

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

VINGOLFVEIEN 39, 1170 OSLO

Gnr: 182 Bnr: 39 301 Oslo kommune.
Kjedet enebolig



Dato befaring: 16/02/2026
Utskriftsdato: 11/05/2026
Oppdragsnummer: 98939
Referansenr:

PEDER VILHELM AUBERT
992 33 432
pa@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Kjedet enebolig over tre etasjeplan med henholdsvis underetasje, 1.- og 2. etasje. Carport og utebod i forbindelse med innkjørselen.

Standard

Boligen er velholdt med normal standard i forhold til alder.

Oppgraderinger

Følgende oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

2024: Nytt sluk på badet i 2. etasje.

2017: Lagt ny parkett og varmemefolie i stue i 1. etasje. Oppgradert kjøkkeninnredningen.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1987, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsvegger (Bad 1 / Underetasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad 1 / Underetasje)
- Våtromsgulv (Bad 2 / Underetasje)
- Våtromsvegger (Bad 2 / Underetasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad 2 / Underetasje)
- Generelle opplysninger (Bod/vaskerom / Underetasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Wc / 1. etasje)
- Drenering
- Terrengforhold rundt boligen
- Yttervegger
- Utvendig kledning
- Takkonstruksjon
- Taktekking og membraner
- Utvendig beslag
- Ytterdører
- Vinduer
- Rom under terreng
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Utstyr for sanitærinstallasjoner
- Vannbåren varme
- Ventilasjon
- Etasjeskiller
- Trapper
- Overflater på innvendige gulv

Tilstandsgrad 3:

- Våtromsgulv (Bad 1 / Underetasje) - *utbedring estimert til kr. 30 000 - 60 000,-*
- Helhetsvurdering (Bad / 2. etasje) - *utbedring estimert til kr. 300 000 - 400 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 330 000 - 460 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Birte Huth
 Takstmenn: Peder Vilhelm Aubert
 Befaring/tilstede: Eier: Birte Huth, Takstmann: Peder Vilhelm Aubert

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Kjedet enebolig
 Tilknytning vann: Offentlig, via privat stikkledning.
 Tilknytning avløp: Offentlig, via privat stikkledning.

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 301 Oslo Gnr: 182 Bnr: 39
 Eiet/festet: Eiet
 Areal: 284.8 m²
 Hjemmelshaver: Birte Huth
 Adresse: Vingolfveien 39, 1170 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	16/02/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	11/05/2026		Eiers egenerklæring er mottatt.		
Ambita infoland	15/02/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger			Godkjente tegninger er innhentet fra saksinnsyn - Oslo kommune.		

Bygninger på eiendommen

Bolig

Bygningsdata

Byggeår 1987

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Underetasje	79	0	0	60
1. etasje	88	3	0	24
2. etasje	38	0	0	0
Sum bolig:	205	3	0	84
Sum BRA:	208			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Underetasje	Bad 1, Bad 2, Bod/vaskerom, To soverom, To ganger, Teknisk rom		
1. etasje	Wc, Stue/kjøkken, Entré/gang	Utebod	
2. etasje	Bad, Soverom, Innredet rom, Gang, Bod		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. 2. etasje er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal inkludert trappeåpning og innervegger er oppmålt til ca. 60 m².

Carport/utebod

Bygningsdata

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	4	0	0
Sum bolig:	0	4	0	0
Sum BRA:	4			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innklasset balkong)
1. etasje		Utebod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Uteboden er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal er oppmålt til ca. 6 m².

Bolig

Lovlighet

Beskrivelse: Det foreligger ferdigattest for ombygging av balkong med oppføring av vindeltrapp til terreng, datert 07.03.2024.

Det er foreligger plantegninger datert 01.04.2010, 15.12.1984 og 24.06.1986, det er registrert følgende avvik:

Underetasje: Bad og wc-rom er slått sammen. Opprinnelig boder fremstår i dag som bod/vaskerom og gang. Opprinnelig vaskerom fremstår som teknisk rom. Kottet under trappen er fjernet. Innervegg mellom opprinnelige soverom er flyttet/forskjøvet.

