

# Boa



Tommy Stensrud Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF Tlf +47 911 43 672 E-post [stensrud@boaeiendom.no](mailto:stensrud@boaeiendom.no)

## SANDSTUVEIEN 30 A

PRISANTYDNING  
12 000 000,-

Stor og fin del av tomannsbolig | Idyllisk hage | Solrik veranda  
med flott utsikt | Nytt bad 2025 | Dobbeltgarasje

BRA-I  
133 kvm

## OM EIENDOMMEN

Sandstuveien 30A er en gjennomført og oppgradert del av en vertikaldelt tomannsbolig med tre etasjer, gode solforhold og direkte tilgang til både veranda, platting og hage. Boligen har fått en rekke større oppgraderinger de siste årene, blant annet et nytt og utvidet bad i 2. etasje fra 2025, oppgradert bad/vaskerom i underetasjen, ny kjøkkeninnredning fra 2020 og ny varmepumpe. Den sydvestvendte verandaen på ca. 10 m<sup>2</sup> gir et lunt og solrikt uteområde, mens utgangen fra underetasjen leder videre til hagen. Beliggenheten på Bekkelagshøgda gir korte avstander til Holtet, skole, barnehage og kollektivtransport.

Høydepunkter:

- Idyllisk hage
- Sydvestvendt veranda + platting
- Nytt og utvidet bad i 2. etasje (2025)
- Oppgradert bad/vaskerom i U. etasje (2022)
- Ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer (2020)
- Ny varmepumpe (2024) og ny heve-/skyvedør (2023)
- Dobbelgarasje
- BRA 160 m<sup>2</sup> / BRA-i 133 m<sup>2</sup> fordelt over tre plan
- Attraktiv og solrik beliggenhet på Bekkelagshøgda

## NØKKELINFORMASJON

Boligtype	<b>Flermannsbolig</b>
Eierform	<b>Selveier</b>
Primærom (P-ROM)	<b>133 m<sup>2</sup></b>
Bruksareal (BRA)	<b>160 m<sup>2</sup></b>
BRA-I	<b>133 m<sup>2</sup></b>
BRA-E	<b>27 m<sup>2</sup></b>
Tomteareal	<b>989 m<sup>2</sup></b>
Antall rom	<b>6</b>
Antall soverom	<b>3</b>
Byggeår	<b>1956</b>
Energimerking	<b>E - Orange</b>

## ØKONOMI

Prisantydning	<b>kr 12 000 000,-</b>
<b>Omkostninger</b>	
Tinglysing pantedokument	<b>kr 545</b>
Tinglysing skjøte	<b>kr 545</b>
Pantattest kjøper	<b>kr 300</b>
Boligkjøperforsikring (valgfritt)	<b>kr 19 900</b>
Dokumentavgift	<b>kr 300 000</b>

## VISNINGER

14.06.2026 kl. 14:45 -15:45

## INNHold OG BESKRIVELSE

## 1.etasje

### Entré

Entréen har en ryddig og oversiktlig utforming med god plass til yttertøy. Rommet gir et godt førsteinntrykk og leder deg videre inn i oppholdsrommene.

### Stue

Stuen er lys og romslig med store vindusflater som gir et behagelig lys gjennom dagen. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord, og rommet har en naturlig og innbydende atmosfære. Utgangen til verandaen gjør det enkelt å ta med seg måltider og kaffekoppen ut på fine dager.

### Kjøkken

Kjøkkenet har en moderne og stilren innredning med gode arbeidsflater og integrerte hvitevarer. Kjøkkenøya gir ekstra plass og gjør rommet sosialt og lett å bruke i hverdagen. Den åpne løsningen mot stuen gir en fin helhet i etasjen.

### Toalettrom

Et praktisk toalettrom i samme etasje gjør hverdagen enklere, spesielt når man har gjester.

## 2.etasje

### Bad

Badet i denne etasjen er moderne og gjennomført med fliser, varmekabler og god plass. Løsningen er både funksjonell og behagelig, og gir et fint rom for morgenrutiner og avslapning.

### Soverom

Etasjen har 3 soverom med gode lysforhold og plass til garderobeløsninger. Rommene har en rolig og behagelig atmosfære og passer godt både som hovedsoverom, barnerom eller hjemmekontor.

## Underetasje

### Oppholdsrom

Underetasjen har et romslig oppholdsrom med direkte utgang til hagen. Dette er et fleksibelt rom som kan brukes som TV-stue, lekerom, treningsrom eller ungdomssone. Den direkte kontakten med uteområdet gjør rommet ekstra anvendelig.

### Bad/vaskerom

Badet i underetasjen kombinerer dusj og vaskeromsfunksjon på en praktisk måte. Fliser og varmekabler gjør rommet behagelig å bruke året rundt.

### Bod og oppbevaring

Underetasjen har gode oppbevaringsmuligheter med bodplass og en praktisk teknisk sone.

## Uteområder

### Veranda

Verandaen ligger vendt mot sørvest og får gode solforhold gjennom dagen. Her er det plass til sittegruppe og beplantning, og uteplassen fungerer som et naturlig tillegg til oppholdsrommene inne.

### Platting og hage

Fra underetasjen går du rett ut til en platting med belegningsstein og videre til en skjermet hage. Uteområdet er lett å holde i orden og gir gode muligheter for grilling, lek og avslapning. Kombinasjonen av veranda i hovedetasjen og hage i underetasjen gir flere fine soner for uteliv.

## Garasje

Boligen disponerer en romslig garasjeplass som gir trygg parkering og god lagringsplass til sesongutstyr, sykler og verktøy. En ettertraktet kvalitet i området og en stor fordel for både familier og etablerere.

## Beliggenhet

Sandstuveien 30A ligger i et stille og veletablert boligområde på Bekkelagshøgda, omgitt av tomannsboliger, eneboliger og grønne hager. Gaten ligger høyt og fritt i terrenget, og du har kort vei til både Holtet og Ekeberg. Holtet fungerer som nærmeste nærsentrum, mens Ekebergområdet gir store rekreasjonsmuligheter. Beliggenheten gir en sjelden kombinasjon av ro og nærhet til byens tilbud, uten at du mister følelsen av å bo i et småhusområde.

## Nærhet til skole og barnehage

Bekkelaget skole ligger rundt fem minutters gange fra eiendommen, og Brannfjell ungdomsskole ligger omtrent like nære. Begge skolene er lett tilgjengelige til fots, og skoleveiene går gjennom rolige boligater. Bekkelaget Kirkes barnehage ligger fire minutter unna, og flere andre barnehager ligger innenfor en radius på rundt ti minutter. Det gjør området svært praktisk for familier som ønsker korte avstander og forutsigbare hverdager.

## Offentlig transport og kommunikasjon

Fra Sandstuveien har du flere gode transportvalg. Bekkelagshjemmet holdeplass ligger rundt fire minutter unna og gir bussforbindelser videre i bydelen. Holtet trikkeholdeplass ligger omtrent sju minutter unna, med linje 13 og 19 som gir en rask reise inn mot sentrum. Brattlikollen T-bane ligger rundt ni minutter unna, og Nordstrand stasjon gir et effektivt togtilbud for pendlere. Det gjør området lett tilgjengelig uansett transportform.

## Fasiliteter og shopping

Sjarmerende Holtet ligger i kort gangavstand og dekker det meste av daglige behov. Her finner du Joker Holtet, Jacobs Holtet, blomsterbutikk, caféer, apotek og posttjenester. Når du trenger et større utvalg, ligger Lambertseter Senter bare noen minutter unna med et bredt spekter av butikker, spisesteder og servicetilbud. Det er enkelt å kombinere hverdagsærend med korte avstander og god tilgjengelighet.

## Aktiviteter og rekreasjon

Området gir gode muligheter for et aktivt liv. Holtet videregående skole og Bækkelagshallen ligger rundt fem minutter unna og brukes til idrett og arrangementer. Best Trening og Mudo Nordstrand ligger også innen kort avstand. I tillegg har du Ekebergområdet innen rekkevidde, med store grøntarealer, turstier og utsiktspunkter som gjør det enkelt å komme seg ut, enten du vil trene, gå tur eller ta med barna på aktiviteter.

## Lokale steder og attraksjoner

Bekkelaget kirke ligger i nærheten og er et kjent landemerke i området. Holtet har et tydelig lokalt preg med små butikker, trikken og korte avstander mellom møteplassene. Ekebergparken ligger også innen kort avstand og byr på kunst, utsikt og gode turmuligheter. Området har en sjelden kombinasjon av nærhet, ro og tilgjengelighet som gjør det attraktivt for mange.

## Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post til: [boa@boaeiendom.no](mailto:boa@boaeiendom.no), SMS til megler eller per fax til megler: Fax. 22 11 00 10. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

## Oppgjør

Kjøpesum, samt omkostninger, skal være inne på meglers klientkonto innen overtagelse.

## Bakgrunn for salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/ tilstandsrapport.

## Boligkjøperforsikring

Kjøper du bolig gjennom Boa Eiendomsmegling kan du tegne Boligkjøperforsikring gjennom HELP. Forsikringen tegnes senest ved kontraktssignering. Kontakt gjerne megler for utfyllende informasjon om Boligkjøperforsikring og HELP.

**Copyright**

All tekst og alle bilder i denne annonse er © BOA Eiendomsmegling og uautorisert kopiering eller gjenbruk er ikke tillatt.

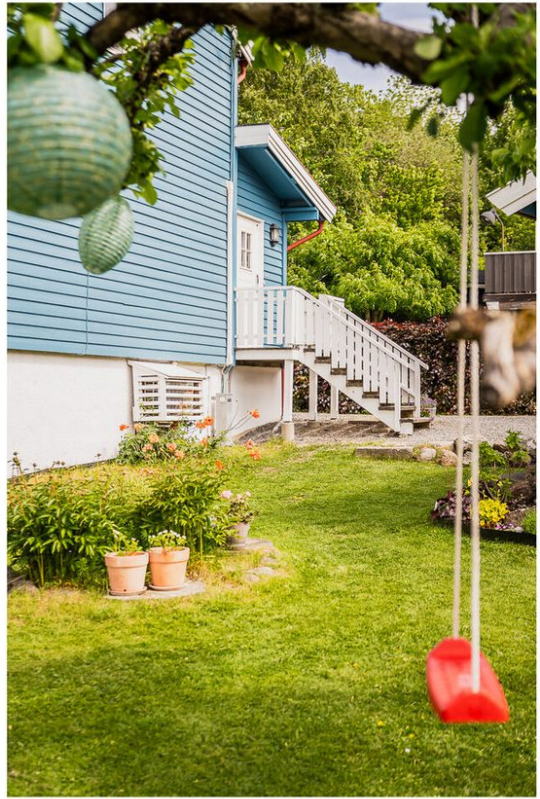
**Forhold ved boligen**

For feil og mangler oppfordres De til grundig gjennomgang av eiers egenerklæring og takst/ tilstandsrapport. Vi oppfordrer alle til å ta med bygningskyndig fagmann for nærmere gjennomgang av boligen.

