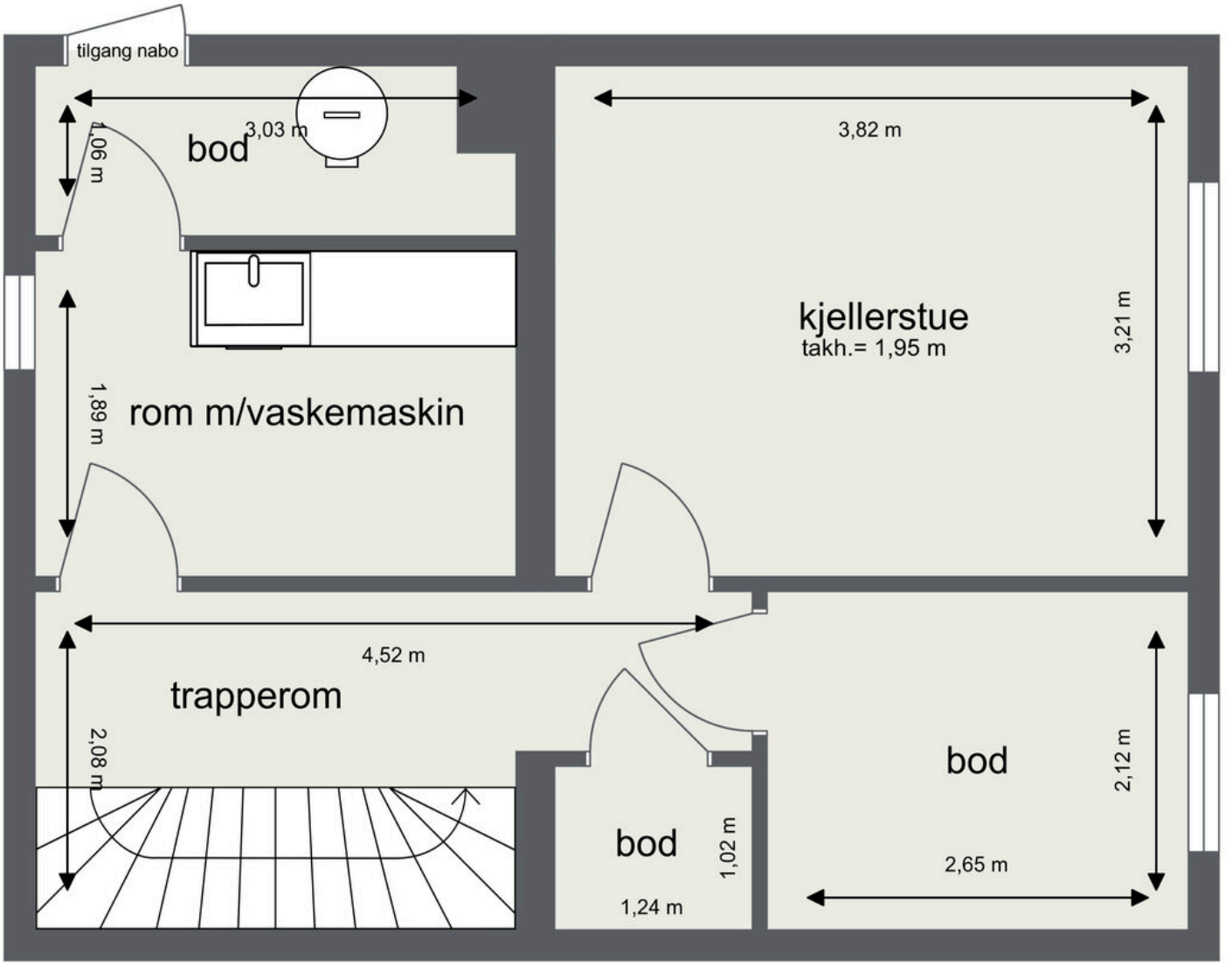







AEG





Steinliveien 14a, kjeller






14
LøvåsFoto










Jacobs


LAMBERTSETER
SENTER
Taxi


BRYN
SENTER
JUICY


REMA1000

Informasjon

Steinliveien 14A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0027/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Steinliveien 14A, 1185 OSLO
Gnr 160, bnr 302 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Kristin Nilsson
Håkon Lund Pedersen

Kjøpesum og omkostninger
11 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
292 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
293 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
313 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 993 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 013 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1955

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 144 kvm
BRA-e: 47 kvm
Totalt BRA: 191 kvm
TBA: 25 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 39 kvm. Trapperom, 3 boder, kjellerstue og vaskerom.
Total BRA: 39 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Entre/trapperom, bad, stue m/spiseplass og kjøkken.
Total BRA: 64 kvm.
TBA: 25 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 41 kvm. Trapperom, bad og 3 soverom.
Total BRA: 41 kvm.

Dobbelgarasje
1. etasje:
BRA-e: 47 kvm. Dobbelgarasje
Total BRA: 47 kvm.

Innhold

Boligen går over tre plan og inneholder:
1. etg.: Entre/trapperom, bad, stue m/spiseplass og kjøkken.
2. etg.: Trapperom, bad og 3 soverom.
Kjeller: Trapperom, 3 boder, kjellerstue og vaskerom.
Terrasse på ca. 25 m².

Standard

Følgende har fått tilstandsgrad 3 av takstmann:
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon:
-Rommet har ingen ventilasjon.
Konsekvens/tiltak
- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmann:
Utvendig > Taktekking:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Utvendig > Nedløp og beslag:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Fra bakkeplan fremstår den heltekkede pipehatten som noe bulkete på gavlside mot nord. Pipehatten er byttet nylig etter lekkasje.

Utvendig > Vinduer - 2:
- Vinduene har passert 30 års brukstid. Normal til nedsatt bruksfunksjon på vinduer og tilstandsgrad settes grunnet gjenværende levetid på glass og redusert isoleringsevne samt typisk bruksslitasje på overflater, tettelister/pakninger og låsemekanismer. Dører og vinduer av eldre type må jevnlig vedlikeholdes/ettersees og smøres opp for å ivareta funksjon på beslag og låsemekanismer.

Utvendig > Dører:
- Ytterdør med forventet bruksslitasje som småmerker og typiske riper. Dørblad tar på noe mot terskel som krever justering for optimal tetting mellom karm og dørblad.

Utvendig > Utvendige trapper:
- Etter TEK17 skal rekkverk etableres der det er fare for fall ved nivåforskjeller over 0,5 meter. Rekkverk skal normalt ha minimum høyde på 1,0 meter, og 1,2 meter der fallhøyden er over 10 meter. Utforming skal hindre gjennomfall og klatring, og åpninger skal normalt ikke overstige 10 cm. Rekkverk skal ha tilstrekkelig styrke og være forsvarlig festet.

Utvendig > Andre innvendige forhold:
- Utbedringene i himlingen etter skadeutbedringen er ikke ferdigstilt og fremstår med gjenstående kompletteringsarbeider, herunder sliping og maling.

Ved fuktsøk ble det registrert mindre indikasjoner på gjenværende fukt, men uten alarmerende nivåer. Det anbefales likevel å fortsette opptørkingen, for eksempel ved bruk av varmevifte eller tilsvarende, og sikre at konstruksjonen er tilstrekkelig uttørket før overflatearbeidene ferdigstilles

Innvendig > Overflater:
- Stedvise vertikale riss på veggoverflater og gulv i entre med noe svelling i langsgående skjøter og ufullstendig avslutning mot vegg.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Avvikene er vurdert opp mot eventuelt sviktende fundamentering eller andre forhold som tilsier at tiltak må utføres. Det kan i dette tilfelle ikke påvises gjennomgående feil/mangler og det konkluderes med at det er naturlige setninger som har pågått gjennom bygningens levetid og at dette neppe utvikler seg ytterligere.

Innvendig > Rom Under Terreng:
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Ved fuktsøk registreres økende fuktutslag nedover på kjellervegg samt utslag innover på kjellergulv. Det observeres også saltutslag på murverk under terrengnivå. Fuktbildet er forenlig med kapillært fuktopptrekk fra grunnen og kan indikere redusert eller mangelfull dreneringsfunksjon langs grunnmuren

Innvendig > Innvendige trapper:
- Det er betydelig knirk i trapp.
- Trapp mellom 1 og 2 etg. med mye knirk og bruksslitasje på overflater. Det er ikke montert håndløpere i trapperommet.

Innvendig > Innvendige dører:
- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører. Ikke behov for umiddelbare tiltak men bygningsdelene må beregnes utbedret og justert.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen rundt bygningen lot seg ikke kontrollere da den er skjult av terreng og konstruksjoner, og vurdering krever destruktive inngrep. Med en brukstid for drenering på normalt 30–40 år må det påregnes at eldre drenering kan være svekket eller nær forventet levetid. Dette kan medføre redusert avrenning, økt fuktbelastning mot grunnmur og risiko for fuktinntrengning. Tilstanden kan ikke fastslås uten åpning av konstruksjonen, og eventuell oppgradering bør vurderes dersom alder eller tegn på fukt tilsier det. Dreneringen
rundt boligen antas å være over 30 år gammel, og nærmer seg eller har passert forventet levetid. Eldre drenssystemer har normalt svekket funksjon, og risikoen for fuktinntrengning i grunnmuren øker med alder. Dette kan over tid medføre fuktige kjellervegger, saltutslag, misfarging, muggdannelse, forhøyet luftfuktighet og et generelt svekket inneklima. Langvarig fuktpåvirkning kan også føre til skader på betong og puss, korrosjon i armering og i noen tilfeller frostrelaterte skade.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning:
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

- Utslagsvask med sprukket/knust hjørne som er limt sammen og svelling i sokkellist mot gulv.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling:
- Det er påvist avvik i fuger.
- Mykfuger og sementfuger med misfarginger spesielt nederst på vegg. Avviket er primært relatert til dusjsonen. Sårskade i flis på wc-kasse.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv:
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fuger.
- Noe bom/hullyd under mosaikk i dusj mot hjørne og ved dør til stue.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon:
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Flisfug over vindu og v/speilskap med oppsprekking. Avstanden mellom våtsone og dør tilfredsstiller ikke anbefalt utførelse. Dette gir økt risiko for fuktbelastning på dør, karm og omkringliggende konstruksjoner, med påfølgende fare for fuktskader.

Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv:
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er registrert knirk i gulvet.
- Gulvfliser er med en del bom/hullyd under flere fliser.