1. etasje: Gang, wc og utebod fremkommer ikke på tegningene. Enkelte innervegger er flyttet/fjernet.

2. etasje: Opprinnelig kott bak badet, fremstår i dag som del av badet. Garderobeskap i forbindelse med soverommet er opprinnelig byggesøkt som bod. Ett soverom er forstørret. Det andre soverommet er forminsket, og fremstår i dag som innredet rom.

Rombeskrivelsen er utført i forhold til dagens bruk av rommene. Å anvende et rom eller en bygning til et formål som avviker fra den godkjente bruken, krever en søknad om bruksendring.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist:

- Faktura fra NORDSTRAND RØR AS, datert 16.03.2026, i forbindelse med utbedring av vannlekkasje fra badet i 2. etasje.
- Service av ventilasjonsanlegget, datert 19.02.2026, utført av Prestegårds Ventilasjons Service.
- Service av varmepumpen, datert 13.06.2025, utført av AC Varmepumper AS.
- Samsvarserklæring for remontering av downlight` s på kjøkken, datert 16.04.2024, utført av SB Pettersen Elektro AS.
- Skaderapport i forbindelse med utskifting av sluk i 2. etasje, datert 2.12.2023, utført av M-TETT AS.

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse: Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.

TG:
IU

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen. Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse:	Drenering og eventuell utvendig fuktsikring av grunnmuren fra byggeåret. Sluk på gårdsplassen med utløp på nedsiden av boligen, ifølge eier.
Tilstandsvurdering:	Eventuell annen fuktsikring av grunnmuren var ikke synlig under befaringen, og det bør derfor påregnes at det ikke er etablert. Dette kan medføre utvendig fuktpåkjønning direkte på grunnmuren. TG 2 er gitt på grunn av alder, manglende funksjon på drenering, fallforhold på terreng og fuktsikring av grunnmur. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner.

TG: 2

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse:	Gårds plass belagt med belegningsstein. Diverse beplantning på nedsiden av terrasseområdet.
Tilstandsvurdering:	Terreng rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. I dette tilfelle er det fall mot bygningen enkelte steder, og det er av den grunn gitt TG 2. Forholdet medfører økt risiko for at overvann renner mot bygningen, og kan føre til fuktproblematikk.

TG: 2

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.

Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.

Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.

Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.

Yttervegger

Beskrivelse:	Grunnmur i lettklinkerbetong. Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon.
Tilstandsvurdering:	Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk. Det er observert saltutslag på utvendig betongvegg bak carport. Saltutslag kan forekomme av kondens eller når fuktighet trenger gjennom konstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Det bør på generelt grunnlag lokaliseres hvor årsaken befinner seg og eliminere denne. Forholdet må sees i sammenheng med "drenering". I dette tilfellet er saltutslag observert på utsiden av boligen, noe som tyder på værpåvirkning og naturlig fuktvandring i betongen. Det er observert riss i murpussen på enkelte overflater. Rissene omhandler selve pussene. Det er også enkelte felt med "bom" i murpussen. Det betyr at murpussen ikke har tilstrekkelig feste til underlaget. Veggkonstruksjonen har ikke tilstrekkelig lufting, som medfører økt risiko for fuktproblematikk i konstruksjonen. Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger.

TG: 2

Utvendig kledning

Beskrivelse:	Yttervegger er kledd med liggende og stående malt trepanel.
Tilstandsvurdering:	<p>Det er i dette tilfellet ikke luftespalte bak trepanelet. I henhold til referansenivået for denne vurderingen, skal det være gjennomgående lufting bak kledningen.</p> <p>Utvendig panel skal i henhold til teknisk forskrift avsluttes min. 30 cm over utvendig terreng. I enkelte tilfeller kan det være mindre dersom utvendig fallforhold på grunnmur faller fra bygningen. I dette tilfellet er utvendig panel avsluttet for nære terreng. Dette kan medføre redusert levetid på nedre del av panelet, samt begrenset lufting dersom terreng/snø/is er på et nivå som dekker nedre del av panelet.</p> <p>TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt alder og normal slitasje.</p> <p>Forholdet medfører forhøyet risiko for skader og fuktproblematikk i kledning og ytterveggkonstruksjonen.</p>

TG: 2

Takkonstruksjon, takteking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.

Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.

Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjon. Lufting i gesimser. Knevegg med inspeksjonsluke fra boden på den ene siden av boligen.
Tilstandsvurdering:	<p>Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon.</p> <p>Det er ikke gangbart gulv langs kneveggen, og befaring er kun gjort fra området rundt luken.</p> <p>Det er innvendige skråhimlinger, som ikke gir mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen. Fuktmålinger i konstruksjonen er derfor ikke utført, med unntak av området tilgjengelig i kneveggen.</p> <p>Det er observert fuktmerker i kneveggen. Fuktmåler med pigger i treverk ble benyttet på merkene, og det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier.</p> <p>Ved innredning av loftet med skrå himlinger, skal det være gjennomgående lufting mellom undertaket og isolasjonen i taket. Denne oppbyggingen gir liten mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen, med unntak av kneloftet hvor det kan være mulig å se oppbyggingen. I dette tilfellet er det kun synlig fra området rundt luke til kneveggen på en side av boligen. Dersom det ikke er tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen vil det medføre risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjonen. Det er ikke påvist skader eller andre avvik, så det er vurdert dithen at det ikke er behov for umiddelbare tiltak. Taket bør likevel holdes under oppsyn om det skulle oppstå fuktskjolder, mørkere felt eller lign. på innvendige himlingsoverflater.</p>

TG: 2

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med takstein fra byggeåret.
Tilstandsvurdering:	Våre HMS retningslinjer, tillater ikke å gå på skrå yttertak som er våte av regn eller dekket med snø/is, og yttertaket er derfor kun besiktiget fra bakkenivå, da det var dekket med snø under befaringen. Yttertak var dekket med snø under befaringen, som gir store begrensninger i forbindelse med inspeksjon. Tilstandsvurdering er derfor kun basert på alder. Ifølge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.

TG: 2

Utvendig beslag

Beskrivelse:	Takrenner og nedløpsrør i metall. Nedløpsrørene er ledet til drenerør i bakken. Pipe over yttertak er helbeslått.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke montert snøfangere på taket, dette var heller ikke et krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Manglende snøfangere gir økt risiko for at snø/is kan falle fra taket og kan medføre personskader og skader på andre bygningsdeler. Det er ikke montert takstige til pipen. Dette kan medføre at feiing ikke blir utført. Adkomstmulighet bør etableres. Ifølge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2.

TG: 2

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse:	Underetasje: Skyvedør til terrasse med tolags isolerglass, produsert i 2010. 1. etasje: Skyvedør til veranda med tolags isolerglass, produsert i 2010.
--------------	---

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse:	1. etasje: Entrédør med trelags isolerglassfelt.
Tilstandsvurdering:	Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. Entrédør er av eldre dato. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Vinduer

Beskrivelse:	Underetasje: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2010.
--------------	---

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Vinduer

Beskrivelse:	1. etasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1986. 2. etasje: Overlysvindu/takvindu med isolerglass på badet og over trappen. Vinduer med tolags isolerglass for øvrig, produsert i 1986.
Tilstandsvurdering:	Det ene vinduet på kjøkkenet går ifølge eier ikke å åpne, og har behov for justering. Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Underetasje: Skyvedør med glassfelt mellom gang og ett soverom. Profilerte innvendige dører for øvrig. 1. etasje: Tofløyet dør med glassfelt mellom stue og entré/gang. Profilert skyvedør mellom kjøkken og entré/gang. Profilert innvendig dør til wc. 2. etasje: Profilerte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Balkonger, terrasser og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet. Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Underetasje: Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra ett soverom, ca. 60 m ² . Terrassebord på bjelkelag. Rekkverk i tre og metall med glass i felt. Rekkverkshøyden er målt til 122 cm. 1. etasje: Veranda i trekonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 24 m ² . Terrassebord på bjelkelag. Rekkverk i metall med glass i felt. Rekkverkshøyden er målt til 100 cm.
Tilstandsvurdering:	Terrassen og veranda var dekket med snø under befaringen, som gir store begrensninger i forbindelse med inspeksjon. Det kan derfor være skader, som ikke blir oppdaget under befaringen. Ifølge eier er det mindre områder med råteskader på rekkverket til terrassen, forholdet var ikke mulig å besiktige under befaring.