## BILDEGALLERI











Første etasje

















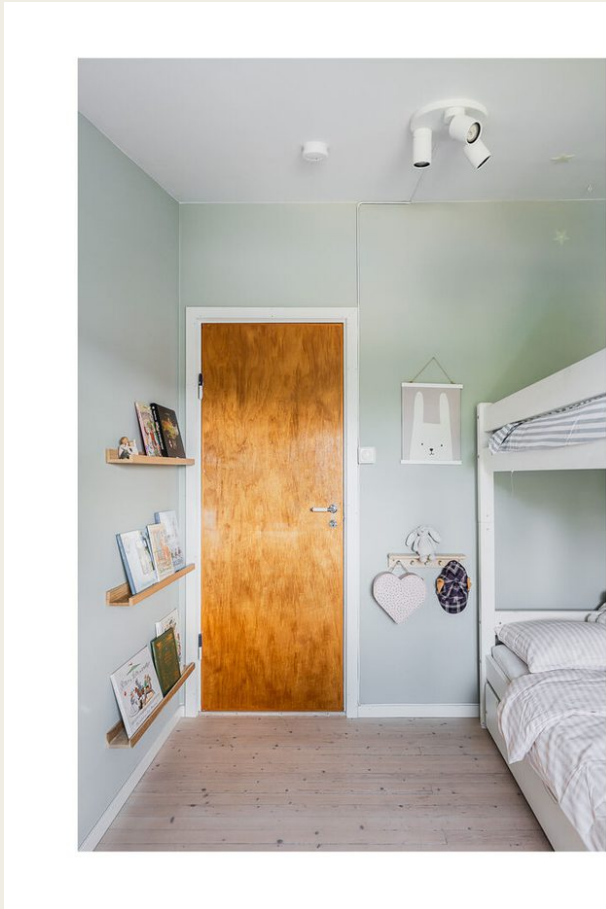


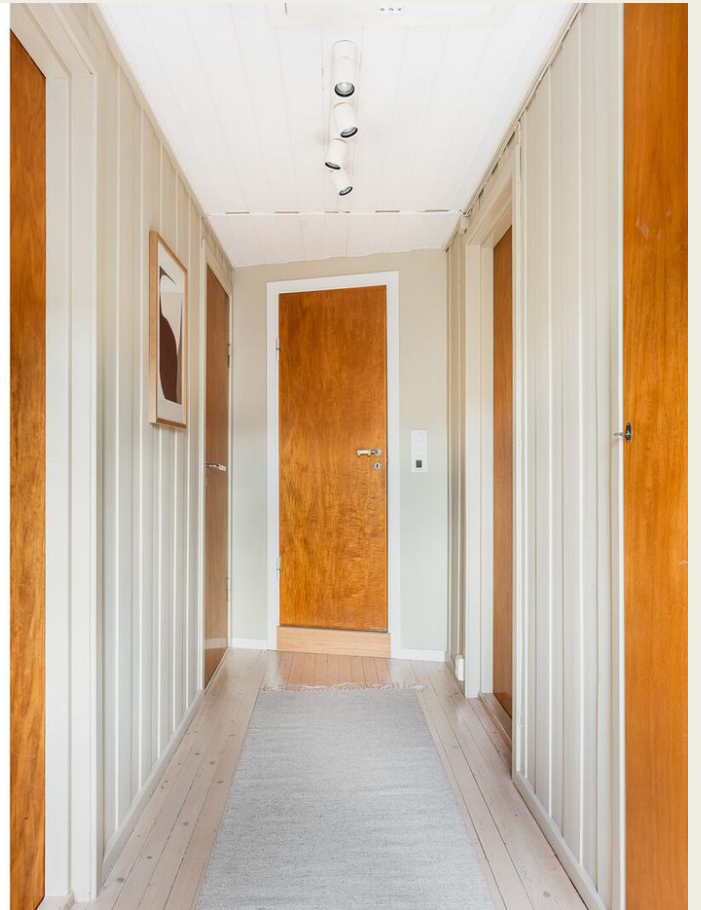


# Andre etasje



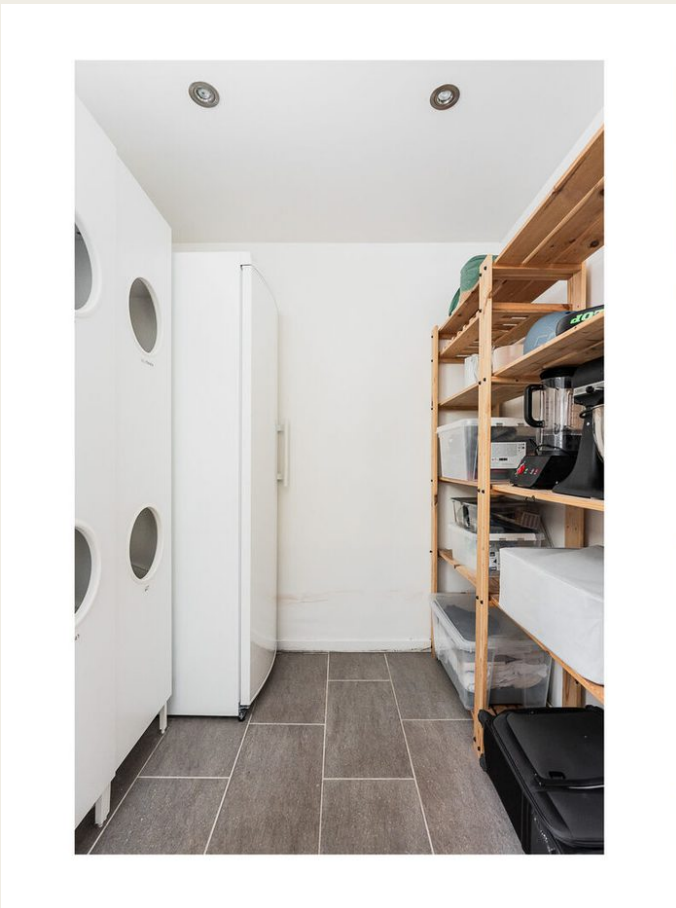


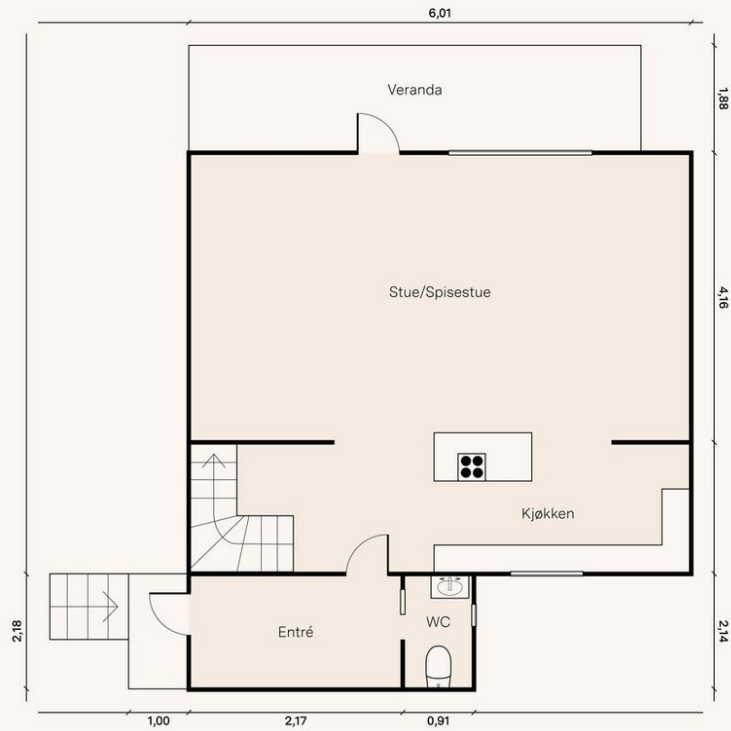




Underetasje



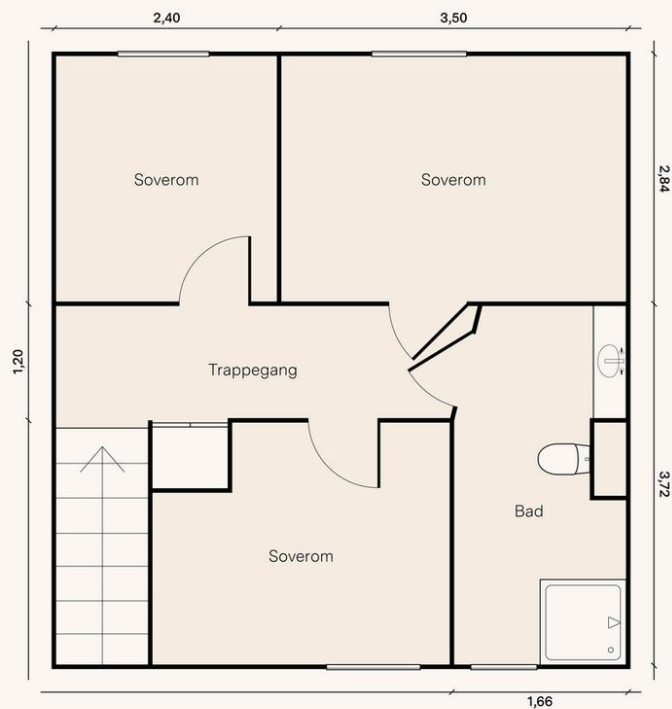




Sandstuveien 30

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.  
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

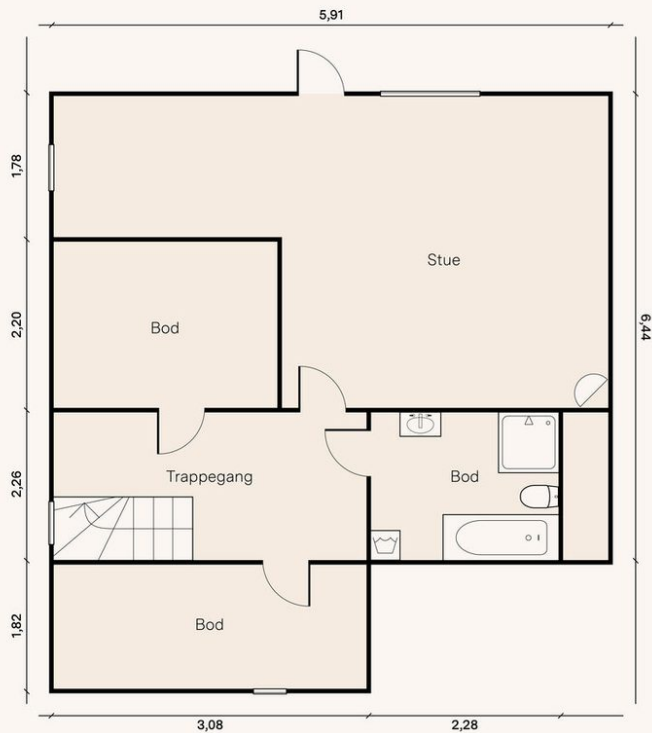
# Boa



Sandstuveien 30

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.  
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

# Boa



Sandstuveien 30

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.  
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

# Boa

















## STANDARD

---

### Overflater:

Gulv med 1-stavs parkett, laminat, gulvbord, teppe og fliser.

Vegger med malt panel, teglstein, malte flater og fliser.

Himlinger med malt panel, malte plater og malte flater, skråhimlinger i del av 2. etasje. Med synlige "bjelker" i stuen i U. etasje.

### Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med folierte fronter, som er i montert i åpen løsning med stue/spisestue. Underlimt kjøkkenkum i benkeplate av heltre overflate og

sponkjerne. Avtrekksvifte i himlingen. Integrert induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøle- og fryseskap. I 2020 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer. Det er montert aquastop/waterguard i kjøkkenbenken samt komfyrvakt.

### Våtrom:

- Bad 2.etg: Flislagt bad med varmekabel i gulvet. Heldekkende servant, servantskap, speil, veggmontert wc og dusjvegg. I 2025 ble badet modernisert/flislagt og samtidig noe utvidet. Arbeidet omfattet skifte av sluk og påstøp med varmekabler samt bruk av påføringsmembran. På veggene ble det montert våtromsplater med påføringsmembran, som underlag for veggfliser. Det ble lagt nye vannrør og montert nytt sanitærutstyr. Det ble i praksis bygget et nytt bad.

- Bad/Vaskerom U.etg: Flislagt bad/vaskerom. Servant, servantskap, veggmontert wc, badekar og 2 svingbare dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel. I 2007 ble bad/vaskerommet modernisert/flislagt i regi av tidligere eier. Arbeidet omfattet skifte av sluk og påstøp med varmekabler samt bruk av påføringsmembran. I 2022 ble varmekabel utbedret og gulvet ble flislagt på nytt.

- Separat toalett 1.etg: Separat toalett med servant og veggmontert wc. Rommet har ikke avtrekksventil.

### Tekniske installasjoner:

\*Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg, med avtrekksvifter i begge bad og kjøkken

\* Vannrør av plastrør fra forskjellige år: fra 2007 i bad/vaskerom og 2020 i kjøkken og 2025 i badet i 2. etasje. Vannrør er lagt med fordelerskap i trappegang i U. etasje og i bad i 2. etasje.

\* Avløpsrør i plast og muligens noe støpejern under gulvet i U. etasjen.

\* 200 l varmtvannsbereder fra 2020, som er montert i innkassing i bod.

\* Elektrisk oppvarming ved varmekabler i entre og begge badegulvene. Varmepumpe, luft-til-luft ved trappen opp til 2. etasje.

Forøvrig er det panelovner.

\* Teglsteinspipe, som over tak har fot- og toppbeslag. Det er ikke ildsted i boligen i dag.

\* Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet anlegg fra forskjellige år.

## BYGNINGSINFORMASJON

---

Byggemåte hentet fra tilstandsrapport:

\* Del av vertikal delt tomanns bolig i betong-, Leca og trekonstruksjoner.

\* Betongsåle, antar fundamentert til faste masser/fjell.

- \* Etasjeskillere av trebjelkelag samt støpt gulv på komprimerte masser i U. etasje.
- \* Yttervegger i bindingsverk. Veggene er utvendig er kledd med liggende kledning fra byggeåret samt nyere på gavlveggen. Veggene vurderes til TG 2 etter alder og isoleringsevne.
- \* Vinduer med isolerglass er fra 2007 og 2020 + 1 soveromsvindu 90-tallet.
- \* Heve- og skyvedør til veranda, som ble montert ny i 2023.
- \* Saltak i trekonstruksjon som er tekket med betongstein, som ble lagt om i 2004.
- \* Fra stue/spisestue i 1. etasje er det utgang til veranda på ca 10 m<sup>2</sup>. Fra stuen i U. etasje er det utgang til platting med belegningsstein og videre til hage.

Det medfølger dobbelgarasje mellom huset og veien.

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

- \* Stuen i U. etasje er på opprinnelige tegninger byggemeldt og godkjent som bod/rulle-/tørkerom (tilleggsdel). Rommet er i dag innredet og benyttes til boligformål og omtales som omkleddningsrom. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er ikke omsøkt.

Utdrag fra tilstandsrapport:

Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig / Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

I soverom mot nordvest ble det målt høydeavvik på 40 mm gjennom hele rommet. Resultat/høydeforskjellen ansees for å være mer enn det normale. Høydeforskjellen vurderes til TG 3 gis med bakgrunn i standardens krav til måleavvik.

Kostnadsestimater under gjelder kun oppretting og legging av nytt gulv - ikke eventuelle følgekostnader av eventuell oppgradering av øvrige bygningsdeler.

Kostnadsestimater: kr. 20 000 - 100 000

- 1. etasje / separat toalett / Overflater og konstruksjon

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Konsekvens:

Manglende avtrekk kan gi redusert luftutskifting og dårligere luftkvalitet i rommet. Dette kan medføre luktproblemer og økt fuktbelastning ved normal bruk.

Tiltak: Det anbefales å etablere avtrekksventil eller annen egnet ventilasjonsløsning for å sikre tilfredsstillende luftutskifting i rommet.

Kostnadsestimater: Under kr. 20 000

Tilstandsgrad 2 som kan kreve tiltak:

- Utvendig / Takteking

Begrenset kontrollmulighet gir usikkerhet knyttet til tilstanden på takflater, beslag, overganger og undertak. Alder gir også noe usikkerhet knyttet til videre levetid og vedlikeholdsbehov.

Tiltak: Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av taket. Mose bør fjernes ved behov for å redusere fuktbelastningen.

- Utvendig / Nedløp og beslag

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

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Utvendig / Takkonstruksjon/Loft

Taket er trolig bygget opp etter eldre krav og det antas at innebærer tynnere trekonstruksjoner og mindre isolasjon.

- Utvendig / Veggkonstruksjon

Huset er bygd i en tid hvor veggene opprinnelig var uisolerte, og det er ukjent vedrørende eventuell etterisolering av opprinnelige

vegger. Totalt sett betraktes yttervegger å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.  
Stort sett eldre kledning med noe sol- og tørkesprekker.

- Utvendig / Vinduer - 2

1 soveromsvindu er med isolerglass som trolig er fra 90-tallet samt eldre vinduer i U. etasje/grunnmuren.  
Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.

- Innvendig / Pipe og ildsted

Eldre teglsteinspiper har økt usikkerhet knyttet til tetthet, slitasje og videre levetid. Eventuelle svakheter eller skader i pipeløpet kan ikke utelukkes uten nærmere undersøkelser. Tiltak er normalt ikke påkrevd så lenge pipen ikke er i bruk. Dersom det etableres nytt ildsted, anbefales kontroll av pipeløpet og eventuell rehabilitering vurdert før tilkobling.

- Innvendig / Rom Under Terreng

Rom under terreng har en iboende risiko for fuktpåvirkning fra omkringliggende masser. Innvendig påføring gir begrenset mulighet til å kontrollere tilstanden bak konstruksjonen. Uisolerte grunnmursflater kan være utsatt for kondensering, og registrert malingsflass kan være forenlig med fuktpåvirkning. Over tid kan slike forhold bidra til økt risiko for fuktrelaterte skader.

- Tekniske installasjoner / Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner / Ventilasjon

Tilluft via veggventiler og spalteventiler i vinduskarmer.

Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

- Tomteforhold / Drenering

Drenering antas ved opprinnelig del av bakre langvegg å være fra byggeåret + at det er opplyst at det i 2007 ble redrenert lang gavlvegg og det er synlig grunnmursplast ved gavlvegg.

Opprinnelig drenering rundt grunnmuren er utført etter byggeårets relativt enkle metoder.

- Tomteforhold / Grunnmur og fundamenter

Uisolerte grunnmursflater kan være utsatt for kondens og fuktpåvirkning i oppvarmede rom. Fundamentering på fjell kan gi mulighet for fukttransport inn mot grunnmur og såler. Selv om det ikke er registrert skader, gir konstruksjonstype og alder noe usikkerhet knyttet til fuktforhold og videre utvikling over tid.

- Våtrom / 2. etasje / bad / Ventilasjon

Badet har elektrisk avtrekksvifte, som trekker ut luft fra rommet. Det er ikke tilluftsspalte ved døren. Det anbefales å etablere tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller annen egnet løsning, slik at ventilasjonen får tilfredsstillende lufttilførsel og fungerer som tiltenkt.

- Våtrom / U. etasje / bad/vaskerom / Overflater vegger og himling

Vegger og himling i flislagt bad fra 2007 er vurdert med utgangspunkt i alder og forventet brukstid. Overflater kan fremstå funksjonelle i dag, men alder gir noe økt usikkerhet knyttet til tetthet, særlig i overganger og gjennomføringer.

- Våtrom / U. etasje / bad/vaskerom /Overflater Gulv

Flislagt bad fra 2007 er vurdert med utgangspunkt i alder og forventet brukstid. Badet kan fungere tilfredsstillende i dag, men gir noe økt usikkerhet knyttet til videre levetid og fuktsikring etter hvert som det eldes.

- Våtrom / U. etasje / bad/vaskerom /Sluk, membran og tettesjikt

Membran i flislagt bad fra 2007 er vurdert med utgangspunkt i alder og forventet brukstid. Selv om badet kan fungere tilfredsstillende i dag, gir alderen økt usikkerhet knyttet til videre tetthet og fuktsikring over tid.