Ved innsteg på flisgulvet fra gang kan man kjenne at gulvet knepper i området foran døren. Ved gjentakende trykk i området roer det seg men oppstår igjen etter noen minutter uten belastning. Dette tyder på at undergulvet, enten i form av støp/flytsparkel eller plater, slipper noe fra underlaget og reiser seg. Det kan ikke konkluderes eksakt med årsak da dette er en skjult konstruksjon.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

Parkering

Parkering i dobbeltgarasje og på asfaltert gårdsplass. Ellers er det gode muligheter for parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei.
- Lagt flis på flis av tidligere eier. Ikke de vi kjøpte av så har ingen info.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Satt på ny pipehatt ifbm. Lekkasje rundt pipeløp. Utført av Mur og Pipeservice AS. Org: 985171947.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Ja, faglært.
Var tiltaket søknadspliktig? - Ja.
Har arbeidet blitt godkjent? - Ja.
Firmaets navn: Vet ikke. Påbygg stue/bad er gjort av tidligere eier (ikke de vi kjøpte av).

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Ja.
- Innsig av vann rundt pipe. Utbedret med ny pipehatt.

Bygningssakkyndig

Per Eddie Ekrem

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Boligen er en halvpart av tomannsbolig oppført i 1955, senere modernisert og påbygget i flere omganger, blant annet med
tilbygg i 2007 samt oppgraderinger av fasade, enkelte vinduer og balkongdør i 2021. Bygningen har betonggrunnmur i opprinnelig del og grunnmurselementer under tilbygg på støpt såle. Taket på opprinnelig del er tekket med profilerte takplater i metall. Tak på tilbygg er tekket med glaserte takstein. Takrenner, forkantbeslag, kummer, nedløp og utkast i lakkert stål. Veggene har ytterveggskonstruksjon fra byggeår som er etterisolert, men ny vindsperre og ny stående malt kledning i 2021. Ytterveggskonstruksjon på tilbygg med dagens type isolert bindingsverk og med stående malt kledning. Kaldloft med uisolert takkonstruksjon, taksperrer, synlig rupanel og klimaskille i gulv mot 2 etg. Vinduer med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmer og 2-lags energiglass. Malt hovedytterdør med glassfelt og malt balkongdør med 2-lags energiglass. Tretrapper til hage og på inngangsside oppført med impregnert trevirke. Motorisert markise og utfellbar brannstige fra ett soverom i 2 etg.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- String hyllesystem stue, veggskap under tv stue og soverom, lampe over spisebord, hvit hylle(lyseblått soverom), sort skohylle, sort knaggrekke og sorte kurver i gang. Skoskap i kjeller v/vaskerom.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie

Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen oppvarmes via panelovner, varmekabler på bad, luft-tilluft varmepumpe samt peisovn i stue.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 34 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 25 872,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer: Vann-og avløpsgebyr, feie-og tilsynsgebyr, renovasjonsgebyr og eiendomsskatt.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter

Det er opp til kjøper å inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere for bygningsforsikring, kabel-tv og internett.

Eiendomsskatt

Kr 1 535,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 546 076,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 10 065 823,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd

Ny eier må selv inngå avtale med leverandør av kabel-TV og internett.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 617 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Det vil bli godt skiltet med Nordvik visningsbukker til oppsatte fellesvisninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

I Steinliveien 14 A bor man i naturskjønne omgivelser på Kalsrud i en rolig blindvei. Området er barnevennlig med mange hyggelige friarealer rett utenfor døren. Det er et veletablert nabolag med nærhet til både barnehage, skoler, forretninger, turområder og transportmuligheter.

Servicefasiliteter:
Dagligvarehandelen gjøres enkelt hos Rema 1000 og Kiwi i nærområdet. Her finner du et meget godt utvalg som kan tilfredsstille behovene i hverdagen. Ønsker man noe større utvalg ligger Lambertseter Senter like i nærheten av boligen. Lambertseter Senter er en av de mest populære senterne i Oslo med et meget godt utvalg av ulike servicetilbud. Senteret kan friste med vinmonopol, klesbutikker, interiør, blomster, treningssenter, bibliotek, matbutikker, kinoer og mye mer.

Rekreasjon og trening:
Det er gode trenings- og fritidsmuligheter i boligens nærområdet. Populære Sats ligger i gåavstand fra leiligheten og gir gode muligheter for innendørs trening. Videre er det også muligheter for trening utendørs ved fotballbaner og tennisbaner i nærheten. Det er flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet rundt Ekebergsletta og ved Østensjøvannet med fuglereservat. Det er også kort vei til Østmarka med gode tur og skimuligheter.

Offentlig kommunikasjon:
Fra boligen er det kort vei til Karlsrud T-banestasjon som tar deg til Oslo sentrum på ca. 17 minutter.

Skoler og barnehager:
Skoler i alle klassetrinn i nærheten. Det er også offentlige - og private barnehager i gåavstand fra boligen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger gjenpart ferdigattest for eiendommen datert 02.11.1960.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest datert 31.01.2025 for rivning av veranda, handikapinngang og oppføring av en markterrasse.
Se mer informasjon i Saksinnsyn Oslo Kommune:
Steinliveien 14 A - Riving av trapp og veranda, oppføring av terrasse og fasadeendringer
Avsluttet
Saksnr:
201509619

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Soverom mot nord i 1 etg. er fjernet.

Bod i kjeller ominnredet til kjellerstue med tilhørende vindu/lysgrav. Det er ikke søkt om godkjent varig opphold -kun vindu er godkjent som fasadeendring.

Garasje:
Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger. Det opplyses i tidligere salgsprospekt at garasjen ikke er meldepliktig men det foreligger ferdigattest for garasje for 2
biler datert 1969. Det antas at tidligere godkjenning for garasje også gjelder for den nye. Ikke videre kontrollert av takstingeniøren.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg, offentlig kjørebane/veigrunn, nåværende og revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boligen ligger i gul støysone og andre sikringssoner H 190-1, -2 og -3 (restriksjoner for anlegg i grunnen). Grunnforhold: Marin grense.
Fysisk risiko på eiendommen: Overvann. Overvann skal håndteres i tråd med kommuneplanens bestemmelser pkt.24.1 og 24.2 og kommunens retningslinjer og veiledning for overvannshåndtering.
For mer informasjon søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på planinnsyn Oslo kommune

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220), også kalt «småhusplanen». Småhusplanen styrer hvordan det kan bygges og fortettes på eiendommer som er omfattet av planen. Den legger også begrensninger for hvor mye det er lov å bygge på eiendommene.

Plan- og bygningsetaten har igangsatt revidering av småhusplanen, den reviderte planen skal bidra til å skjerme småhusområdene for ytterligere fortetting, og sørge for et sterkere vern av de grønne verdiene når det bygges innenfor småhusplanen.

Oslo kommune har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak i de områdene småhusplanen gjelder. Vedtaket forbyr alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, og gir blant annet sterke begrensninger i muligheten for rivning, oppføring og bygningsmessige endringer. Det er gjort enkelte unntak fra forbudet. Det er for eksempel tillat å gjøre innvendige tiltak, som bruksendring, så lenge det ikke innebærer opprettelse av en ny boenhet. For mer informasjon se https://innsyn.pbe
.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022072153&fileid=10231629.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/160/302:
02.12.1927 - Dokumentnr: 920750 - Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

20.01.1955 - Dokumentnr: 791 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser

16.06.1955 - Dokumentnr: 7966 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

01.11.1967 - Dokumentnr: 15043 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

10.04.1992 - Dokumentnr: 19855 - Erklæring/avtale
rett til felles bruk av nødvendig vann- og avløpsanlegg, samt gjensidig rett til atkomst for reparasjoner og vedlikehold. Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo bygningsråd.
Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.2026 - Dokumentnr: 267310 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

17.09.1926 - Dokumentnr: 900490 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:160 Bnr:14

10.04.1992 - Dokumentnr: 19854 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:160 Bnr:1327

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Selger informerer om at det ble satt inn en reduksjonsventil i vanninntaket.

Dette ble gjort som et «forebyggende tiltak» etter at nabo hadde besøk av rørlegger. Dette ble informert av Kristin til takstmann når han var her, men det står ikke oppført i tilstandsrapporten. Legger ved faktura som ble delt 50/50 med nabo.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring.

Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper.

Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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

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

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID.

Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

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

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

- Enkel søknad - og etableringsprosess

- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 96 000,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 5 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 23 500,-

Samlet skal selger betale kr. 180 200,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 13. mars 2026

Ansvarlig megler

Renee Benedicte Løkke, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90552105

Ansvarlig megler

Tonje Solheim Helseth, Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Tlf. 41345194

Meglerforetaket

Nordvik Østensjø
Olaf Helsets vei 2
0694 OSLO
Juridisk navn: Østensjø Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 307 803

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Steinliveien 14A

Steinliveien 14A

Nabolaget Karlsrud - vurdert av 147 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Karlsrud skole (1-10 kl.) 550 elever, 32 klasser	10 min 0.8 km
Abildsø skole (1-10 kl.) 486 elever, 30 klasser	16 min 1.4 km
Lambertseter skole (1-10 kl.) 592 elever, 13 klasser	21 min 1.8 km
Bekkelaget skole (1-7 kl.) 585 elever, 26 klasser	23 min 1.9 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 593 elever, 36 klasser	22 min 1.8 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	9 min 0.7 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	8 min 4 km

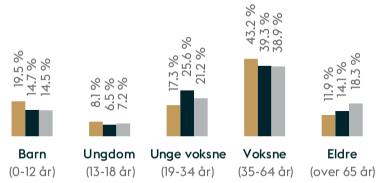
Offentlig transport

Karlsrud T Linje 4B, 4N	7 min 0.6 km
Karlsrud Linje 1, 4	8 min 0.7 km
Holtet Linje 13, 19	24 min 1.9 km
Bryn stasjon Linje L1	7 min 4.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 6.3 km

Barnehager

Tyrihans barnehage (1-5 år) 57 barn	9 min 0.7 km
Nylænde barnehage (1-5 år) 54 barn	11 min 0.9 km
Knausen barnehage (1-5 år) 120 barn	13 min 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Karlsrud	2 926	1 149
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 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Abildsøparken balløkke	13 min
Abildsø	15 min
Mudo Nordstrand	8 min
SATS Karlsrud	8 min