Tiltak er ikke påkrevd så lenge det ikke er tegn til svikt eller fuktpåvirkning. Det anbefales jevnlig kontroll av overflater, fuger og sluk.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

## BESKRIVELSE

---

Del av vertikaldelt tomannsbolig

## INNHold

---

Del av vertikaldelt tomannsbolig over i alt 3 plan + lagringsloft med atkomst via nedfellbar stige.

Boligen er innredet med:

2. etasje:

Trappegang, bad og 3 soverom.

Romhøyde i trappegangen er 2,21 m og forøvrig opptil 2,64 m i vestvendte soverom.

1. etasje:

Entre, separat toalett samt stue/spisestue med åpen kjøkkenløsning og trapp.

Romhøyde i stuen er 2,32 m.

Fra stuen er det utgang til veranda på ca 10 m<sup>2</sup>.

Repos ved inngangsdøren på ca 2 m<sup>2</sup>.

Underetasje:

Trappegang, 2 boder, bad/vaskerom og stue.

Romhøyde i stuen er 2.18 m.

Fra stuen er det utgang til platting med belegningsstein og videre til hage.

Det medfølger en garasje på 27m<sup>2</sup> på eiendommen med elektrisk portåpner og ladepunkt for el-bil.

## VEI, VANN, AVLØP

---

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, privat vann og avløp. Det er private stikkledninger ut til offentlig nett.

## PARKERING

---

Seksjonen disponerer dobbel garasje med elbillader. Det er plass til 2 biler, og i tillegg én bil foran garasjen.

Det er mye tilgjengelig gateparkering opplyser selger.

Forøvrig gateparkering etter stedets gjeldende bestemmelser.

## OVERTAKELSE

---

Overtakelse etter avtale med selger.

## BOLIGSELGERFORSIKRING

---

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Söderberg & Partners.

Vedlagt følger selgers egenerklærings skjema. Interessenter bør sette seg inn i dette før budgivning.

Selger opplyser følgende i sin egenerklæring:

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja

Beskrivelse:

Mugg i fug ved vinduet på badet i underetasje. Manglende fliser på vegg etter fjerning av gammelt badekar på bad i underetasje

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom? Ja, kun av faglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

2025 - Totalrenovering av bad i 2. etg. Arbeid utført av Sofienberg Bygg AS2022 - Nye varmekabler, gulvfliser og innredning på bad i underetasje. Arbeid utført av M-TEK AS.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Faktura og arbeidsbeskrivelse fra M-TEK Våtromsdokumentasjon fra Sofienberg Bygg AS

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran? Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ny membran på bad i 2. etg. Ikke ny membran i underetasje, der ble det lagt flis på flis

4. Ble sluk skiftet? Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ja, i 2. etg

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

Ja, kun av faglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

2025 (2. etg). Lagt ny 15A kurs til bad, lagt nytt røranlegg, lagt nye varmekabler og styring, Montert 5 stk spotter i tak styrt av dimmer, stikkontakt over vask.

baderomsvifte og speil med lys. 2022 (u.etg) - nye varmekabler 2020 (u.etg) - ny vifte

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

sluttkontroll for bad i 2. etg. faktura/arbeidsbeskrivelse fra bad i u etg.

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende? Ja

Beskrivelse:

Sluk på bad i 2. etg var tett før badet ble totalrenovert. Fikset i forbindelse med oppussing av badet

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør? Ja, kun av faglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye rør ifm totalreovering av bad i 2. etg 2025.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

våtromsdokumentasjon fra sofienberg bygg AS ifm totalreovering av bad.

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer? Ja

Beskrivelse:

Sprekk i en av plankene på terassen.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

2026 - Vår del av huset ble malt utvendig 2023 - Ny skyvedør til veranda 2020 - Nytt vindu i underetasje, og ny ytterdør (under veranda)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra Lummeco AS Faktura fra Husvindu AS

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller? Ja

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt

gulv/kledd vegger osv.? Ja

Hvilke endringer er gjort?

tilbygg inngangsparti og kjeller. saksnummer 200703434 byggesak hos plan og bygg.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja

Har boligen loft? Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)? Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem: montert stikkontakt med lysbryter. Satt inn ny lofts Luke. Benyttet noe av loftet for å få høyere takhøyde på nytt bad. Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Nei  
Forklar:  
Sofienberg Bygg AS ifm totalrenovering av bad i 2. etg.

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget? Ja, kun av faglært  
Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem: ny elbillader, nytt bad i 2.etg, nye varmekabler i u. etg.  
Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Ja  
Beskriv dokumentene og legg frem kopi:  
samsvarserklæringer

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner? Ja, kun av faglært  
Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem: Ny varmepumpe montert av AC Senteret AS  
Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Nei  
Forklar:  
AC Senteret

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen? Ja  
Hvilke endringer er gjort?: Lagt nytt laminatgulv i 1. etg. Nye gipsvegger i kjøkklen/stue i 1. etg. Nye gipsvegger i 2 stk soverom mot vest i 2. etg  
Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?: Ja

Har boligen garasje eller carport? Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport? Ja  
Beskrivelse:  
liten sprekk i gulvet i garasjen.

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret? Ja  
Oppgi type rapport:  
Forrige eier opplyst om lekkasje i forbindelse med utbygning av bod i underetasje. Feilen ble utbedret men det er en skade på vegg som ikke ble utbedret.  
Er forholdet utbedret?  
Lekkasjen ble utbedret av utbygger, men det er noe synlige merker etter skaden

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen? Ja  
Beskrivelse:  
i fug mellom fliser ved vindu på bad i underetasje.

Tilleggsinformasjon fra selger datert 5/6-2026: Det er et område på ca 60x60cm i hjørnet i kjellerstue, der det tidligere var en murpeis, og nå ikke er lagt parkett.

## FORBEHOLD

---

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke. Partene er innforstått med at ovennevnte forbehold må være avklart innen overtagelse kan finne sted og at overtagelse i så fall må utsettes til ovennevnte er avklart. Kjøper bes kontrollere med meglerforetaket at forbehold er avklart før man overtar boligen Selger er innforstått med at ovennevnte forbehold må oppfylles før helt eller delvis oppgjør kan foretas. Om ikke ovennevnte forbehold går i orden heves kontrakten uten ytterligere omkostninger for kjøper. Eventuelt innbetalt beløp tilbakebetales til kjøper i sin helhet, i tillegg til eventuelle opptjente renter.

## REGULERING

---

Eiendommen er regulert til boligformål. For ytterligere opplysninger se vedlagte reguleringskart med bestemmelser, eller kontakt megler.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan KDP-17

## SENTRALE LOVER

---

Hvitvaskingsloven:

Eiendomsmegleren er fra 1.1.04 underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner samt å eventuelt stanse dem. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent. Salg etter avhendingsloven ved salg til forbrukerkjøper:

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningsakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene.

I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

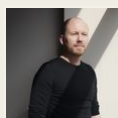
Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven.

Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

\* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

## ANSVARLIG MEGLER

---



### **Tommy Stensrud**

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

+47 911 43 672

stensrud@boaeiendom.no

v 8.0, 06/06/2026, kl: 15:24

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 02.06.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Boa EM Nordstrand	Oppdragsnr.	2-26-0061
Adresse	Sandstuveien 30 A		
Postnr.	1184	Sted	OSLO
Selgers navn	Matias Fehn Unsvåg		
Selgers navn	Elise Fehn Unsvåg		

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

#### Innledende informasjon om salg av boligen

##### Er det dødsbo?

Nei  Ja

##### Salg ved fullmakt?

Nei  Ja

##### Har du kjennskap til eiendommen?

Nei  Ja

##### Når kjøpte du boligen?

Mai 2020

##### Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6 år

##### Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei  Ja

##### I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

##### Polise/avtalenr.:

90542882

### Våtrom

Initialer selger:

M U  
E U

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

Nei  Ja

**Beskrivelse:**

Mugg i fug ved vinduet på badet i underetasjeManglende fliser på vegg etter fjerning av gammelt badekar på bad i underetasje

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

2025 - Totalrenovering av bad i 2. etg. Arbeid utført av Sofienberg Bygg AS2022 - Nye varmekabler, gulvfliser og innredning på bad i underetasje. Arbeid utført av M-TEK AS.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

Nei  Ja

**Beskriv dokumentene og legg ved kopi:**

Faktura og arbeidsbeskrivelse fra M-TEKVåtromsdokumentasjon fra Sofienberg Bygg AS

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

Nei  Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Ny membran på bad i 2. etgIkke ny membran i underetasje, der ble det lagt flis på flis

**4. Ble sluk skiftet?**

Nei  Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Ja, i 2. etg

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

2025 (2. etg). Lagt ny 15A kurs til bad, lagt nytt røranlegg, lagt nye varmekabler og styring, Montert 5 stk spotter i tak styrt av dimmer, stikkontakt over vask. baderomsvifte og speil med lys. 2022 (u.etg) - nye varmekabler2020 (u.etg) - ny vifte

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

Nei  Ja

Initialer selger:

M U  
E U

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

sluttkontroll for bad i 2. etg.faktura/arbeidsbeskrivelse fra bad i u etg.

**Vann/Avløp/Rør**

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

Nei  Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

Nei  Ja

**Beskrivelse:**

Sluk på bad i 2. etg var tett før badet ble totalrenoveret. Fikset i forbindelse med oppussing av badet.

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Nye rør ifm totalrenovering av bad i 2. etg 2025.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

Nei  Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

våtromsdokumentasjon fra sofienberg bygg AS ifm totalrenovering av bad.

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

Nei  Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

Nei  Ja

**Yttertak**

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

Nei  Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekkning/takrenner/beslag?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**Piper og ildsteder**

Initialer selger:

M U  
E U

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

Nei  Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei  Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

Nei  Ja

Beskrivelse:

Sprekk i en av plankene på terrassen.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

2026 - Vår del av huset ble malt utvendig2023 - Ny skyvedør til veranda2020 - Nytt vindu i underetasje, og ny ytterdør (under veranda)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei  Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra Lummece ASFaktura fra Husvindu AS

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Nei  Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

Nei  Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

Nei  Ja

Initialer selger:

M U  
E U

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

### Hvilke endringer er gjort?

tilbygg inngangsparti og kjeller. saksnummer 200703434 byggesak hos plan og bygg.

### Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

### Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

Nei  Ja

## Loft

### Har boligen loft?

Nei  Ja

### 20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

### Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

montert stikkontakt med lysbryter. Satt inn ny loftsluke. Benyttet noe av loftet for å få høyere takhøyde på nytt bad.

### Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei  Ja

### Forklar:

Sofienberg Bygg AS ifm totalrenovering av bad i 2. etg.

### Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

## Elektrisk Anlegg

### 21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

Nei  Ja

### 22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

### Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

ny elbillader, nytt bad i 2.etg, nye varmekabler i u. etg.

### Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Initialer selger:

M U  
E U

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei  Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

samsvarserklæringer

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

Nei  Ja

**Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)**

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

Nei  Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Ny varmepumpe montert av AC Senteret AS

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

Nei  Ja

**Forklar:**

AC Senteret

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

Nei  Ja

**Oljetank**

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

Nei  Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

Nei  Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

Nei  Ja

**Offentlige godkjenninger og utleiedel**

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

Nei  Ja

**Hvilke endringer er gjort?:**

Initialer selger:

M U  
E U

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Lagt nytt laminatgulv i 1. etg. Nye gipsvegger i kjøkken/stue i 1. etg. Nye gipsvegger i 2 stk soverom mot vest i 2. etg

**Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:**

Nei  Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

Nei  Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

Nei  Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

Nei  Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

Nei  Ja

**36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?**

Nei  Ja

**Beskrivelse:**

liten sprekk i gulvet i garasjen.

**37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

Nei  Ja

**Oppgi type rapport:**

Forrige eier opplyst om lekkasje i forbindelse med utbygning av bod i underetasje. Feilen ble utbedret men det er en skade på vegg som ikke ble utbedret.

**Er forholdet utbedret?**

Lekkasjen ble utbedret av utbygger, men det er noe synlige merker etter skaden.

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

Nei  Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

Initialer selger:

M U  
E U

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

Nei  Ja

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

Nei  Ja

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

Nei  Ja

### Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

Nei  Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

Nei  Ja

### Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

**45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?**

Nei  Ja

**46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesskjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?**

Nei  Ja

**47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?**

Nei  Ja

### Beskrivelse:

i fug mellom fliser ved vindu på bad i underetasje.

**48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

Nei  Ja

**49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja

**50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?**

Nei  Ja

Initialer selger:

M U  
E U

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dato 02.06.2026

Signert av *Matias Fehn Unsvåg*

Signert av *Elise Fehn Unsvåg*

Initialer selger:  
M U  
E U

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# Nabolagsprofil

Sandstuveien 30A - vurdert av 93 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Bekkelagshjemmet Linje 19N, 74	4 min	0.4 km
Holtet Linje 13, 19	7 min	0.7 km
Brattlikollen Linje 1, 4	9 min	0.7 km
Nordstrand stasjon Linje L2	6 min	3.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min	6.2 km

## Skoler

Bekkelaget skole (1-7 kl.) 585 elever, 26 klasser	7 min	0.6 km
Karlsrud skole (1-10 kl.) 550 elever, 32 klasser	20 min	1.7 km
Ekeberg skole (1-7 kl.) 825 elever, 34 klasser	18 min	1.7 km
Kastellet skole (1-10 kl.) 605 elever, 33 klasser	20 min	1.7 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 593 elever, 36 klasser	8 min	0.7 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	20 min	1.6 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	5 min	3.2 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



## Kvalitet på skolene

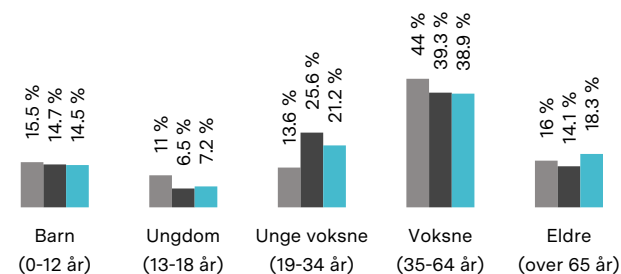
Veldig bra 90/100



## Naboskapet

Godt vennskap 71/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bekkelagshøgda nordre/Bekkelaget	1 892	758
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Bekkelaget Kirkes barnehage (1-5 år) 39 barn	4 min	0.3 km
Bauneveien barnehage (1-5 år) 102 barn	13 min	1 km
Frierveien barnehage (1-5 år) 66 barn	14 min	1.1 km

## Dagligvare

Joker Holtet	7 min
PostNord, søndagsåpent	0.6 km
Jacob's Holtet	8 min

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Trikk



### Matvareutvalg

Stort mangfold 93/100



### Gateparkering

Lett 92/100



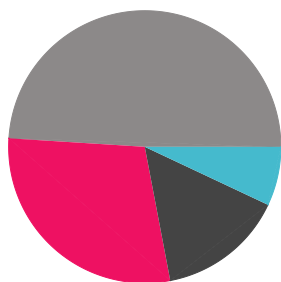
### Støynivået

Lite støynivå 92/100

## Sport

⚽ Holtet v.g. skole	5 min	🚶
Aktivitetshall	0.4 km	
⚽ Bækkelagshallen	5 min	🚶
Aktivitetshall	0.4 km	
🏹 Best Trening	9 min	🚶
🏹 Mudo Nordstrand	15 min	🚶

## Boligmasse



49% enebolig  
15% rekkehus  
7% blokk  
29% annet

«Rolig. Sentralt. Solsiden. Variert.  
Bynært. Markanært. Gode naboer.  
Fortetning.»

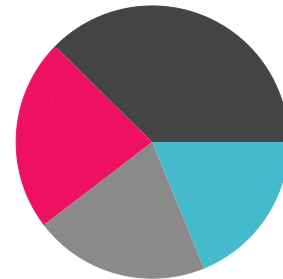
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

📍 Lambertseter Senter	5 min	🚶
📍 Apotek 1 Holtet	10 min	🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



21% i barnehagealder  
38% 6-12 år  
19% 13-15 år  
23% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



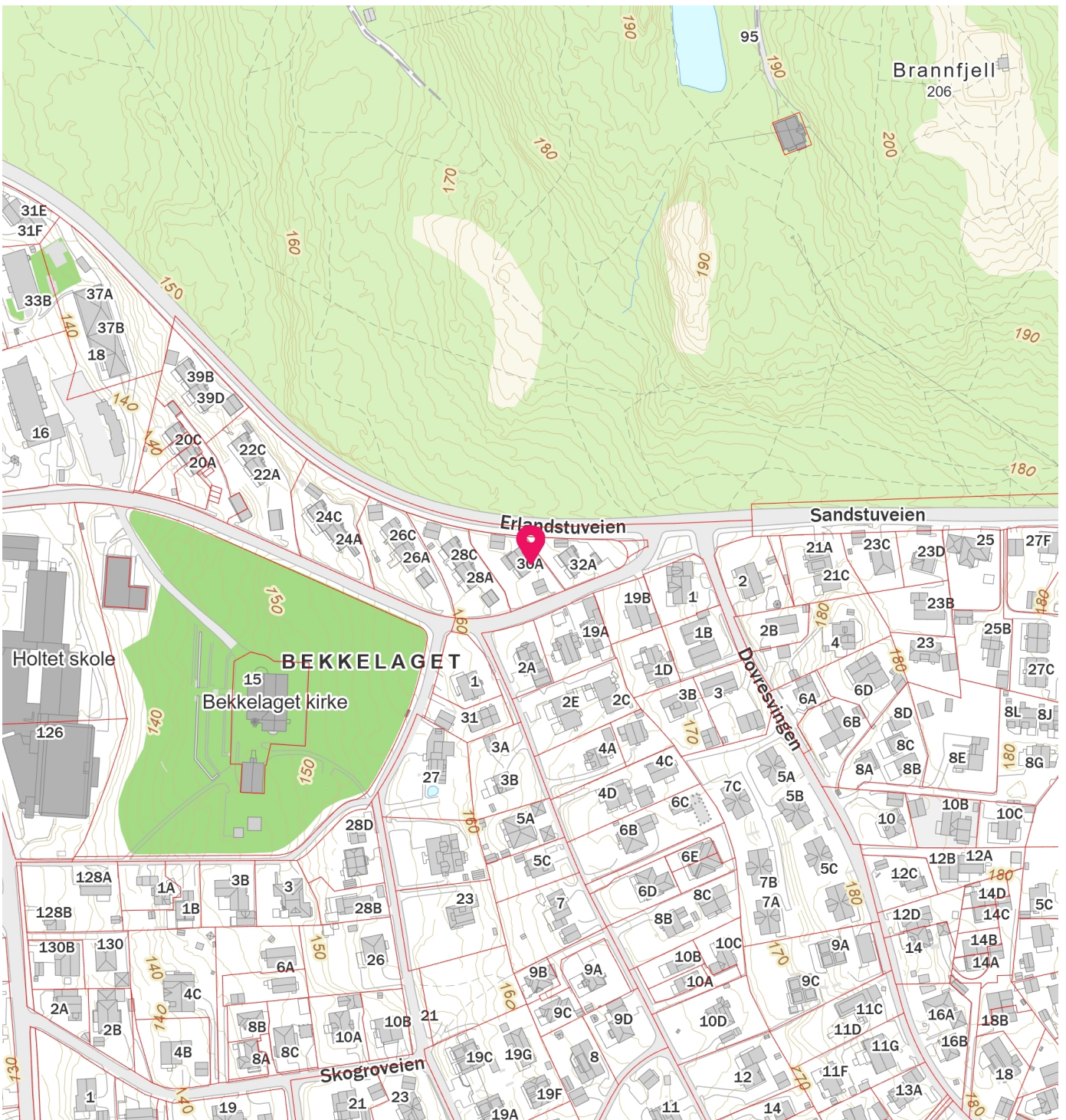
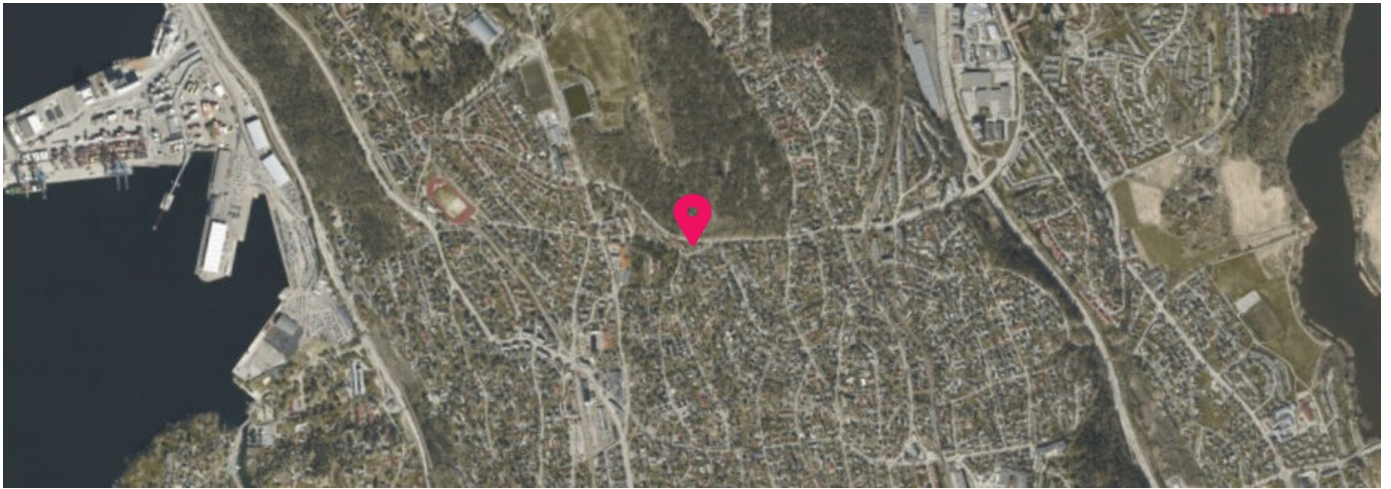
0%

47%

■ Bekkelagshøgda nordre/Bekkelaget kirke  
■ Oslo og omegn  
■ Norge

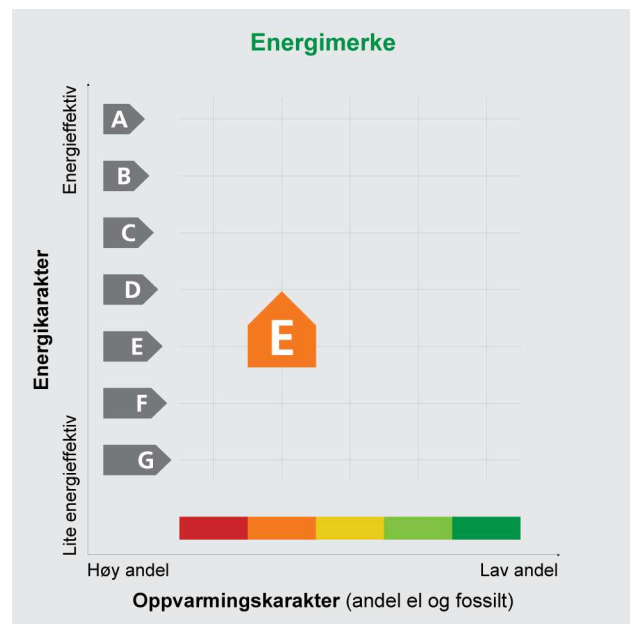
## Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



## ENERGIATTEST

Adresse	Sandstuveien 30 A
Postnr	1184
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	151
Bnr.	265
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	80357001
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2020-1124828
Dato	29.04.2020



Innmeldt av	Arnulf MYKLEBUST
-------------	------------------

**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](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**

- **Etterisolering av yttertak / loft**

- **Randsoneisolering av etasjeskillere**

- **Isolere loftsluke**

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

- **Tetting av luftlekkasjer**

- **Isolering av gulv mot grunn**

- **Etterisolering av yttervegg**

- **Termografering og tetthetsprøving**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

**Registrering:** Attest utstedt med detaljert registrering.

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Tomannsbolig vertikal delt  
**Byggeår:** 1956  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 133  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 3  
**Detaljert vegger:** Ja  
**Detaljert vindu:** Ja

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisitet  
Varmepumpe  
**Varmepumpe:** Henter varme fra uteluft  
**Ventilasjon:** Kun naturlig  
**Detaljering varmesystem:** Elektriske ovner og/eller varmekabler

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Sandstuveien 30 A

Postnr/Sted: 1184 OSLO

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0101

Dato: 29.04.2020 23:24:39

Energimerkenummer: A2020-1124828

Ansvarlig for energiattesten: Arnulf MYKLEBUST

Energimerking er utført av: Arnulf MYKLEBUST

Gnr: 151

Bnr: 265

Seksjonsnr: 2

Festenr:

Bygnnr: 80357001

**Bygningsmessige tiltak****Tiltak 1: Montere tetningslister**

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

**Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer**

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

**Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft**

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

**Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn**

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

**Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

**Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg**

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

**Tiltak 7: Isolere loftsluke**

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

**Tiltak 8: Termografering og tetthetsprøving**

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 9: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Brukertiltak

### Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tips 2: Luft kort og effektivt

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

### Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

### Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

### Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

### Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

**Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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



## 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 eiendom (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 tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

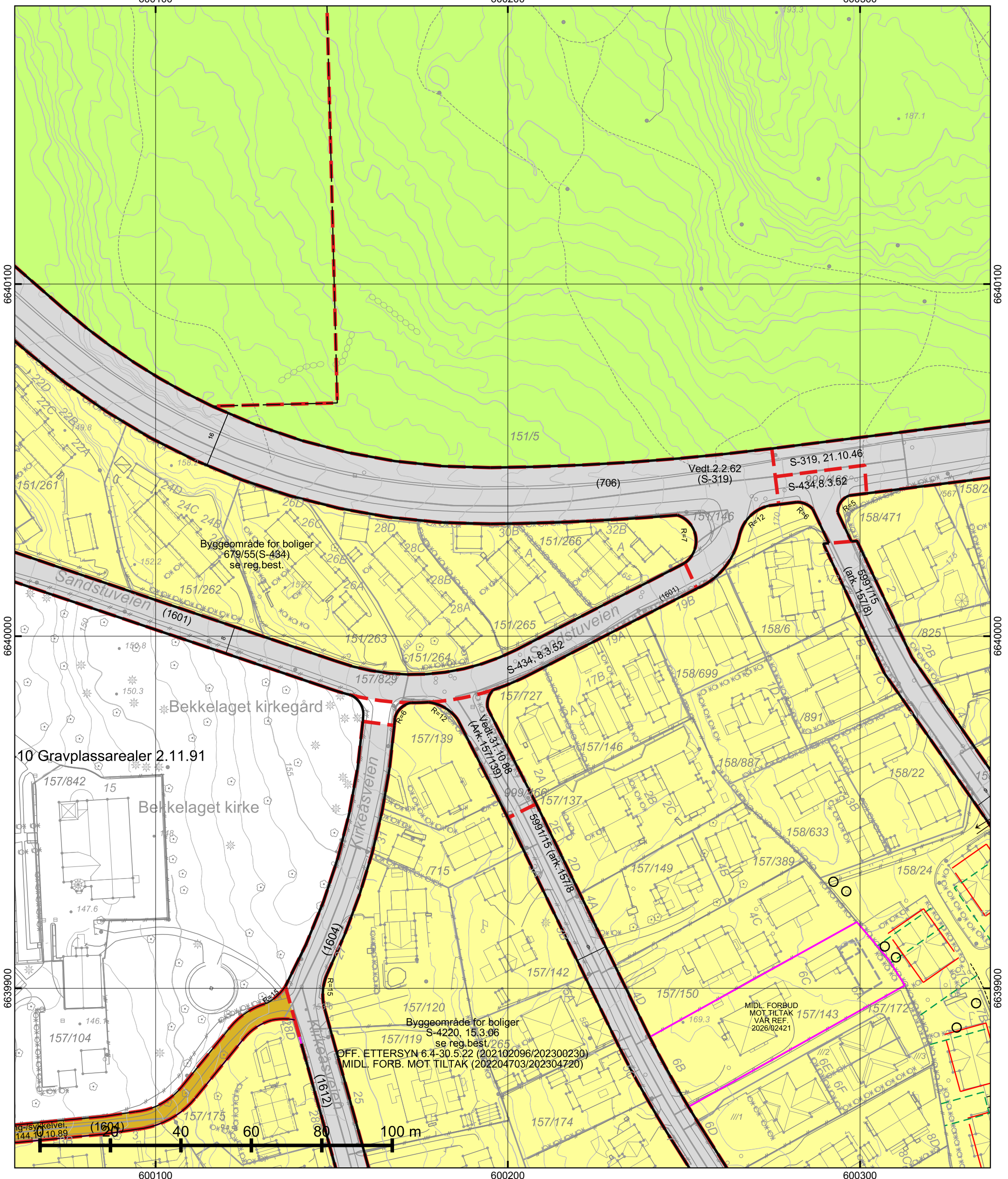
**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

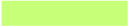
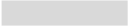











600100

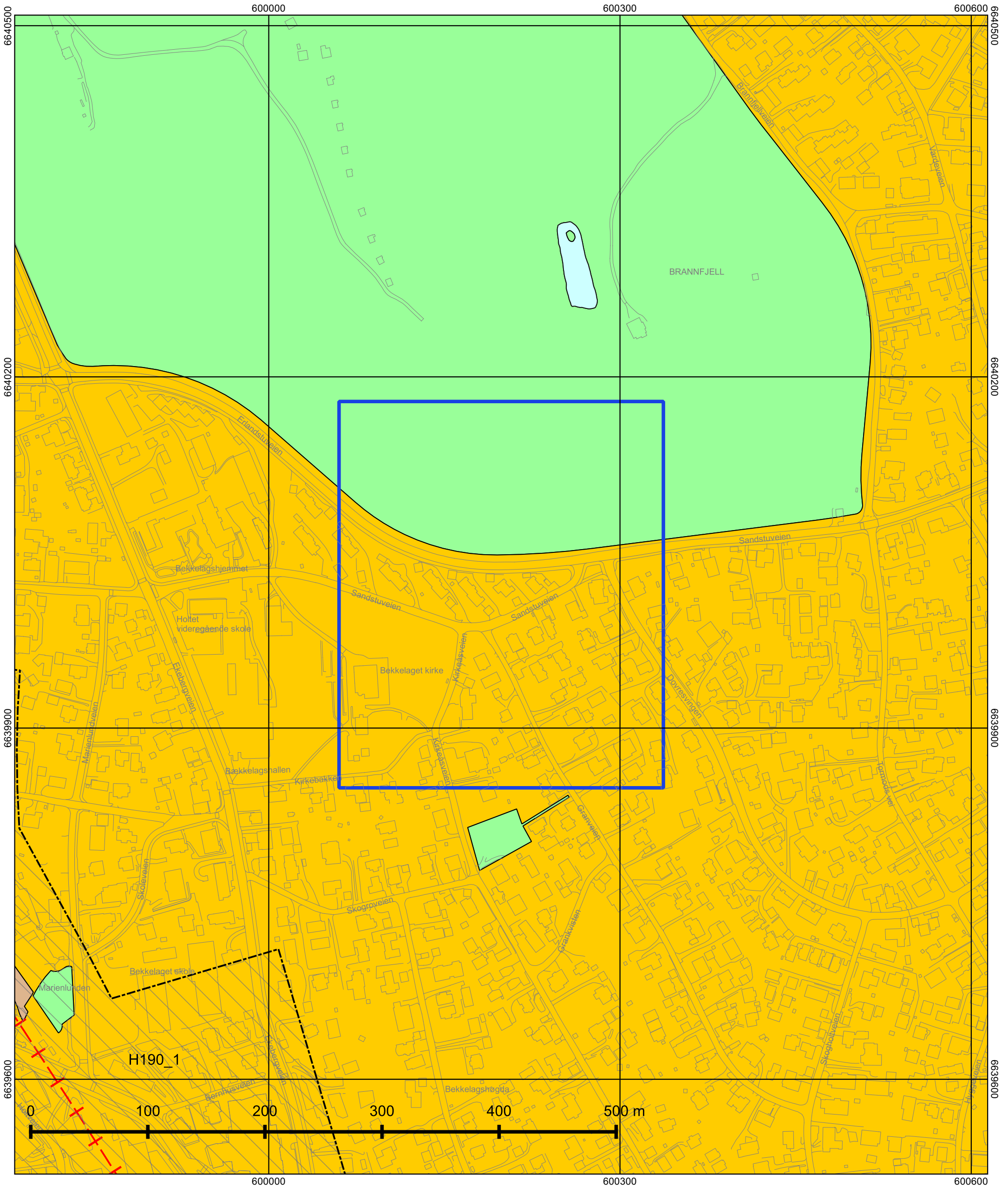
600200

600300



## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Regulert eiendomsgrense
	Byggegrense
	Intern gangvei
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Inn-/utkjøring
	Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 28.05.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 158625/86533816

Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



# Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Dato: 28.05.2026  
Saksbehandler: Automatisert produksjon  
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86533816  
Deres ref: 9243011

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 151, BNR. 265.