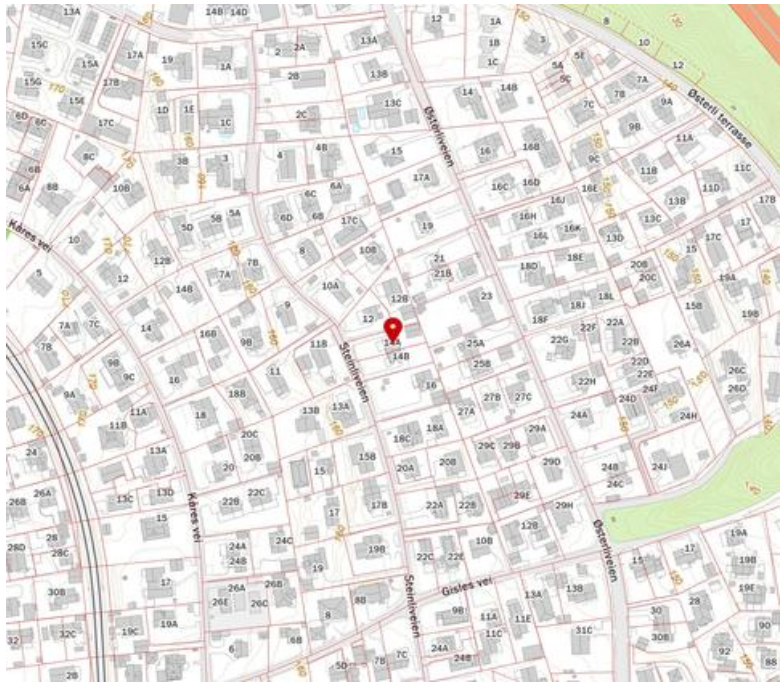
«Polig boligstrøk med alt man trenger i nærheten - og kort vei til sentrum :)»

Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100



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 2026

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Steinliveien 14A, 1185 OSLO

OSLO kommune

gnr. 160, bnr. 302

Sum areal alle bygg: BRA: 191 m² BRA-i: 144 m²



Befaringsdato: 02.03.2026 **Rapportdato:** 08.03.2026 **Oppdragsnr.:** 18747-26064 **Eiendomsverdi ref nr:** QZ1763

Foretak: Peek Eiendom AS **Takstingeniør:** Per-Eddie Ekrem **Vår ref:** Per Eddie Ekrem

AREAL BOLIGKONTROLL

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

Peek Eiendom AS

Rapportansvarlig

Per-Eddie Ekrem
Uavhengig Takstingeniør
per-eddie@takstpartner.no
911 31 873

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Steinliveien 14A, 1185 OSLO
Gnr 160 - Bnr 302
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget bestod i å avholde tilstandsrapport av halvpart av tomannsbolig med adresse Steinliveien 14a.

Boligen er en halvpart av tomannsbolig oppført i 1955, senere modernisert og påbygget i flere omganger, blant annet med tilbygg i 2007 samt oppgraderinger av fasade, enkelte vinduer og balkongdør i 2021. B
Bygningen har et samlet internt bruksareal (BRA-i) på ca. 144 m².

Planløsningen består av kjeller med trapperom, kjellerstue, vaskerom og flere boder.
1. etasje inneholder entré/trapperom, bad, stue med spiseplass og kjøkken.
I 2. etasje er det trapperom, bad og tre soverom.

Innvendige overflater består hovedsakelig av parkett, laminatgulv, vinylbelegg og enkelte ubehandlede betongulv i boder. Vegger har malte slette flater og malt panel, og himlinger er hovedsakelig malte.
Overflatene fremstår med normal bruksslitasje, men det er registrert enkelte riss i vegger samt noe svelling og ufullstendige avslutninger. Det må generelt påregnes noe overflateoppgradering ved eierskifte.

Vinduer består i hovedsak av malte trevinduer med 2-lags energiglass fra perioden 2007–2021, samt enkelte eldre vinduer. Disse fremstår med normal bruksslitasje.
Ytterdør og balkongdør er av nyere dato, men ytterdøren har behov for justering mot terskel.

Kjøkkenet ble oppgradert i 2015 og har takhøy innredning med slette fronter, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer.
Oppvarming skjer via panelovner, varmekabler på bad, luft-til-luft varmepumpe samt peisovn i stue.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2019 er plassert i kjellerbod med sluk.

Boligen har to bad samt vaskerom.
Bad i 1. og 2. etasje er flislagte med varmekabler, men det er registrert enkelte avvik som bom i fliser, riss i fuger og begrenset ventilasjon.
Vaskerommet har vinylbelegg på gulv, men mangler mekanisk ventilasjon og har mindre skader på sanitærutstyr.

Videre er det indikasjoner på fuktinnslag i kjellerkonstruksjoner samt eldre drenering rundt opprinnelig del av bygningen, noe som bør følges opp over tid.

Boligen fremstår samlet sett med normal standard og vedlikeholdstilstand sett i forhold til byggeår og utførte moderniseringer, men med enkelte forhold som krever vedlikehold og oppfølging.

For mer detaljert informasjon relatert til de enkelte bygningsdeler, se rapport.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

Soverom mot nord i 1 etg. er fjernet.

Garasje

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

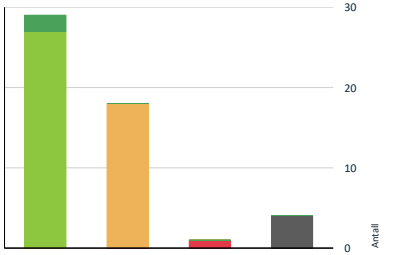
Det opplyses i tidligere salgsprospekt at garasjen ikke er meldepliktig men det foreligger ferdigattest for garasje for 2 biler datert 1969. Det antas at tidligere godkjenning for garasje også gjelder for den nye. Ikke videre kontrollert av takstingeniøren.

Steinliveien 14A, 1185 OSLO
Gnr 160 - Bnr 302
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

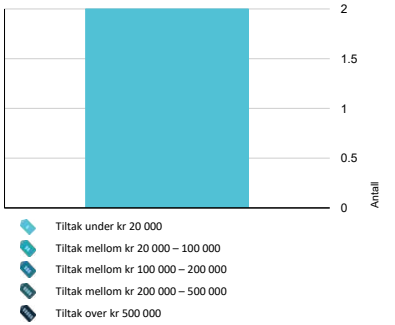
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer - 2** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Utvendig > Andre innvendige forhold.** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Steinliveien 14A, 1185 OSLO
Gnr 160 - Bnr 302
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1955

Kommentar
Byggeår er hentet fra matrikkelinformasjon på Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bygget har vært i bruk siden oppføringen.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Opprinnelig del etterisolert og med ny utv. kledning
2021	Modernisering	Bytte av enkelte vinduer og balkongdør
2020	Oppføring	Oppføring av dobbelgarasje
2017	Modernisering	Ny markterrasse
2016	Modernisering	Bod i kjeller ominnredet til kjellerstue med tilhørende vindu/lysgrav. Det er ikke søkt om godkjent varig opphold -kun vindu er godkjent som fasadeendring.
2015	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning
2015	Modernisering	Oppusset bad i 2 etg.
2015	Modernisering	Nye gulvfliser (flis på flis) på bad i 1 etg.
2007	Tilbygg	Tilbygg stue

UTVENDIG

TG 1 Taktekking tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar

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

Tak på tilbygg er tekket med glaserte takstein. Glaserte takstein har normalt en forventet levetid på ca. 50–100 år, forutsatt korrekt montering og normale klimatiske belastninger. Glasuren gir en tett og glatt overflate som reduserer fuktopptak og begroing, men mekaniske skader, frostsprengning og slitasje over tid kan forekomme. Det bør kontrolleres for knuste eller forskjøvede stein, tilstand på undertak, lekter, beslag og gjennomføringer. Jevnlig ettersyn anbefales for å opprettholde konstruksjonens funksjon og levetid.

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar

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

Taket på opprinnelig del er tekket med profilerte takplater i metall. Metallplater har normalt en forventet levetid på ca. 30–50 år, avhengig av type overflatebehandling, montasjekvalitet, vedlikehold og klimabelastning. Det er viktig å følge med på eventuell korrosjon, slitasje i overflatebelegg, skader rundt gjennomføringer og innfestinger, samt tilstand på beslag og undertak. Periodisk kontroll og vedlikehold vil kunne forlenge konstruksjonens funksjonstid.
Det er ikke opplyst om alder på taktekkingen.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Tilstandsrapport

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

TG 2 Nedløp og beslag

Kommentar

Takrenner, forkantbeslag, kummer, nedløp og utkast i lakkert stål.
Takrenner og beslag er kun observert fra bakkenivå og det er ikke oppdaget avvik på bygningsdelene utover normal bruksslitasje og typiske tegn på klimatiske forhold.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Fra bakkeplan fremstår den heltekkede pipehatten som noe bulkete på gavlside mot nord. Pipehatten er byttet nylig etter lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.



TG 1 Veggkonstruksjon

Kommentar

Veggene har ytterveggskonstruksjon fra byggeår som er etterisolert, men ny vindsperre og ny stående malt kledning i 2021.
Ytterveggskonstruksjon på tilbygg med dagens type isolert bindingsverk og med stående malt kledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kommentar

Kaldloft med uisolert takkonstruksjon, taksperrer, synlig rupanel og klimaskille i gulv mot 2 etg.
Adkomst fra eldre original takluke i gang i 2 etg (uten nedfellbar stige)
Loftet fremstår med god lufting og ingen tegn på svakheter foruten tidligere taklekkasje fra pipegjennomføring som nylig er utbedret med ny heltekket pipebeslag/hatt.

TG 2 Vinduer - 2

Kommentar

Originalt malt koblet trevindu i bod i kjeller

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene har passert 30 års brukstid. Normal til nedsatt bruksfunksjon på vinduer og tilstandsgrad settes grunnet gjenværende levetid på glass og redusert isoleringsevne samt typisk bruksslitasje på overflater, tettelister/pakninger og låsemekanismer. Dører og vinduer av eldre type må jevnlig vedlikeholdes/ettersees og smøres opp for å ivareta funksjon på beslag og låsemekanismer.

Steinliveien 14A, 1185 OSLO
Gnr 160 - Bnr 302
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Med over 30 års brukstid på vinduer må det forventes bytte i relativt nær fremtid. Dører og vinduer av eldre type må jevnlig vedlikeholdes/ettersees og smøres opp for å ivareta funksjon på beslag og låsemekanismer.



TG 1 Vinduer

Kommentar

Vinduer med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmer og 2-lags energiglass fra hhv. 2007, 2014, 2015, 2020 og 2021
PVC-vindu på bad av nyere dato - antatt byttet ifbm. fasadearbeider.