Vi viser til bestilling av 28.05.2026 for eiendom gnr. 151, bnr. 265.

### **GNR. 151 BNR. 265**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 03.01.1985.

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

**989 m<sup>2</sup>.**

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

## Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata  
Seksjon Matrikkel

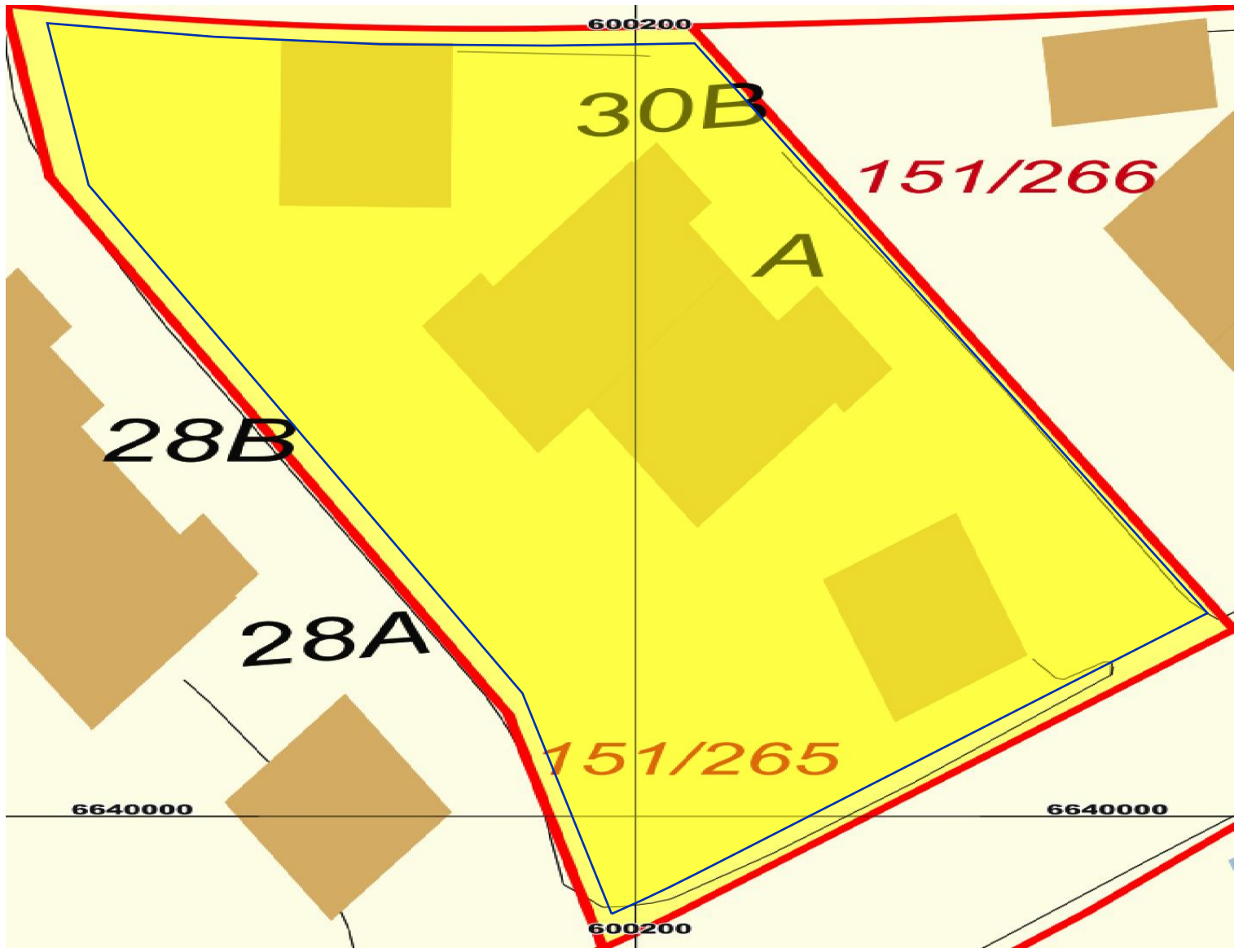
Kristin Tveit  
Seksjonsleder

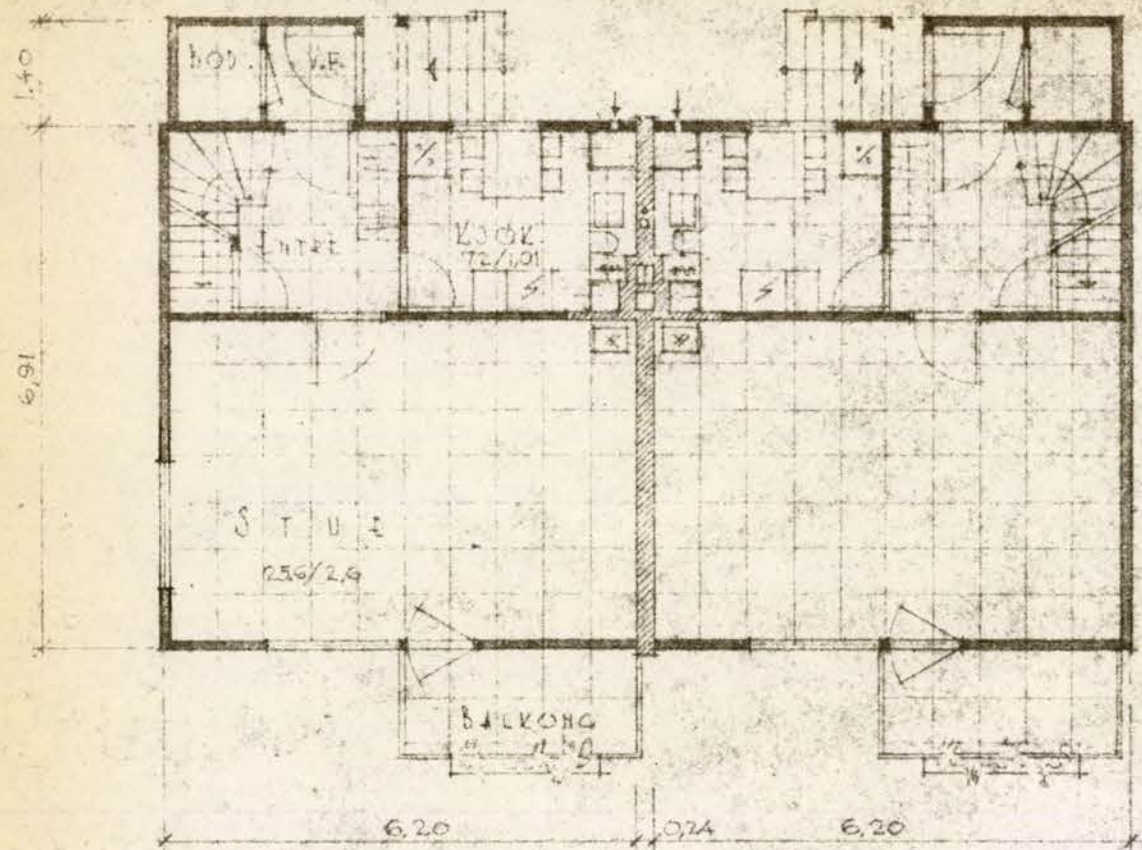
Plan- og bygningsetaten  
Oslo kommune

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

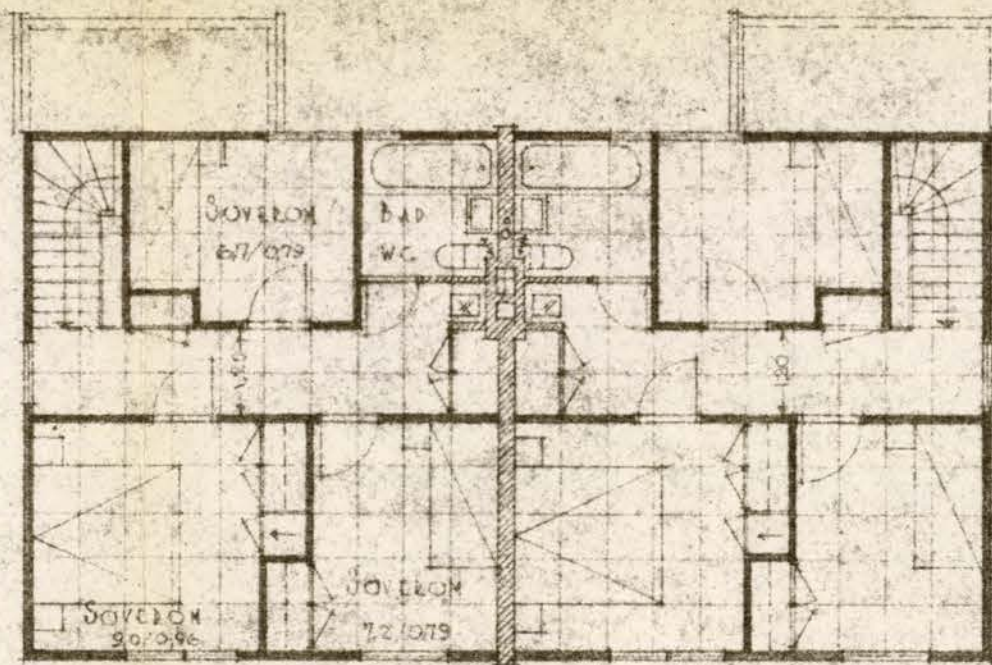
Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
Postadresse:  
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

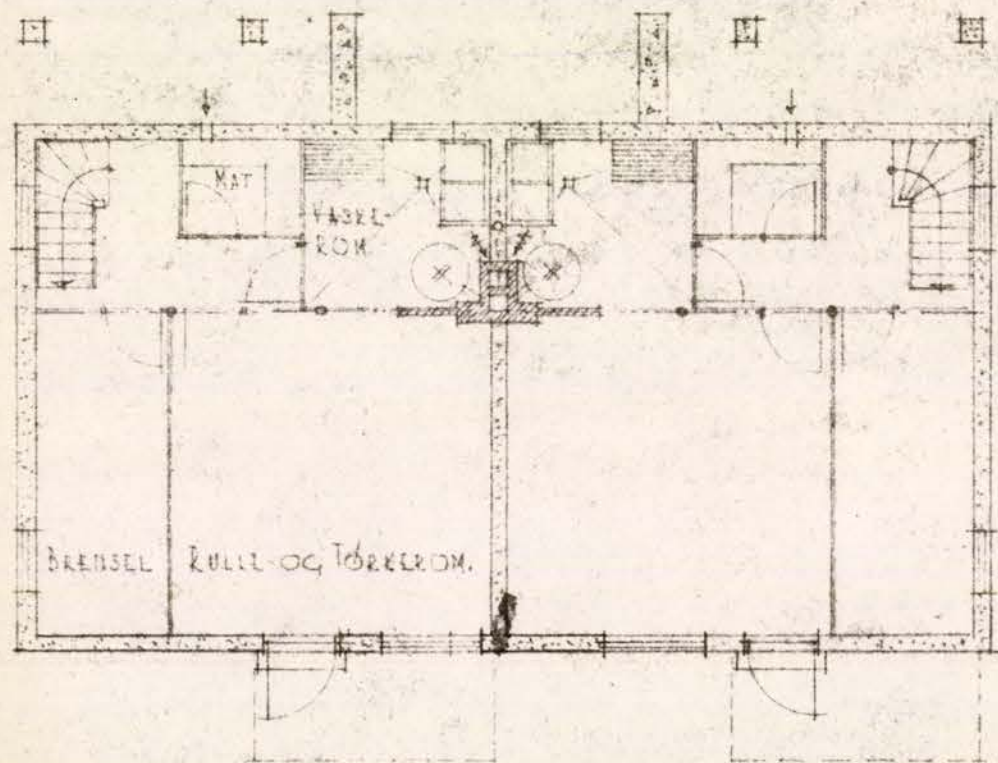




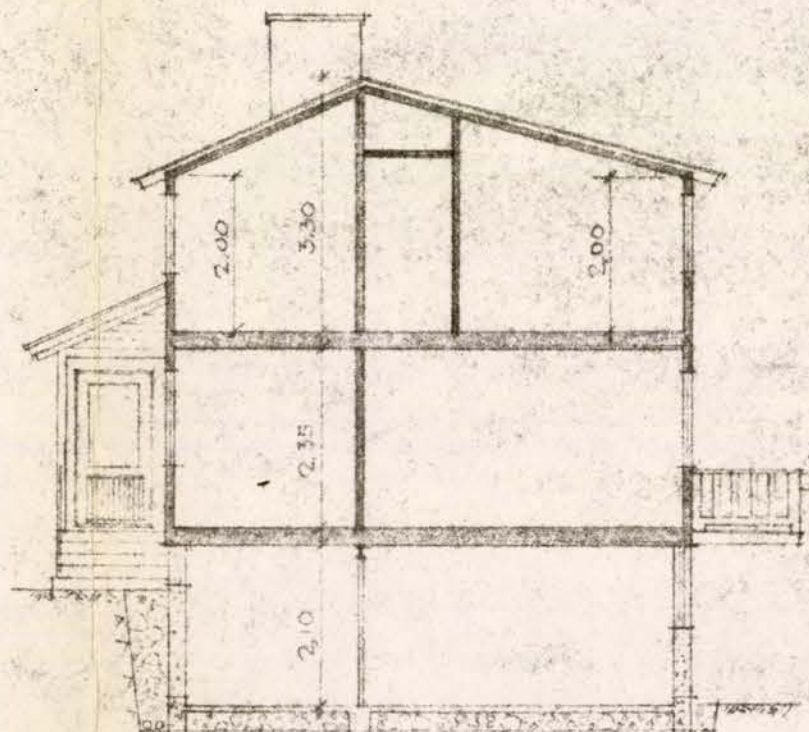
PLAN AV 1. ET.



PLAN AV 2. ET.



KJELLERPLAN



SNITT

**APPROBERT**  
 OSLO BYGNINGSKONTROLL  
 23 APR 1956  
*J. Christ-Olsen*

HUS NR: 7<sub>a</sub>

EKEDBERGBANENS BETJENINGS BICCELAC	
TEGNET: 20-5-54	GNR. 151, VÅRSELL AV BYR. 5.
MÅL: 1:100	2-FAMILIEHUS
BLAD NR. 4	KJELLER, SNITT.
	ETNAR FJØLLAN, ARKITEKT, OSLO

KORR. 9-4-56  
 KORR. 14-12-54



Tomannsbolig.

Arbeidssted <b>Gnr. 151 av bnr. 5, hus 7.</b>	Matr.nr. <b>Gnr. 151 av bnr. 5, hus 7.54/2473.</b>
--	---

Byggherre

**Ekebergbanens Betjening  
Byggelag,  
v/ Sverre Pettersen,  
Nordseterveien 28  
Nordstrandshøgda.**

Ansvarshavende

**Byggmester August Persson,  
Østerliveien 16,  
Abildsø.**

Dato

**10. oktober 1956.**

Innflytning ~~ikke~~ tillates

**Pipe på loft må rappes snarest.**

**Ellers gjenstår noen arbeider bl.a.**

- 1. Russarbeider i kjeller.**
- 2. Utvendig planering.**

**Ferdigbesiktigelse må avholdes senere.**

  
Bygningsinspektør  
**A. Gjerstad.**

.....  
*O. V.*  
**O. Verndal.**

**Tomannsbolig.**

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Gnr. 151 av bnr. 5, hus 7.	Gnr. 151 av bnr. 5, hus 7.	54/2473.

Byggherre	Ansvarshavende
Ekebergbanens Betjening Byggelag, v/ Sverre Petterson, Nordseterveien 28 Nordstrandshøgda.	Byggmester August Persson, Østerliveien 16, Abildsø.

Dato

Arbeidets art

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

Bygningsinspektør

EKEBERGBANENS BETJENING

Gärdeier *BYGGESKAP.*

adr. ~~1/ SVERRE PETERSEN,~~ tlf.

Byggherre *1/ Arne Frankerud*  
*Sandstun. 30*  
*Bekkelagshøgda* tlf.

Anmelder *ARK. EINAR FJØRAN*

adr. *YOUNGSTORGET 5* tlf. *33.16.08*

Ansvarsh. *Aug. P. P. P.*

adr. tlf.

Helserådet									
Brannvesenet									
Fasaderådet									
Bygningsrådet									
Ingeniørkontoret									
Oppmålingsvesenet									
Byplankontoret									
Vann- og kloakkv.									
Parkvesenet									
Veivesenet									
Sivillforsvaret									

Ferdigattesteres

*2/8-59*  
*M.B.S.*

*hagcatt. 2/8.59.*

Tilsynsgebyr kr. \_\_\_\_\_  
 Film » \_\_\_\_\_  
 Tilsammen kr. \_\_\_\_\_

Betalt

Byggetillatelse \_\_\_\_\_  
 Ferdigattest \_\_\_\_\_  
 Skattet. rapp. \_\_\_\_\_ ant. verdi \_\_\_\_\_

Tingl. erkl. \_\_\_\_\_  
 Gjp. innk. \_\_\_\_\_  
 Orig. innk. \_\_\_\_\_

Arbeidets art *TOMANNSBOLIG.*

Gnr. *151* bnr. *146* av *5* pnr. \_\_\_\_\_

Matr. nr. *SANDSTUNN. 30*

*1150 7.*

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO  
 D. J. NR. 2473  
 Mottatt 28 JUNI 1954  
 Gnr. 151 Bnr. 5  
 Bl. nr. H05 VII

Arbeidets art

Garasje.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Sandstuveien 30.	Gnr. 151, bnr. 146, p. A.	62/3164.

Byggherre

Ansvarshavende

Herr Arne Svenkerud  
Sandstuveien 30

Ing. Aander Oskarsen  
Rosings Bro- og Gjerdefabrik  
Lørenveien 54

Bekkelægshøgda.

Oslo 5.

UV/BI

Dato

28. juni 1963.

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

Forbehold:

Som et midlertidig anlegg i henhold til avgitt tinglyst erklæring.

  
Bygningsinspektør  
O. Verndal

Arbeidets art

Garasje.

Arbeidssted Gnr. 151, bnr. 146, parsell B.	Matr.nr. Sandstuveien 30.	J.nr. 62/3220.
---	------------------------------	-------------------

Byggherre

Ansvarshavende

Herr B. Smerkerud  
Sandstuveien 30

Ing. Andor Oskarsen  
Røsings Bro- og gjerdefabrik A/S  
Lørenveien 54

Bekkelagetveien.

Uelo 5.

OV/ai

Dato

28. juni 1963.

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

Forbehold:

Om et midlertidig anlegg i henhold til avgitt tinglyst erklæring.

  
Bygningsinspektør  
O. Verndal

**Gnr.151 Bnr. 265**

**Sandstuveien 30**

**Saksnr. 199300741**

**Tilbygg- Enebolig**

**Bygn.enh.nr.**

**SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og  
MELDINGER §§85, 86, 84****1. Melding etter §§85,86,84**

- Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- Saner etter rutine 18-60
  
- Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- Saner etter rutine 18-60

**2. Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse**

- Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
- Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

- Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde
- Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- Påse at klagen blir behandlet av jurist
- Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- Saner etter rutine 18-60

**3. Byggesaken har fått brukstillatelse**

- Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- Påse at klagen blir behandlet av jurist
- Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- Saner etter rutine 18-60

**Gnr. 151 Bnr. 265**

**Sandstuveien 30**

**Saksnr. 199301275**

**Tilbygg/ Bolig**

**Bygn.enh.nr. 80357001**

---

**SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og  
MELDINGER §§85, 86****1. Melding etter §§85,86**

- Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- Saner etter rutine 18-60
  
- Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- Saner etter rutine 18-60

**2. Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse**

- Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
- Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive
  
- Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde
- Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- Påse at klagen blir behandlet av jurist
- Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- Saner etter rutine 18-60

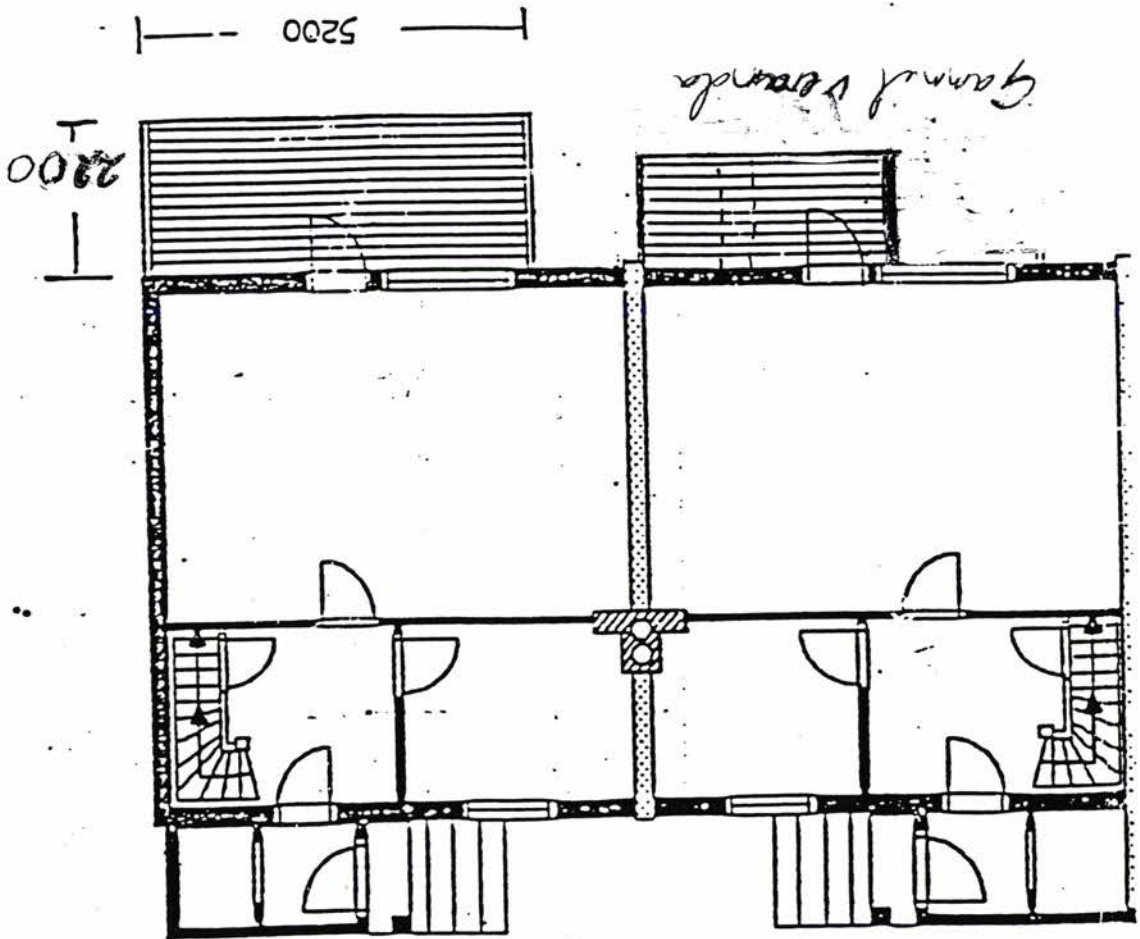
**3. Byggesaken har fått brukstillatelse**

- Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- Påse at klagen blir behandlet av jurist
- Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- Saner etter rutine 18-60