Tilstand på vinduer er hentet ut ifra stikkprøveprinsippet, det kan derfor fremkomme avvik på tilstandsvurdering.
Punkterte vinduer kan være vanskeligheter å oppdage i dårlig lys og/eller motlys.
Innsetningsdetaljer som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er skjulte konstruksjoner og ikke vurdert.

TG 2 Dører

Kommentar

Malt hovedytterdør med glassfelt og malt balkongdør med 2-lags energiglass fra 2021.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterdør med forventet bruksslitasje som småmerker og typiske riper. Dørblad tar på noe mot terskel som krever justering for optimal tetting mellom karm og dørblad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes noe oppgradering av overflater og justering av dør for å oppnå TG1.

Tilstandsrapport







TG KJ Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Vest/sydvestvendt markterrasse i impregnert trevirke på ca. 25 m² med levegger i spilekonstruksjon og plassbygde blomsterkasser.
Adkomst til terrasse fra stue via trapp og fra terrassen er det videre adkomst til opparbeidet hage.
Terrassen er opplyst å være bygget i 2017.

Vurdering av avvik:

• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



TG 2 Utvendige trapper

Kommentar

Tretrapper til hage og på inngangsside oppført med impregnert trevirke.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Etter TEK17 skal rekkverk etableres der det er fare for fall ved nivåforskjeller over 0,5 meter. Rekkverk skal normalt ha minimum høyde på 1,0 meter, og 1,2 meter der fallhøyden er over 10 meter. Utforming skal hindre gjennomfall og klatring, og åpninger skal normalt ikke overstige 10 cm. Rekkverk skal ha tilstrekkelig styrke og være forsvarlig festet.

Konsekvens/tiltak

Steinliveien 14A, 1185 OSLO
Gnr 160 - Bnr 302
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Trapper må sikres med rekkverk for å oppfylle krav til sikkerhet selv om avviket er av beskjeden størrelse.





TG 1 Andre utvendige forhold

Kommentar

Motorisert markise og utfellbar brannstige fra ett soverom i 2 etg.

TG 2 Andre innvendige forhold.

Kommentar

Vannlekkasje fra pipe.
Det har relativt nylig vært vannlekkasje fra pipegjennomføring pga. utett overgang/beslag. Det er montert nytt heldekkende pipebeslag og lekkasjen er stoppet. Det er utført kontroll på loft rundt pipe v/pipeveksling og i himling på soverom.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Utbedringene i himlingen etter skadeutbedringen er ikke ferdigstilt og fremstår med gjenstående kompletteringsarbeider, herunder sliping og maling.
Ved fuktsøk ble det registrert mindre indikasjoner på gjenværende fukt, men uten alarmerende nivåer. Det anbefales likevel å fortsette opptørkingen, for eksempel ved bruk av varmevifte eller tilsvarende, og sikre at konstruksjonen er tilstrekkelig uttørket før overflatearbeidene ferdigstilles.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Området må kontrolleres fritt for gjenværende fukt før lukking av avviket.





INNVENDIG

TG 1 Overflater - 2

Kommentar

Overflater i boligen består av;
Gulv: parkett, laminatgulv, vinylbelegg og belegg. Støpte ubehandlede gulv i boder i kjeller.
Vegger: malte slette flater og malt panel.
Tak/himling: malte slette flater

Tilstandsrapport

Rupanel og murvegger i boder i kjeller.

Det kan ikke utelukkes at ved fjerning av møbler og inventar vil enkelte overflater kunne fremstå med avvik utover det som er observert og beskrevet.

TG 2 Overflater

Kommentar

Overflater i boligen består av;
Gulv: parkett, laminat, vinylbelegg og belegg. Støpte ubehandlede gulv i boder i kjeller.
Vegger: malte slette flater og malt panel.
Tak/himling: malte slette flater

Rupanel og murvegger i boder i kjeller.

Det kan ikke utelukkes at ved fjerning av møbler og inventar vil enkelte overflater kunne fremstå med avvik utover det som er observert og beskrevet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvise vertikale riss på veggoverflater og gulv i entre med noe svelling i langsgående skjøter og ufullstendig avslutning mot vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes overflatebehandlinger ved et eierskifte og det må tas høyde for at ved utflytting av boligen og fjerning av møbler at det kan dukke opp flere avvik.






TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskiller er av trebjelkelag med støpt dekke i kjeller.
Det er utført kontroll av etasjeskille og eventuelle planavvik i rom der laservater best kan oppnå uhindrede målinger.

Kjeller:
I kjellerstue er det målt ca. 14 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 9 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
I trapperom er det målt ca. 28 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 8 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m

Steinliveien 14A, 1185 OSLO
Gnr 160 - Bnr 302
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport

1.etg:
I stue er det målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 13 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
I kjøkken er det målt ca. 6 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 3 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m

2.etg:
I soverom mot nordvest er det målt ca. 23 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
I gang er det målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 7 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m

Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme

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

Avvikene er vurdert opp mot eventuelt sviktende fundamentering eller andre forhold som tilsier at tiltak må utføres. Det kan i dette tilfelle ikke påvises gjennomgående feil/mangler og det konkluderes med at det er naturlige setninger som har pågått gjennom bygningens levetid og at dette neppe utvikler seg ytterligere.

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

TG 1 Pipe og ildsted

Kommentar

Boligen har mursteinspipe med peisovn plassert i 1.etg.
Feieluke plassert i kjellerbod.
Siste opplyste inspeksjon er foretatt 08.03.2022 uten registrete avvik.





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kommentar

Yttervegger i kjellerstue, vaskerom og 1 bod er innvendig foret ut med treverk og isolert. Dette ble tidligere ansett for å være god metode, men i dag anses det for å være en utsatt konstruksjon i den grad man ikke får inspisert bakenforliggende materialer.
Det er utført overflatesøk med Protimeter i bod mot nordvest. Vegger og gulv i bod er i synlig betong/mur og hulltaking er derfor ikke utført.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Ved fuktsøk registreres økende fuktutslag nedover på kjellervegg samt utslag innover på kjellergulv. Det observeres også saltutslag på murverk under terrengnivå. Fuktbildet er forenlig med kapillært fuktopptrekk fra grunnen og kan indikere redusert eller mangelfull dreneringsfunksjon langs grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
• Andre tiltak:

Vedvarende fuktpåvirkning kan medføre økt fuktbelastning på konstruksjonen, med risiko for fuktskader, nedbrytning av materialer og redusert brukskvalitet i kjellerarealer. For å redusere fuktbelastningen anbefales kontroll og eventuell utbedring av drenering og fuktsikring langs grunnmur. Eventuelle tiltak bør utføres av fagkyndige.






TG 1 Krypkjeller

Kommentar

Det er etablert ventiler i grunnmuren i tilbygget, og kryprommet har adkomst via luke i grunnmuren. Kryprommet er ventilert med flere ventiler i grunnmuren som bidrar til gjennomlufting av konstruksjonen.
Det er registrert avløpsrør samt isolerte vannrør i krypkjelleren. Vannrør i slike rom kan være utsatt for frost ved lave temperaturer.
Krypkjeller/kryprom anses generelt som en fuktutsatt konstruksjonstype, men det er ved befaringstidspunktet ikke registrert tegn til skader eller unormale forhold i det aktuelle kryprommet.

Sporadisk inspeksjon av kryprommet anbefales for å avdekke eventuelle fremtidige endringer eller fuktproblematikk.

TG 2 Innvendige trapper

Kommentar

Malt tretrapp fra byggeåret til alle etasjer.

Vurdering av avvik:
• Det er betydelig knirk i trapp.

Trapp mellom 1 og 2 etg. med mye knirk og bruksslitasje på overflater.
Det er ikke montert håndløpere i trapperommet.

Konsekvens/tiltak

Steinliveien 14A, 1185 OSLO
Gnr 160 - Bnr 302
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:
Tilstandsgrad setter ut ifra en helhetsvurdering av overflater.




TG 2 Innvendige dører

Kommentar

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Det er avvik:

Dør til bod i 1 etg med svelling i overflate og dør til hovedsoverom subber mot terskel.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Ikke behov for umiddelbare tiltak men bygningsdelene må beregnes utbedret og justert.



TG 1 Andre innvendige forhold

Kommentar

Plassbygget seng med hems og skuffer over trappeløp i 2 etg., skyvedørsgarderobe med glassfronter på hovedsoverom og skyvedørsgarderobe med laminerte fronter på barnerom.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

Kommentar

Iflg. tidligere tilstandsrapport ble vaskerommet oppusset i 2019 med nye overflater som nytt gulvbelegg, bytte av sluk og oppgradering av det elektriske anlegget. Det gjøres spesielt oppmerksom på at gulvsluk ikke ble observert på befaringen da dette er plassert under vaskemaskin eller sokkel. Det er derfor ikke foretatt konkret vurdering av sluket og tilhørende tetting.
Fra vaskerommet er det videre adkomst til bod med varmtvannsbereder og hovedstoppekran som er felles for tomannsboligen.

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

Malte vegger og tak.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Kommentar

Det er vinylbelegg på gulv med hulkil limt opp på vegg.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > VASKEROM

TG IU Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er ukjent slukløsning og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at gulvsluk ikke ble observert på befaringen da dette er plassert under vaskemaskin eller sokkel. Det er derfor ikke foretatt konkret vurdering av sluket og tilhørende tetting.

Årstall: 2019

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Laminat benkeplate og utslagsvask i porselen.
Hylle/hyllesystem på vegg og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Årstall: 2019

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Utslagsvask med sprukket/knust hjørne som er limt sammen og svelling i sokkellist mot gulv.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Hjørnet er limt og servant fungerer men anbefales byttet.

Steinliveien 14A, 1185 OSLO
Gnr 160 - Bnr 302
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport





KJELLER > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Kommentar

Det er ingen ventilering fra rommet utover åpning av vindu som ligger ca. 20 cm. over utvendig terreng.

Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000





KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

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

1. ETASJE > BAD

Generell

Kommentar

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Flislagt romslig bad m/varmekabler bygget ca. 2008 ifbm. tilbygging, senere oppgradert/flislagt med flis på flis i 2015.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Kommentar

Flislagte vegger og nedsenket malt himling med downlights.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fuger.

Mykfuger og sementfuger med misfarginger spesielt nederst på vegg. Avviket er primært relatert til dusjsonen.
Sårskade i flis på wc-kasse.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må rengjøres.

Om mulig bør flis byttes.

Kostnadsestimat: Under 20 000







1. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Kommentar

Gulvet er flislagt og med varmekabler.
Det er målt høydeforskjell på 55 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist i dusjsone med avstand ca. 270 cm og 23-49 mm fall til sluk i dusjsone.
Sluk utenfor dusjsonen er 32 mm høyere enn sluk i dusj.

Preaksepterte ytelser TEK 17
For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.
Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fuger.

Noe bom/hullyd under mosaikk i dusj mot hjørne og ved dør til stue.

Steinliveien 14A, 1185 OSLO
Gnr 160 - Bnr 302
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Overflater må rengjøres.







1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Kommentar

Det er plastsluk m/klemring og banemembran med ukjent utførelse. Uvisst hva slags type membran som er benyttet på gulv og vegger, og dette er ikke videre vurdert.
Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.
Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Det foreligger ingen dokumentasjon på membran.

Årstall: 2008





1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Kommentar

Innredning består av dobbel servantinnredning med skuffer, 2 stk speilskap, dusjhjørne/rom med hengslede matte glassvegger og veggmontert wc.

Tilstandsrapport

Årstall: 2015

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Kommentar

Det er mekanisk avtrekk og opprinnelig tilluft via veggventil som er limt i lukket stilling.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Dårlig ventilering av våtrom kan medføre høy luftfuktighet som igjen fører til skader.
Ventil i vegg må åpnes for tilluft.





1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i trapp.



2.ETASJE > BAD

Generell

Kommentar

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Flislagt bad m/varmekabler bygget 2015.
Badet består av buet dusjhjørne, vegghengt wc og servantinnredning.

Årstall: 2015

Steinliveien 14A, 1185 OSLO
Gnr 160 - Bnr 302
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Kommentar

Flislagte vegger og nedsenket malt himling med downlights.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Flisfug over vindu og v/speilskap med oppsprekking. Avstanden mellom våtsone og dør tilfredsstiller ikke anbefalt utførelse. Dette gir økt risiko for fuktbelastning på dør, karm og omkringliggende konstruksjoner, med påfølgende fare for fuktskader

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.

Avviket er ivaretatt med bruk av dusjdører.





2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt og med varmekabler.
Det er målt høydeforskjell på 28 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist med avstand ca. 180 cm og 22 mm fall til sluk i dusjsone fra hjørne.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er registrert knirk i gulvet.

Gulvfliser er med en del bom/hullyd under flere fliser.
Ved innsteg på flisgulvet fra gang kan man kjenne at gulvet knepper i området foran døren. Ved gjentakende trykk i området roer det seg men oppstår igjen etter noen minutter uten belastning. Dette tyder på at undergulvet, enten i form av støp/flytsparkel eller plater, slipper noe fra underlaget og reiser seg. Det kan ikke konkluderes eksakt med årsak da dette er en skjult konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
• Til tross for knirkelyder i gulvet, virker gulvets funksjonalitet ellers intakt, men tiltak kan ikke utelukkes.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Selv om gulvoverflater på nåværende tidspunkt fungerer med dette avviket anbefales det på generelt grunnlag å bytte flisgulvet.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Kommentar

Det er plastsluk m/klemring og banemembran med ukjent utførelse.
Uvisst hva slags type membran som er benyttet på gulv og vegger, og dette er ikke videre vurdert.
Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.
Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Årstall: 2015



2.ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Kommentar

Innredninger og sanitærutstyr på badet består av vegghengt wc, servantinnredning m/skuffer, speilskap m/vegglamper, buet dusjhjørne og fordelerskap for rør i rør.

Årstall: 2015

2.ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Kommentar

Det er mekanisk avtrekk og tilluft under dørbladet.

Steinliveien 14A, 1185 OSLO
Gnr 160 - Bnr 302
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Kommentar

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kommentar

Takhøy kjøkkeninnredning med slette lakkerte fronter og laminat benkeplate med enkel kum.
Sprutplater over benk og det er integrert induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Kommentar

Det er takhengt kjøkkenventilator i stål med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Kommentar

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobberrør.
Det er besiktiget i rørskap på bad i 2 etg samt fordelerstokk i bod i kjeller.

Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

TG 1 **Avløpsrør**

Kommentar

Innvendige avløp på installasjoner som servanter, kjøkkenkum m.m. er i plast med vannlåser.
Soilrør og bunnledning antatt i støpejern.
Store deler av soilledning er i vegg eller innkassinger og er ikke mulig å inspisere. Bunnledning er ikke tilgjengelig men det må antas at denne er fra byggeåret. Anleggets tilstand er derfor kun vurdert ut i fra alder på anlegget og at det ikke er opplyst om lekkasjer som ikke er utbedret eller tidligere

Tilstandsrapport

problemer med anlegget.

Levetid | Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Støpejernsrør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2/3
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing av f.eks vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser i denne rapporten , da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Ventilasjon

TG 1

Kommentar

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventil i kjellerstue, kjellerbod og stue.
Mekanisk avtrekk fra begge bad og ventilator på kjøkken med avtrekk ut av yttervegg.
Ventilasjonen er prosjektert og bygget etter byggeårets krav og normer. Dagens løsning vil derfor ikke tilfredsstille dagens krav til ventilering av bolig.
Tilstandsgrad er satt utfra vurdering fra byggeåret.

Andre VVS-installasjoner

TG 1

Kommentar

Det er installert waterguard/ automatisk stengeventil tilknyttet kjøkkenet. Det er opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin i boligen. Det er installert luft til luft varmepumpe i boligen med innedel plassert i stue.

Varmtvannstank

TG 1

Kommentar

Varmtvannstanken fra 2019, er på ca. 200 liter plassert i kjellerbod m/ gulvsluk.

Andre installasjoner

TG 1

Kommentar

Digital løsning for TV-signaler og internetttilkobling som f.eks fiber eller tilsvarende.
Downlights i begge bad.
Luft til luft varmepumpe.

Oppvarming

TG 1

Kommentar

Med unntak av peisovn i 1 etg. er boligen er oppvarmet med varmekabler på begge bad, panelovner og luft til luft varmepumpe.

Elektriske ovner/varmekabler er ikke funksjonstestet på befaringen og det er ikke opplyst om feil eller mangler knyttet til disse.

Elektrisk anlegg

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

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

Steinliveien 14A, 1185 OSLO
Gnr 160 - Bnr 302
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport

Kommentar

3 x 63 amp hovedsikringer. Fordelingskurser med jordfeilautomater.
Det elektriske sprede-/fordelernett er i jordet anlegg som ble trukket om/lagt nytt i 2015, det ble samtidig montert ny innmat i sikringsskapet.
I 2020 ble det montert nye hovedsikringer, ny astrostyrt utebelysning og strøm i ny garasje samt ladepunkt for el-bil i garasje.
I 2021 ble det montert nye avtrekksvifter i begge bad.

Det er utstedt samsvarserklæring for div el-arbeid i ny garasje + noe i kjeller, datert 11.6.2020 og samsvarserklæring for el-arbeid vedrørende montering av avtrekksvifter i begge badene, datert 23.11.2021.
Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskap.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2020
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det foreligger ikke samsvarserklæring for hele det innvendige elektriske anlegget. Anlegget er i denne rapporten ikke vurdert utover visuell besiktigelse, da en nærmere vurdering forutsetter særskilt fagkompetanse og nødvendig autorisasjon. På dette, samt på generelt grunnlag, anbefales det at det elektriske anlegget gjennomgås av autorisert elektroinstallatør.

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Kommentar

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Kommentar

Dreneringen rundt opprinnelig del er fra 1955, lagt etter datidens metoder og produkter.
Drenering rundt tilbygget er antatt utført med drensrør i plast.
Det er ingen synlig grunnmurspapp på opprinnelig del.

Levetidsbetraktning| Drenering over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dreneringen rundt bygningen lot seg ikke kontrollere da den er skjult av terreng og konstruksjoner, og vurdering krever destruktive inngrep. Med en brukstid for drenering på normalt 30–40 år må det påregnes at eldre drenering kan være svekket eller nær forventet levetid. Dette kan medføre redusert avrenning, økt fuktbelastning mot grunnmur og risiko for fuktinntrengning.
Tilstanden kan ikke fastslås uten åpning av konstruksjonen, og eventuell oppgradering bør vurderes dersom alder eller tegn på fukt tilsier det. Dreneringen rundt boligen antas å være over 30 år gammel, og nærmer seg eller har passert forventet levetid. Eldre drenssystemer har normalt svekket funksjon, og risikoen for fuktinntrengning i grunnmuren øker med alder. Dette kan over tid medføre fuktige kjellervegger, saltutslag, misfarging, muggdannelse, forhøyet luftfuktighet og et generelt svekket inneklima. Langvarig fuktpåvirkning kan også føre til skader på betong og puss, korrosjon i armering og i noen tilfeller frostrelaterte skader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.





TG 1 Grunnmur og fundamenter

Kommentar

Bygningen har betonggrunnmur i opprinnelig del og grunnmurselementer under tilbygg på støpt såle.

TG 0 IU Terrengforhold

Kommentar

Flat opparbeidet solrik tomt med beplantning, internvei og terrasse.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Steinliveien 14A, 1185 OSLO
Gnr 160 - Bnr 302
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommentar

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1955. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1955. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Utvendige vann-og avløpsledninger er å anse som skjulte konstruksjoner og overfylt med masser. Det er ikke mulig å inspisere anlegget visuelt foruten kamerainspeksjon.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Kommentar

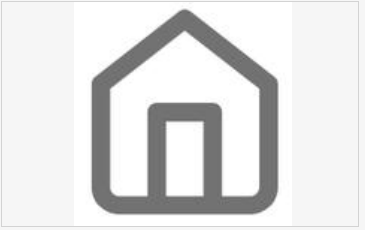
Det er ikke opplyst om gjennomførte målinger på radonverdier.
Boligen ligger i aktsomhetsområde definert "moderat til lav"

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Bygget har vært i bruk siden oppføringen.

Byggeår
2020

Kommentar
Opplyst i forrige salgsprospekt.

Standard

Vedlikehold

Steinliveien 14A, 1185 OSLO
Gnr 160 - Bnr 302
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller	39			39	
1. etasje	64			64	25
2.etasje	41			41	
SUM	**144**				**25**
SUM BRA	**144**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom, bod, bod 2, kjellerstue, vaskerom, bod 3		
1. etasje	Entre/trapperom, bad, stue m/spiseplass, kjøkken		
2.etasje	Trapperom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Soverom mot nord i 1 etg. er fjernet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Håndverkstjenester er oppført under modernisering.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Dobbelgarasje		47		47	
SUM		**47**			
SUM BRA	**47**				

Romfordeling

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

Steinliveien 14A, 1185 OSLO
Gnr 160 - Bnr 302
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Kommentar

Det gjøres oppmerksom på at garasjen ikke er tilstandsvurdert på lik linje med boligen og det settes ikke tilstandsgrad. Garasjen er kun beskrevet med oppbygging og areal.
Eventuelle åpenbare større feil eller forhold som observeres kommenteres, men utover dette er vurdering ikke tilfelle for garasjen. Det kan derfor ikke utelukkes andre feil eller avvik selv om dette ikke er anmerket av takstingeniøren.