Må1:  
1:100

NYE VERANDA  
Sandsturn 30

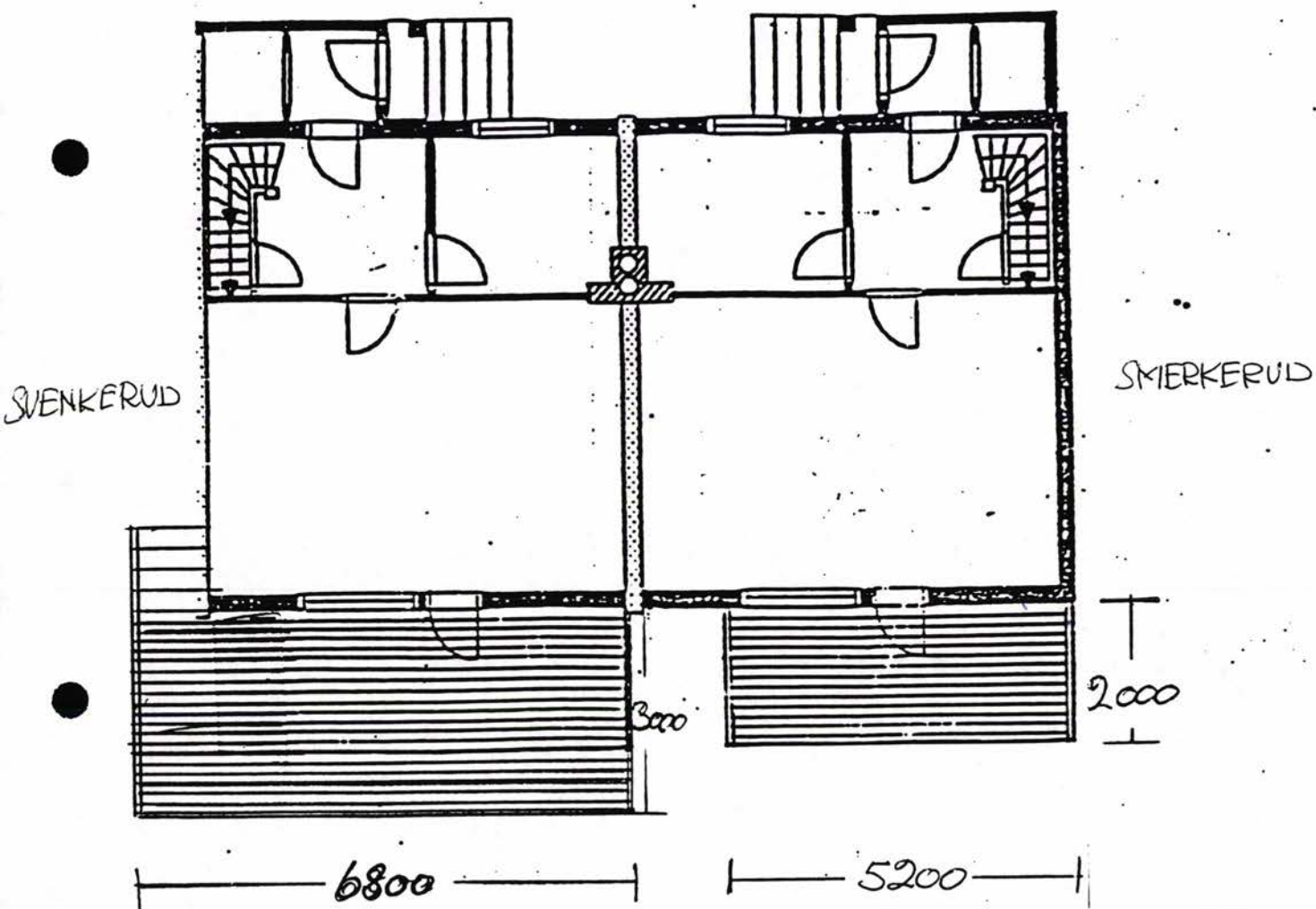
PLAN 1. ETASJE



Gammal Veranda

Smerkerud

Svenkerud

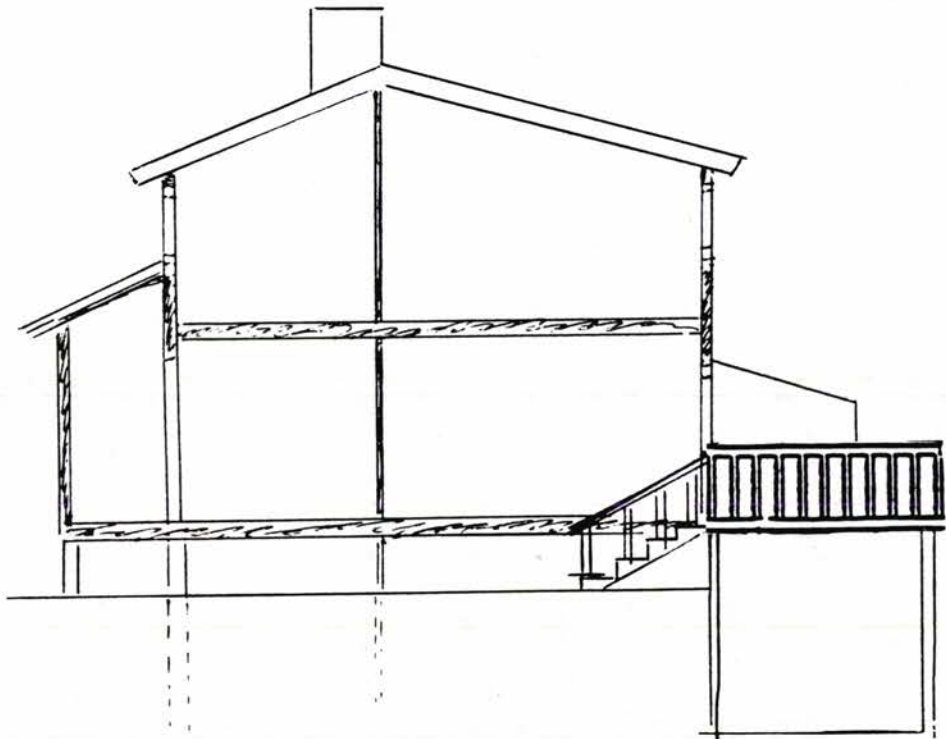


PLAN 1. ETASJE

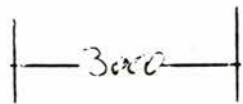
NY VERANDA  
SANDSTUVN 30

1184 OSLO II

Mål:  
1:100



NORDVEST

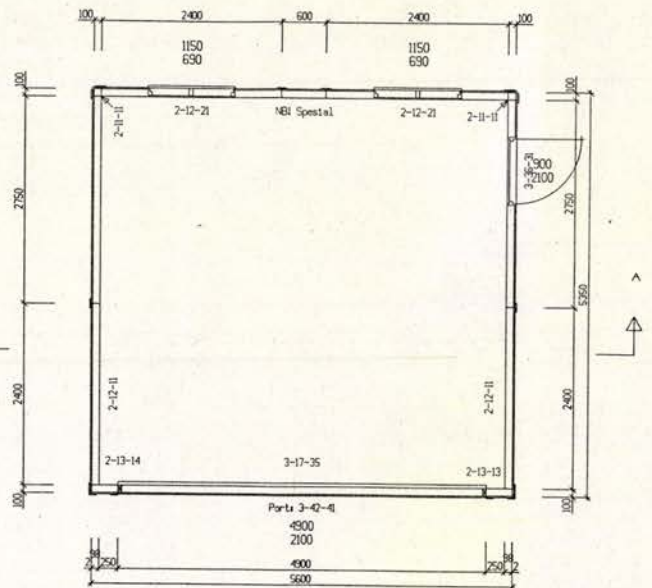
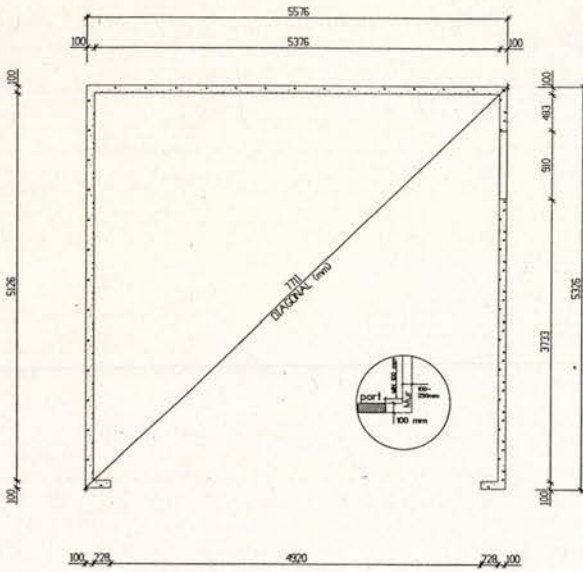


Vedlegg D:13

Tegningene er konstruert ved hjelp av tegningsprogram fra  
**DATA DESIGN SYSTEM**

Prod.	Dato	Sign.

**GRIMSTAD GARASJENE**



- Grunnmurshøyden må være 18 cm.
- Bredden på muren i forkant må være 10 cm
- Toppen av ringmuren må være i vater

Plan Grunnmur

Plan Elementer

Forminset 50%  
 = 1/200

**UGLAND INDUSTRIER AS** 4890 GRIMSTAD  
 Tlf: 0470 27 25 75 00  
 Faks: 0470 27 25 75 00

Kunde nr.: 418058

NSA	NSA	Gov.	Gov.
NS-EN ISO 9001 SERTIFISERT BEDRIFT		UGLAND INDUSTRIER AS = Statens TILSIKTEREKTSTYRELSE for kontroll og godkjenning for fremstilling og installasjon av tekniske produkter med sikkerhet	

Rannveig Østrem  
**Grunnmur Hovedplan**  
 TYPE G-1, SPESIAL LIGGENDE, 560 x 535 cm - 22"

TEGNET AV: oas SKALA: 1:50 DATO: 05.04.01  
 TEGNINGS NR.: 80581 503  
 TEIINGEN MA HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPERES ELLER BRUYTTES VED UTFORELSE AV ARBEIDEN SOM UGLAND INDUSTRIER AS KVE MEDVERKER I

106850  
SAKSNR. ~~200103761~~ GNR. 151 BNR. 265

ADRESSE SANDSTUVVEIEN 30 1184 OSLO

ARBEIDETS ART. Bygging av garasje

TILTAKSHAVER. ØSTREM / MYKLEBUST

DATO 17/7-03

UNDERSKRIFT. *Ranveig Ostrem*

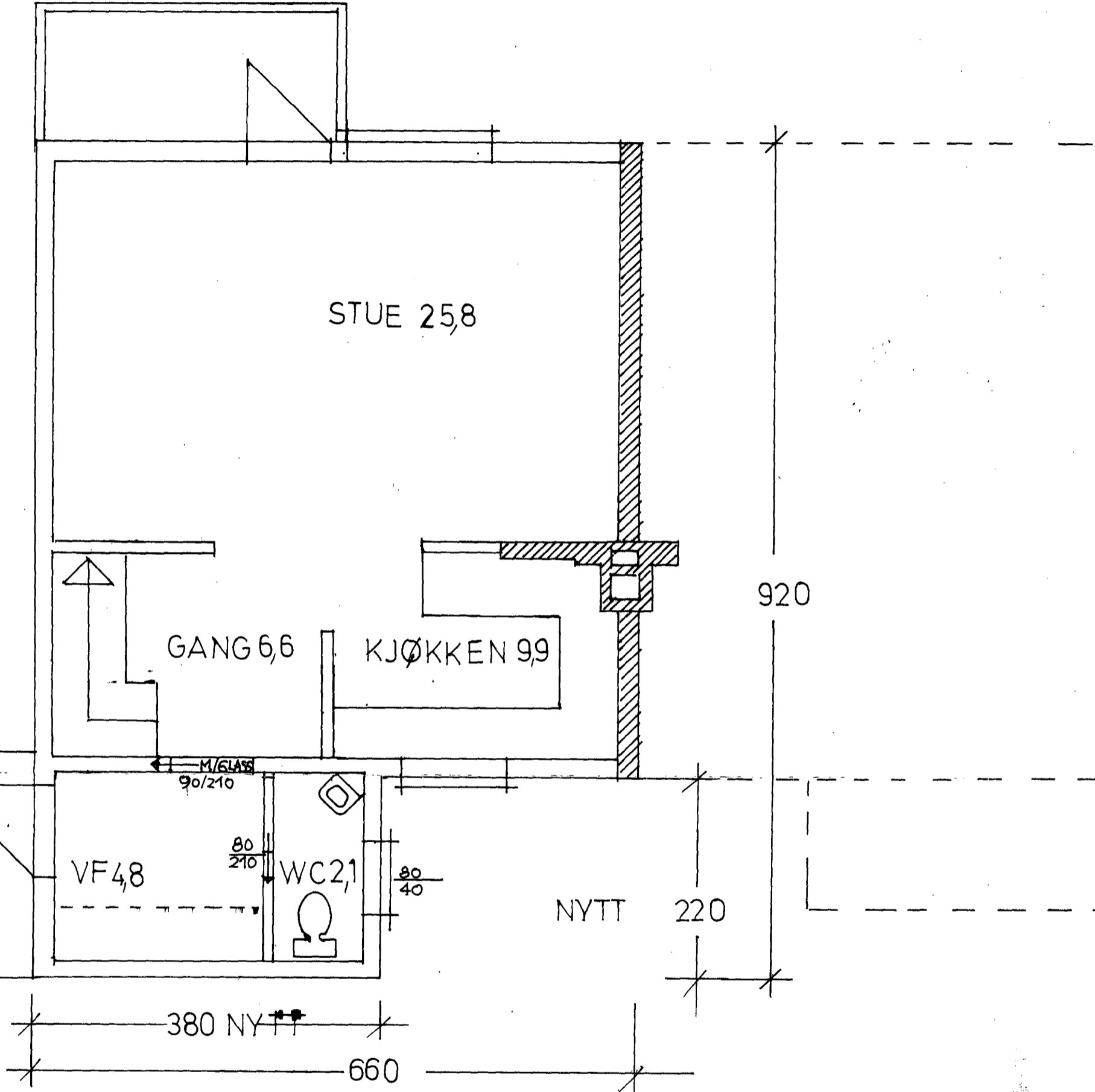
MOTTATT

OSLO KOMMUNE  
PLAN- OG BYGNINGSSETATEN

MOTTATT 29 JULI 2003

SAKSNR. 200106850-7

AVD.	SJH	AVD.	AVD.
PLAN	GFE	531	



SANDSTUVEIEN 30 - G/BNR. 151/265 OSLO  
 RANVEIG ØSTREM - NYTT INNGANGSPARTI  
 REVIDERTE FASADER & SNITT 1:100 - DATO 02.11.  
 PROSJEKT: EIENDOMSKONSULENT BJØRN HAAKON NILSEN  
 POB 898 - 3007 DRAMMEN - TEL 90562905 FAX 32895989

Vedlegg 6.

Vedlegg 6



Oslo kommune  
Plan- og bygningssetaten  
Avdeling for byggeprosjekter

Ranveig Østrem  
Sandstuveien 30  
1184 OSLO  
oranveig@online.no

Dato: 29 MARS 2007

Deres ref:

Vår ref (saknr): 200703434-3  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Bjørn Meling

Arkivkode: 531

Byggeplass: SANDSTUVEIEN 30 Eiendom: 151/265/0/0  
Tiltakshaver: Ranveig Østrem Adresse: Sandstuveien 30, 1184 OSLO  
Søker: Ranveig Østrem Adresse: Sandstuveien 30, 1184 OSLO  
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus Tiltaksart: Fasadeendring

## GODKJENT MELDING - SANDSTUVEIEN 30

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

I medhold av plan- og bygningslovens § 86 a godkjennes melding om oppføring av tilbygg datert 19.03.2007, mottatt 23.03.2007, vedlagt kart og tegninger.

Naboer og gjenboere har samtykket til tiltaket.

Tiltaket tillates nå igangsatt.

Plan- og bygningssetaten 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

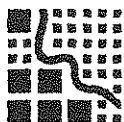
En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved mindre tiltak etter § 86 a begynner fristen å løpe fra den dag meldingen er sendt kommunen.

### Melding

Det er søkt om oppføring av et tilbygg i en etasje og kjeller. BRA er 16,8 m<sup>2</sup>.

### Gjeldende regulering

Gjeldende reguleringsplan er 679/55 (S-434) av 08.03.1952. Regulert formål er boliger m/tilhørende anlegg.



Plan- og bygningssetaten  
Avdeling for byggeprosjekter  
Næring og anlegg, Nybygg  
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:**

Tiltaket anses ikke å være i strid med estetikkbestemmelsene i plan- og bygningslovens § 74.2.

**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 godkjenningen 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:**

Forenklet avfallsplan datert 19.03.2007 er godkjent.

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

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

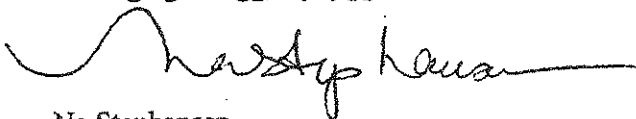
**Vedlegg:**

Informasjon om elektronisk saksbehandling

**PLAN- OG BYGNINGSETATEN**

Avdeling for byggeprosjekter

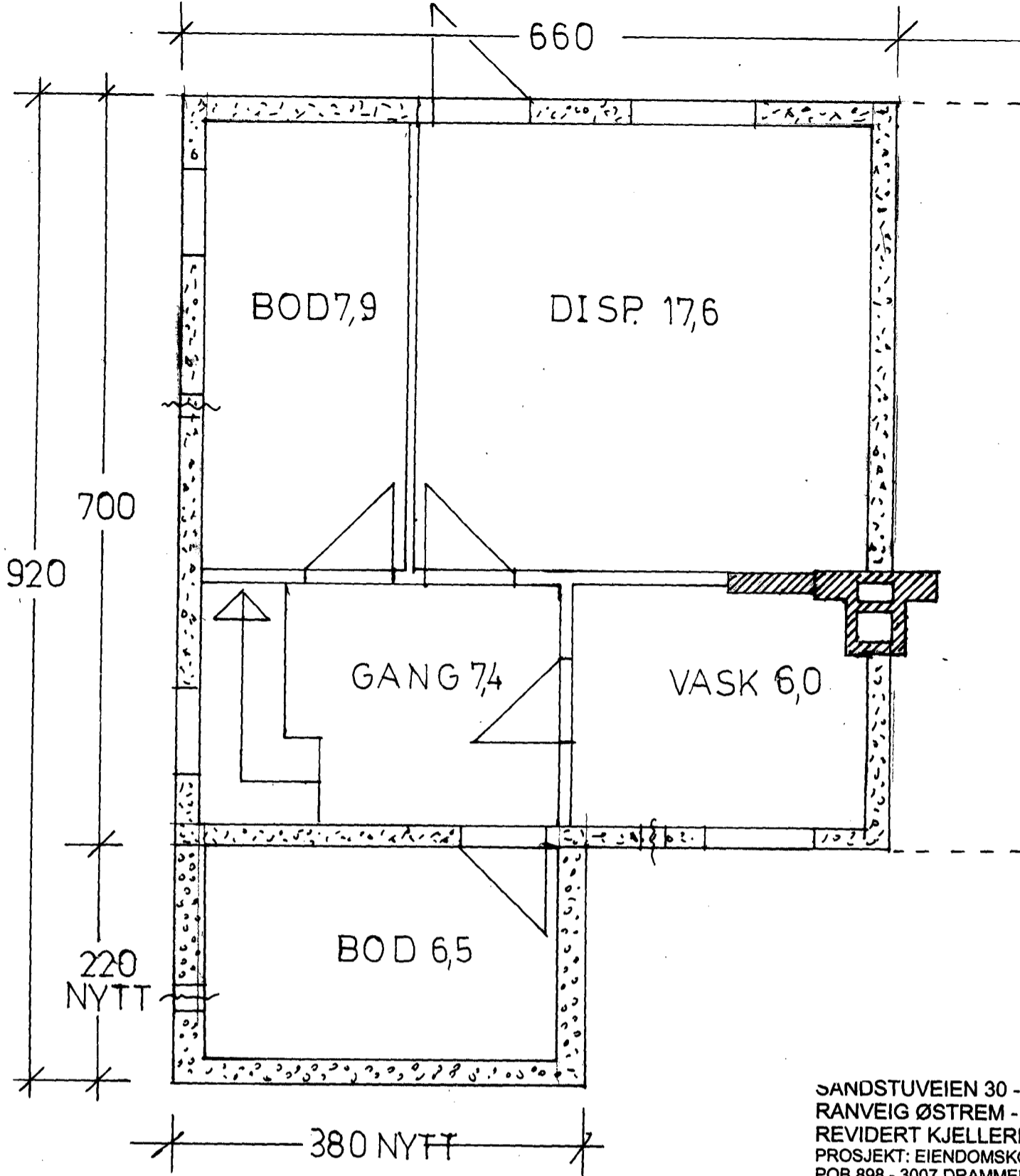
Næring og anlegg, Nybygg



Na Stephansen  
sidemannskontrollør



Bjørn Meling  
saksbehandler



SANDSTUVEIEN 30 - G/BNR. 151/265 OSLO  
 RANVEIG ØSTREM - NYTT INNGANGSPARTI  
 REVIDERT KJELLERPLAN 1:50/CM - DATO 02.11.06  
 PROSJEKT: EIENDOMSKONSULENT BJØRN HAAKON MØLSEN  
 POB 898 - 3007 DRAMMEN - TEL 90562905 FAX 32895988