Dobbelgarasje med støpt plate på terreng. Uisolert bindingsverk, som er fundamentert på pusset Leca og med utvendig stående kledning. Yttertak i saltakskonstruksjon med W-takstoler som er tekket med betongstein. Leddport med elektrisk portåpner. Gangdør i sidevegg og vindu.
Det er observert noe tørkeriss i betongplate.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Det opplyses i tidligere salgsprospekt at garasjen ikke er meldepliktig men det foreligger ferdigattest for garasje for 2 biler datert 1969. Det antas at tidligere godkjenning for garasje også gjelder for den nye. Ikke videre kontrollert av takstingeniøren.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Håndverkstjenester er oppført under modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Per-Eddie Ekrem	Takstingeniør
	Kristin Nilsson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	160	302		0	616.8 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Steinliveien 14A

Hjemmelshaver
Kristin Nilsson og Håkon Lund Pedersen

Eierandel
1 / 1

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen med attraktiv beliggenhet i et veletablert og trafikkskjermet villaområde på Karlsrud i bydel Nordstrand. Eiendommen fremstår særdeles barnevennlig ettersom Steinliveien er en blindvei med lite gjennomgangstrafikk.
Området består av småhusbebyggelse.

Adkomstvei

Offentlig vei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke innhentet eventuelle tinglysninger, oversikt over heftelser eller tilhørende servitutter for objektet utover det som er oversendt fra rekvirent.
Reg.plan for området - Småhusplanen - er til politisk behandling. Inntil ny plan foreligger vedtatt er området gjenstand for byggestopp i stor grad.

Steinliveien 14A, 1185 OSLO
Gnr 160 - Bnr 302
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt. Tilbygg	26.02.2007		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	02.03.2026	Viste og ga opplysninger etter spørsmål på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	04.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger Tilbygg			Gjennomgått		Nei
Teknisk etat	04.03.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	04.03.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt. Ferdigattest for rivning av veranda og handikapinngang og oppføre en markterrasse	31.01.2024		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	06.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisinterviller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannstekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Steinliveien 14A, 1185 OSLO
Gnr 160 - Bnr 302
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte.
Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for sameiets bygg- og fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.
Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget.
Tinglyste servitutter er ikke kontrollert.
Tunge møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke kommer frem i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.
Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på EL-anlegg eller VVS-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et eierskifte.
Arealene er målt opp på stedet iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav.

Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen utover hva som er beskrevet under hvert punkt. Det er utført enkle fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS 3. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktindikatoren søker ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er utenpå eller bak membransjiktet. Utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF ved hulltaking i tilstøtende rom til våtrom.
Varme, brann og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav.
Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk, vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. Når taksten sendes som e-post, er den elektronisk signert.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuelle observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv.
De reguleringsmessige forhold, samt pantattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler og derfor ikke sjekket av takstmannen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.
Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingslova kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
6. mars 2026

Oppdragsnummer
18-0027/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Steinliveien 14A, 1185 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Kristin Nilsson, Håkon Lund Pedersen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 00027645095
Forsikret i: DnB/fremtind

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Lagt flis på flis av tidligere eier. Ikke de vi kjøpte av så har ingen info

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Satt på ny pipehatt ifbm. Lekkasje rundt pipeløp. Utført av Mur og Pipeservice AS. Org: 985171947

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

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

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

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke. Påbygg stue/bad er gjort av tidligere eier (ikke de vi kjøpte av).

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

Beskriv: Innsig av vann rundt pipe. Utbedret med ny pipehatt.

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

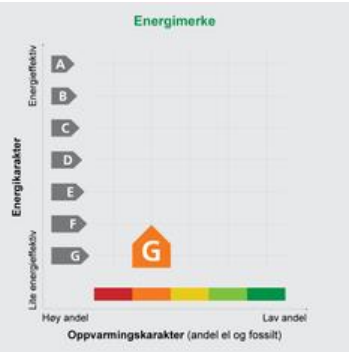
Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 18-0027/26

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Steinliveien 14 A
Postnr	1185
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	160
Bnr.	302
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	80397550
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1366146
Dato	06.03.2022



Innmeldt av	Øyvin Husby

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk: 20 972 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:

14 452 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	4 000 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)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Etterisolering av kjellervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

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.

2-11-1960.

TB/NR.

Gnr. 160, bnr. 302, Steinliveien 14. 54/4491.

Nybygg. 20-11-1956.

Tomannsbolig.

Herrer Rolf og Leif Sörlie.

Herr Reidar O. Bjerke, Storgt. 33, rom 219, Oslo.

Byggmester H. Chr. Berglie, Sandstuveien 35, Bekkelagshögda.

Distriktsingeniör
T. Busch

[redacted]

Ref.: Ekspedisjon - Søndre distrikt.

Jnr.: 881 2566

Gnr. 160, bnr. 302, Adr. Steinliveien 14

Arbeidets art: tilbygg til bolig

☐ Arbeidet er ferdig. Verdi av byggearbeidet oppgis til kr. .....

☐ Arbeidet er påbegynt og blir meldt ferdig senere.

☒ Arbeidet er ikke lenger aktuelt. Saken kan utgå.

Dato: 7/1-92

MOTTATT
08. JAN. 1992
Oslo Bygningskontroll

Rolf Bråten
Underskrift

Sendes Oslo bygningskontroll.

Konferanser med teknisk personale: Mandag—Onsdag—Fredag kl 12.00—14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

[redacted]

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
~~Garasje for to biler.~~

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
~~Steinliveien 14.~~	~~gnr. 160, bnr. 302 (av 14)~~	~~67/1929~~

Byggherre

Herr Rolf Sörlie
Steinliveien 14

OSLO-11.

Ansvarshavende

D.s.

Dato
OV/NU.
7. mai 1969.

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

Forbehold:

I henhold til avgitt tinglyst erklæring.

O. Verndal
Bygningsinspektør
O.Verndal

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Rolf Sørlie v/Marit Birkenes
Steinliveien 14 A
1185 OSLO

Dato: 26 FEB. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200613031-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Chris Hartmann | Arkivkode: 531

Byggeplass:	STEINLIVEIEN 14A	Eiendom:	160/302
Tiltakshaver:	Rolf Sørlie v/Marit Birkenes	Adresse:	Steinliveien 14 A, 1185 OSLO
Søker:	Rolf Sørlie v/Marit Birkenes	Adresse:	Steinliveien 14 A, 1185 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig	Tiltaksart:	Tilbygg

GODKJENT MELDING – STEINLIVEIEN 14A

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

I medhold av plan- og bygningslovens § 86 a godkjennes melding om tilbygg datert og mottatt 28.11.2006, vedlagt kart og tegninger.

Det foreligger ikke protester til meldingen.

Tiltaket tillates nå igangsatt.

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

Bortfall av tillatelse
En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved mindre tiltak etter § 86 a begynner fristen å løpe fra den dag meldingen er sendt kommunen.

Melding
Meldingen omfatter tilbygg i en etasje på gavl mot nord. Avstand til nabogrense er 4 meter BRA er oppgitt til 21m².

Gjeldende regulering
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. S-4220. Stadfestet 15.03.2006.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Estetiske krav:
Plan- og bygningsetaten vurderer tiltaket å være i overensstemmelse med plan- og bygningslovens §74.2 og de krav som stilles i reguleringsbestemmelsene ved sin størrelse og tilpasning til eksisterende bygning..

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

Avfall:
Meldingen er ikke vedlagt forenklet avfallsplan. Godkjennelsen er gyldig når vedlagte avfallsplan er sendt Plan- og bygningsetaten undertegnet og datert. Det er ilagt gebyr for forenklet avfallsplan.

Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygningsavfallet etter retningslinjer gitt av Oslo kommune.

Hvis avfall fra tiltaket behandles i strid med godkjent avfallsplan kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd ved en behandling i strid med bestemmelsene.

Vedlegg:
Informasjon om elektronisk saksbehandling
Forenklet avfallsplan

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk

Ingrid B. Sæther
for avdelingsenhetsleder

Chris Hartmann
saksbehandler

460	302	Byggherre	Anmelder	Ansvarshavende
		Rolf og Leif Sørlie Erik Raudes v 18 Røa	Reidar O. Bjerke Storgt 33, rom 219	

ARKIV:
Tomt nr.: 14 til Steinlivein
Parsell nr.: Sted:
Ferdigattest: 2/11-60

Veiattest: Datum	L.nr	Bilag	Klonkkatt. / Feierattest: Innhold:	Hageplan i orden: Eksp.	Meldt ferdig:	Meldt mangler rettet:	Sendt Veisjefen: 15/11-54 Retur 27-12-54
13/11-54	4491		Tomannsbolig 4 blg. Naboer hørt ovelt. Plate sendt 15/11. Gravning sendt.	12 stk. O. 16/11. – 1-4 + 11-13 + vanndl.			
10/8-55	13088		Ansvh:	23/8-55 H. Chr. Buglie (42)			
20/10-56	17432		Tydig. Inlskr. mug. mangler	12/1-57			

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1967/15043/105
Attesteringstidspunkt 2026-03-03 13:20

15043

Erklæring
vedrørende

1 Nov 1967

Gnr. 160 bnr. 302 av bnr. 14, Steinliveien 14.
Eiendom

Garasje for 2 biler. — 67/1929
Arbeidets art — Bygn.kontr. j.nr.

Den 11.7.67 *har Oslo bygningsråd ~~bygningssjef~~ i henhold til § 8 i bygningsvedtekt for Oslo meddelt midlertidig unntak fra bestemmelsene i*

samme vedtekts § 79

byggeforskriftenes kap. *§*

byplanvedtekt av

i anledning: manglende frostfri fundamentering.

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 24/10-67

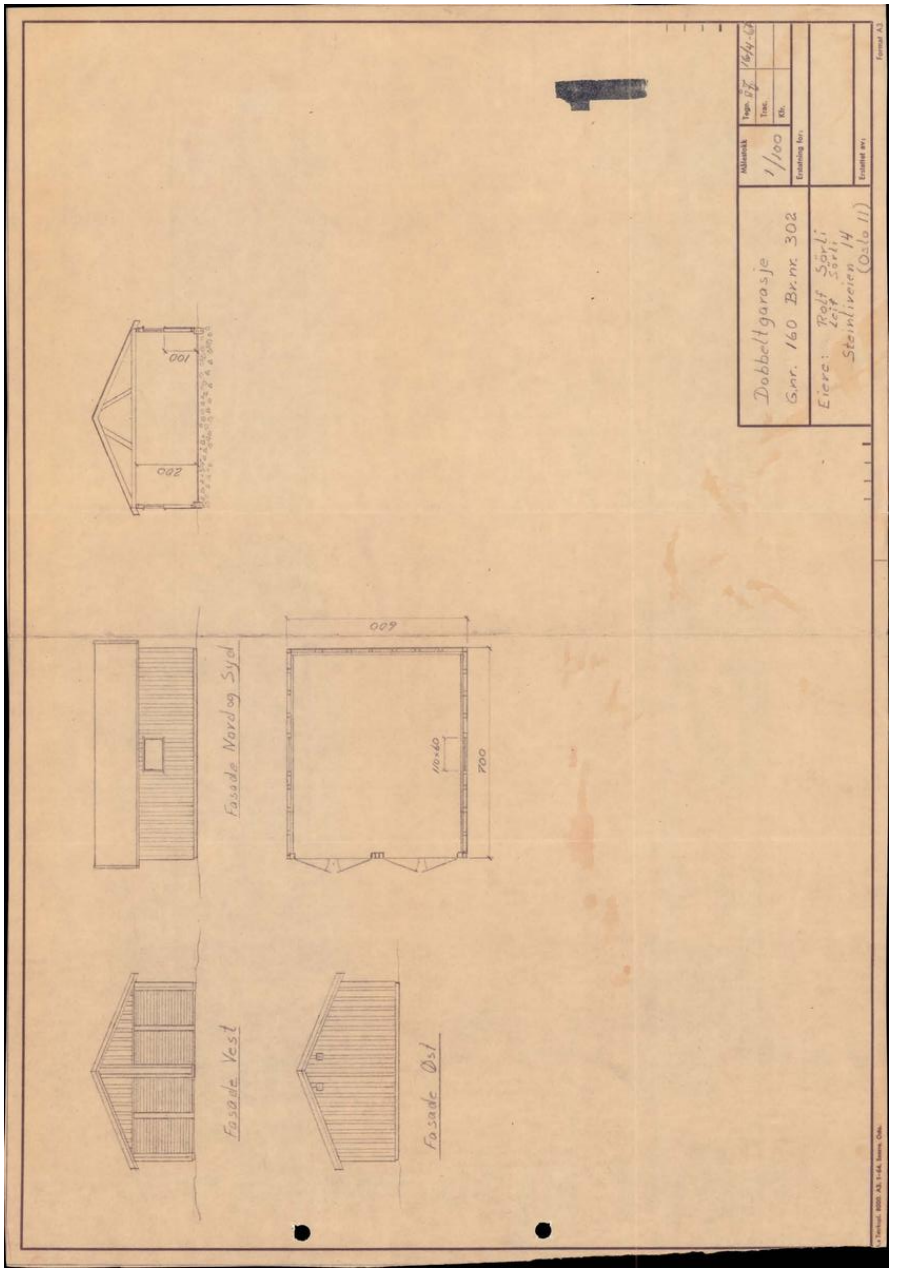
Rolf Sørlie
Byggherrens underskrift.

Rolf Sørlie
Skjøteinnehavers underskrift.

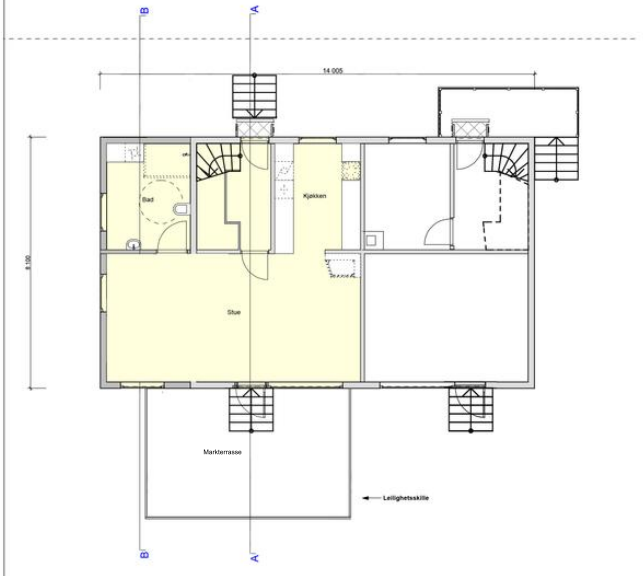
Avsk[illegible] attes[illegible]

2000 - R. A. - 9-60.

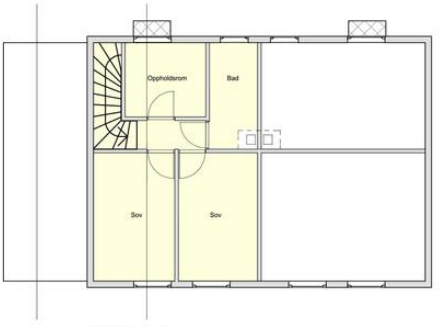
098


001
002
009
110×40
700
Fasade Nord og Syd
Fasade Vest
Fasade Øst
Dobbeltgarasje
Gnr. 160 Bnr. 302
Målestokk
1/100
Eiere: Rolf Sørli
Leif Sørli
Steinliveien 14
(Oslo 11)

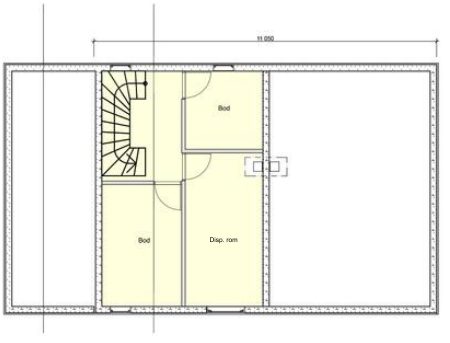
Steinliveien 14a, 1185 Oslo
Ny situasjon



PLAN 1. etasje

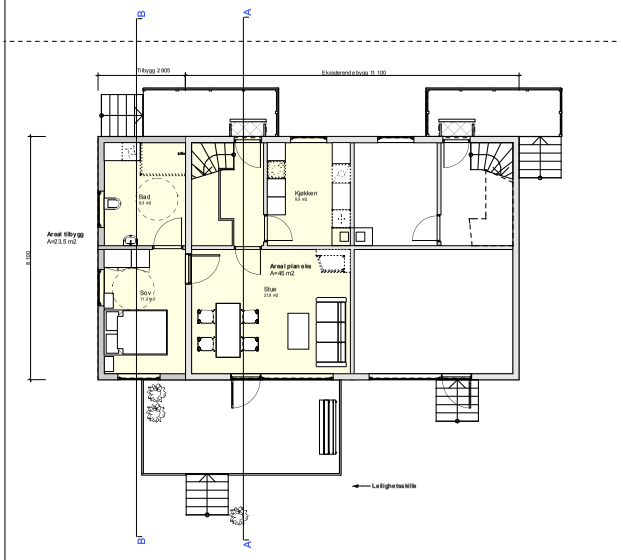


PLAN 2. etasje

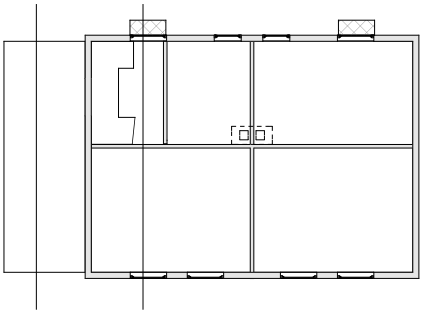


PLAN kjeller

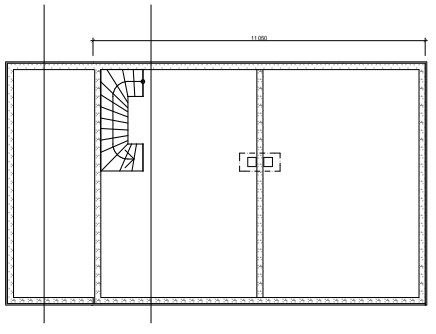
834_Steinliv_14.dia - <Aktive prosjekter\834 Steinliveien 14\834_Tegninger\834_Aktive tegninger\834_Layout: 834_Steinliv_14.dia - Undefined AC File Name> - Undefined AC File Path



PLAN 1. etasje



PLAN 2. etasje - uendret



PLAN kjeller - uendret

HWR ARKITEKTER	WM.THRANESGT. 73 0175 OSLO TLF: 22992630 FAX 22992640	BYGGHERRE Rolf Sørlie	PROSJEKTNAVN Steinliveien 14	ADRESSE Steinliveien 14 pnr Oslo	GNR/BNR gnr/bnr	TEGNINGSNAVN Plan ny	FASE skisseprosjekt OPPRETTET DATO 10.06.2006	PRO KPR	MÅL DATO	SAK NR. 834	ARK. TEG. NR. E 4	REV.

Oslo

Utskriftsdato: 03.03.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 03.03.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-160/302 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Steinliveien 14A 1185 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 24 337,92
Fakturamottaker:	Nilsson Kristin Steinliveien 14a 1185 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 1 535,00
Eiernavn:	Nilsson Kristin	Totalt	NOK 25 872,92

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Vann- og avløpsgebyr	13 129,20
Feie- og tilsynsgebyr	236,00
Renovasjonsgebyr	10 972,72
Eiendomsskatt	1 535,00
Totale avgifter	**25 872,92**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Martine Fagerli Husum
STEINLIVEIEN 14A

Dato: 03.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527842
9030068

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.160 BNR. 302

Vi viser til bestilling av 20260303 for STEINLIVEIEN 14A.

GNR. 160 BNR. 302

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 17.09.1926.