Vedlegg 7

Vedlegg 7



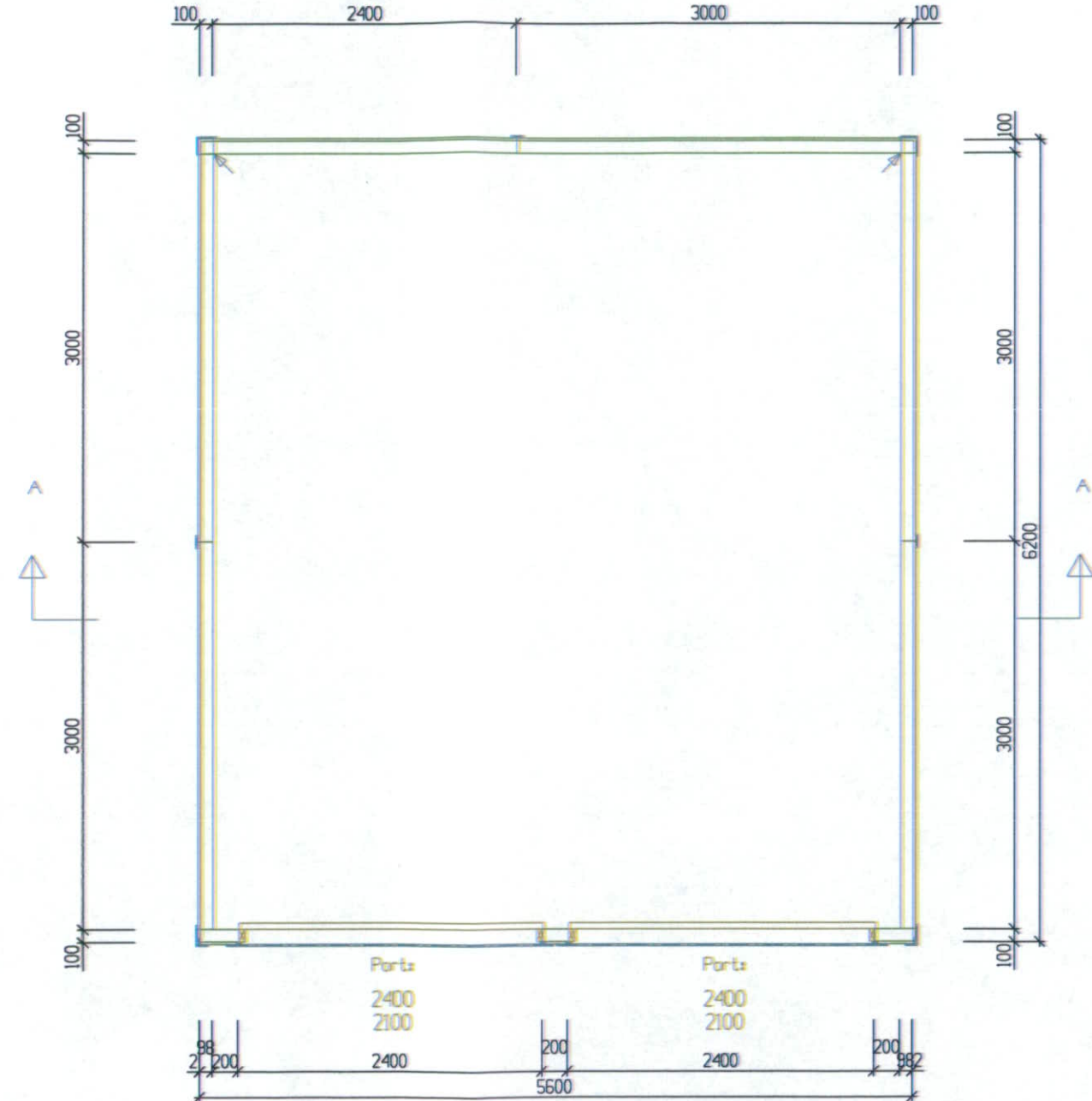
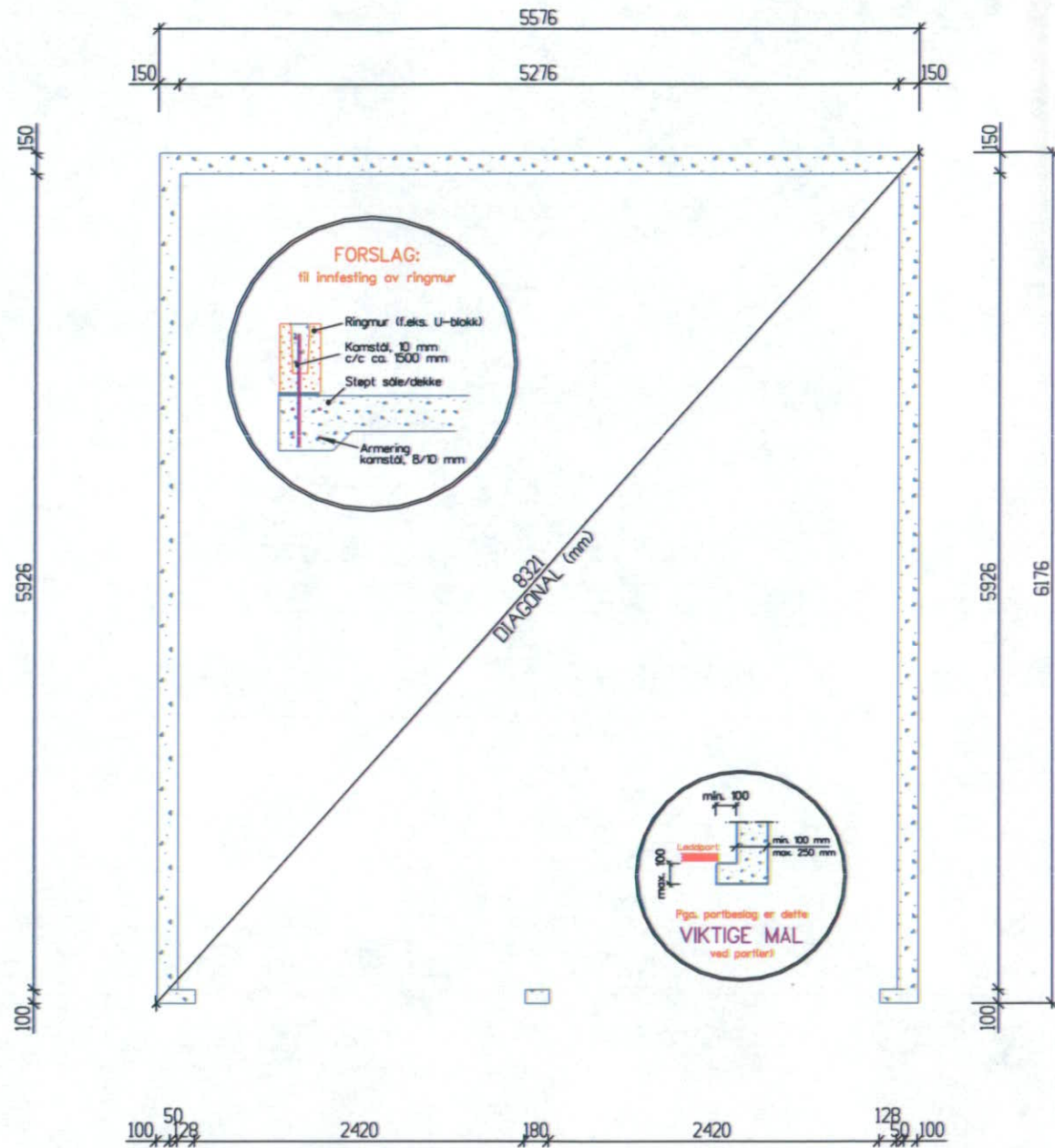
Tegningene er konstruert ved hjelp av tegneprogram fra:

**DATA DESIGN SYSTEM**

Prod.	Dato	Sign.



**GRIMSTAD GARASJENE**



- Ringmurshøyden må være 25 cm OVER ferdig gulv - Målt i portåpning!
- Ved port, må muren være MAX 10 cm bred og GODT armert
- Toppen av ringmuren må være i vater

Plan Grunnmur

Plan Elementer

BYA	BRA	Gnr.	Bnr.
34,7 m <sup>2</sup>		151	265

nr 1 Sandstoveien 30, 1184 Oslo

**UGLAND INDUSTRIER**  
 Tlf: 37 25 75 00  
 Fax: 37 25 75 01



Hovedsponsor for Norges Skøyteforbund

**NS-EN ISO 9001 SERTIFISERT BEDRIFT**

**UGLAND INDUSTRIER AS** er tilknyttet **TAKSTOLKONTROLLEN** for fremstilling av takstoler og andre trekonstruksjoner med spikerplater

Ole Dag Løvehaug  
**Grunnmur Hovedplan** SKALA: 1:100  
 TYPE I-1, STANDARD LIGGENDE, 560 x 620 cm - 38°

TEGNET AV: meb	GODKJENT AV:	DATO: 03.04.2008
-------------------	--------------	---------------------

TEGNINGS NR : 65661503

Kunde Nr. : 656658

www.garasjer.no

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM UGLAND INDUSTRIER AS IKKE MEDVIRKER I.

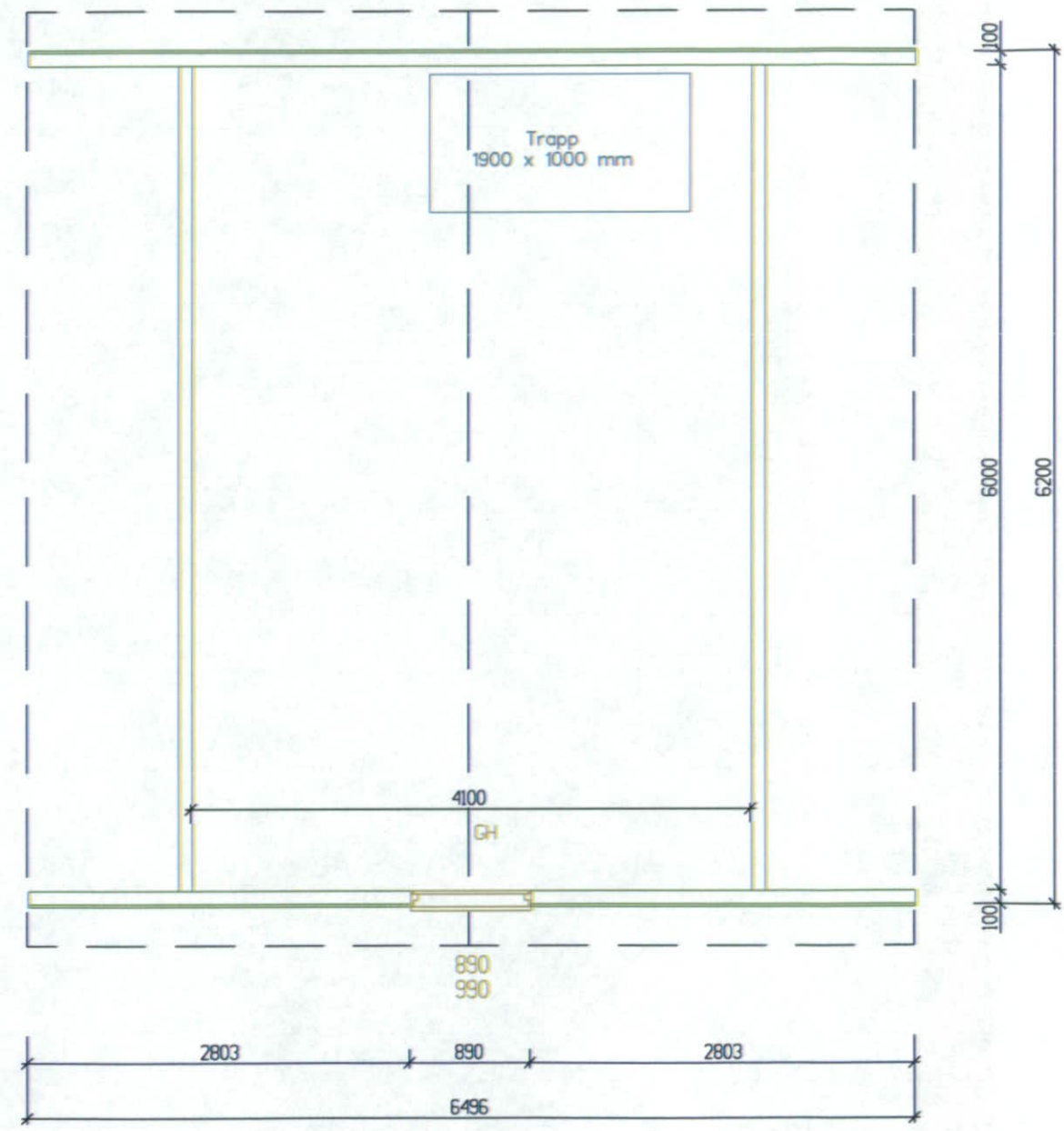


Tegningene er konstruert ved hjelp av tegneprogram fra:  
**DATA DESIGN SYSTEM**

Prod.	Dato	Sign.



**GRIMSTAD®  
GARASJENE**



Plan Loftstrom



Perspektiv

BYA	BRA	Gnr.	Bnr.
34,7 m <sup>2</sup>		151	265

Snr 1 Sandstuveien 30, 1184 Oslo

**UGLAND**  
INDUSTRIER

Tlf: 37 25 75 00  
Fax: 37 25 75 01

Kunde Nr. : 656658

www.garasjer.no



Ole Dag Løvehaug

**Loftstromsplan**

TYPE I-1, STANDARD LIGGENDE, 560 x 620 cm - 38°

SKALA: 1:100

TEGNET AV:	GODKJENT AV:	DATO:
meb		03.04.2008
TEGNINGS NR.:	65661502	

TEGNINGEN MA HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM UGLAND INDUSTRIER AS IKKE MEDVIRKER I





Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

MUR OG PIPESERVICE AS  
Fjellveien 11  
3057 SOLBERGELVA

Dato: 19.02.2018

Deres ref.: Stian Gaathaug Vår ref.: 201800850-4  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Saksbeh.: Jetmir Sabani

Arkivkode: 531

Byggeplass:	SANDSTUVEIEN 30B	Eiendom:	151/265/0/0
Tiltakshaver:	LASSE JANSEN	Adresse:	SANDSTUVEIEN 30 B, 1184 OSLO
Søker:	MUR OG PIPESERVICE AS	Adresse:	Fjellveien 11, 3057 SOLBERGELVA
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

## Ferdigattest - Sandstuveien 30 B

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 18.02.2018.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

### Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

### Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter  
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.02.2018 av:

Jetmir Sabani - saksbehandler  
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:  
LASSE JANSEN, SANDSTUVEIEN 30 B, 1184 OSLO



## 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.

## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

<b>0301-151/265</b>	<b>DelNr. 1</b>	Kommunale avgifter	NOK 35 365,72
Eiendomsadresse:	Sandstuveien 30A 1184 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Jansen Lasse Sandstuveien 30 B 1184 OSLO		
Eiernavn:	Jansen Lasse	<b>Totalt</b>	<b>NOK 35 365,72</b>

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt\*:

<b>Avgift</b>	<b>Beløp</b>
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Renovasjonsgebyr	10 972,72
Vann- og avløpsgebyr	24 156,00
<b>Totale avgifter</b>	<b>35 365,72</b>

\* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

**Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026**

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

<b>0301-151/265/0/2</b>	<b>DelNr. 1</b>	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Sandstuveien 30A 1184 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 2 976,00
Fakturamottaker:	Unsvåg Matias Fehn Sandstuveien 30 A 1184 OSLO		
Eiernavn:	Unsvåg Matias Fehn	<b>Totalt</b>	<b>NOK 2 976,00</b>

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt\*:

<b>Avgift</b>	<b>Beløp</b>
Eiendomsskatt	2 976,00
<b>Totale avgifter</b>	<b>2 976,00</b>

\* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.