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

617 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 tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

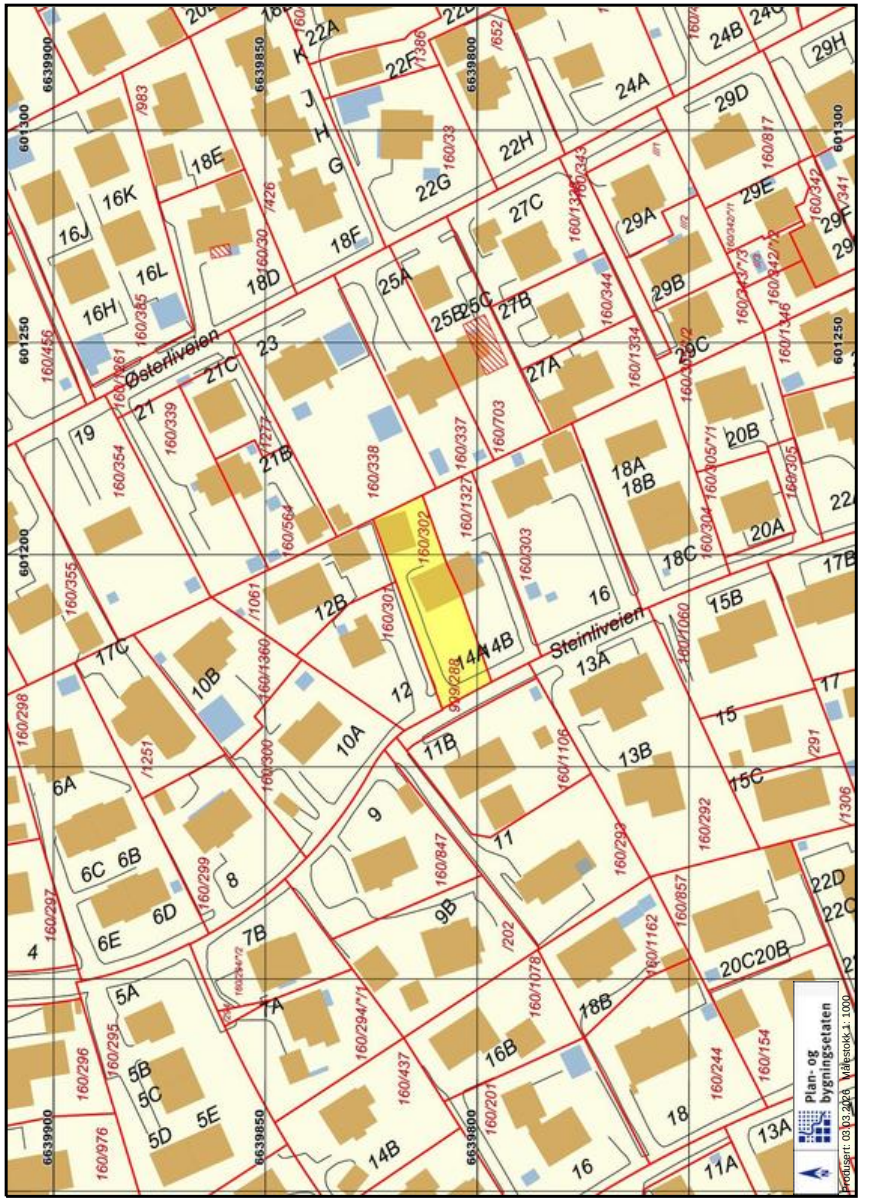
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

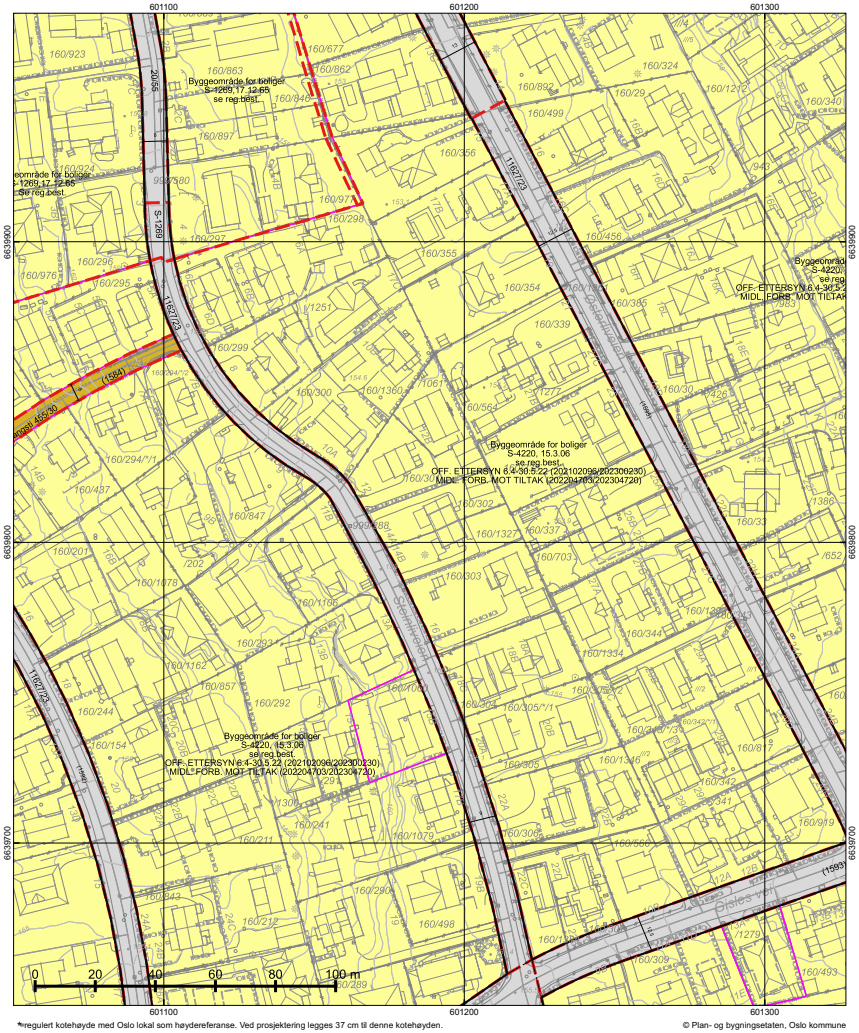
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

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





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Oslo

Dato: 03.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

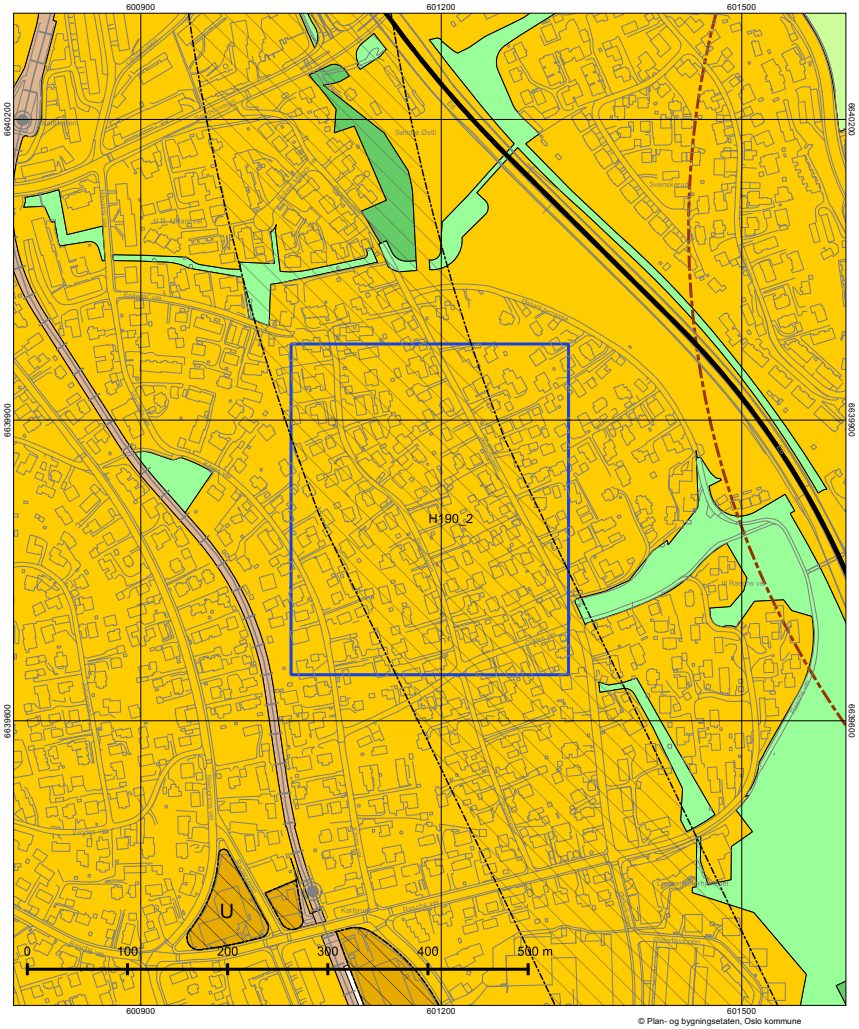
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-7
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 153932/ 86527842
Deres ref.:
Adresse: Steinliveien 14
Kommentar:
Gnr/Bnr: 160/302

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

Dato: 03.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153932/86527842
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

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.

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.

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

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.

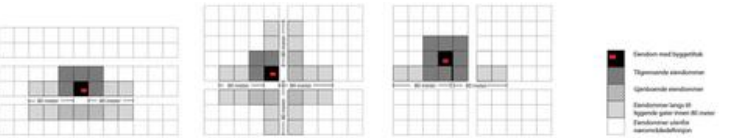
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 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.

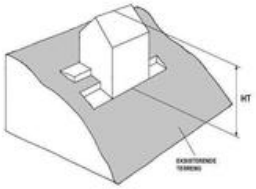
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

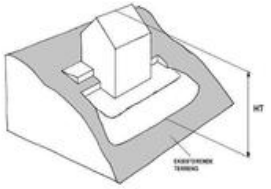
Følgende høyder tillates:

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

1162723

Ang. reguleringsplan for Abildsøskogen.

1162723 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 20.02.1923
Vedtatt av: Reguleringskommisjon
Vedtaksdokumenter: 192301324
Lovverk: Før BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Østensjø

Olaf Helsets vei 2, 0694 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Østensjø, Skullerud, Bogerud, Lambertseter, Bøler, Oppsal, Manglerud, Bryn og Tveita godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/ostensjo

993 81 521

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

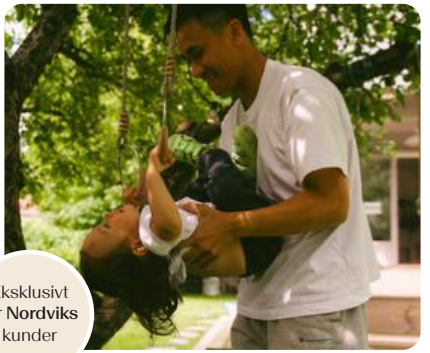
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 18-0027/26

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Steinliveien 14A 1185 OSLO

Betegnelse: Gnr 160, bnr 302 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no