TG: IU

Gulv på grunn/plate på mark

Det beskrives om det er støpt gulv på grunn eller støpt plate på mark. Forskjellen er definert ved at en støpt plate på mark, så er hele betongplaten fundamenter og støpt, og vegger plassert på platen i etterkant. Ved støpt gulv på grunn er det først satt ut yttervegger og bærevegger, for deretter å støpe gulv mellom vegger og fundamenter i etterkant. Støpt plate på mark er vanlig på nyere boliger, og støpt gulv på grunn er vanlig på eldre boliger. " Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Gulv på grunn

Beskrivelse:	Støpt betonggulv på grunn. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i soverom og gang.
Tilstandsvurdering:	Betonggulvet er belagt med overflater, inspeksjon og fuktmålinger er derfor ikke mulig. Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

TG: 1

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.

I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.

For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.

Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

Beskrivelse: Innside av yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut, og kledd med panel/plater (organisk materiale). Kjelleren har innredet areal fra byggeåret.

Tilstandsvurdering: Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), ev. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuksikring lenger har tilstrekkelig funksjon. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens dersom veggene er isolert. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer.

Det er i dette tilfellet avvik på drenering og/eller utvendig fuksikring av grunnmuren. Dette medfører økt risiko for fukt- og råteskader i utforede vegger og oppforede gulv.

TG: 2

Hulltaking kjellervegg

Beskrivelse: Hulltaking er utført i bod/vaskerom.

Tilstandsvurdering: For å undersøke fuktnivået ble det boret et 73 mm. hull i veggens utlekting. Det ble benyttet fuktmåler med "pigge i treverk" i veggens bunsvill eller lignende, og det ble ikke påvist fukt utover 15 % (normale verdier). Hullet ble sikret etter hulltaking med et plastlokk.

TG: 0

Pipe

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.

Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Stålpiper fra ildsted i 1. etasje, gjennom etasjeskiller og over yttertak.

Tilstandsvurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder.

TG: 2

Ildsteder

Beskrivelse: 1. etasje: Gasspeis i stuen. Gassbeholder er plassert utvendig.

Tilstandsvurdering: Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap under kum på kjøkkenøyen og på vegg i mot bad 2 i gangen. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Synlig koblinger i ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Hovedstoppekran er montert i teknisk rom.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.

TG: 2

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på 300 liter, produsert i 2010, montert i teknisk rom. Skjult strømtilførsel.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Boblebad på terrassen.
Tilstandsvurdering:	Boblebadet er vurdert ut ifra alder og enkle observasjoner. Funksjonstest er ikke utført under befaring. Ifølge eier er det jevnlig utført service. TG 2 er gitt på grunn av alder. Jevnlig vedlikehold og service må påregnes.

TG: 2

Vannbåren varme

Beskrivelse:	Vannbåren gulvvarme er ifølge eier lagt i hele underetasjen. Varmepumpe, tilknyttet varmtvannstanken, er montert i teknisk rom. Fordelerskap er montert i teknisk rom. Ifølge eier er service utført med jevne mellomrom.
Tilstandsvurdering:	Anlegget er vurdert ut ifra alder og enkle observasjoner. Funksjon og effekt er ikke kontrollert under befaring. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på anlegget. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer.

TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Avtrekkssystem fra badene, kjøkken og teknisk rom tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg. Lufttilførsel i stuer og kjøkken. Aggregat montert i 2. etasje. Styringspanel på kjøkkenet. Boligen for øvrig med naturlig ventilasjon. Friskluftsventil på yttervegg i bod/vaskerom. Friskluft via spalteventiler i vinduer i 1.- og 2. etasje.
Tilstandsvurdering:	Under befaring er det registrert svakt/utilstrekkelig avtrekk fra avtrekkssystemer. Ifølge eier skal filter skiftes og vedlikehold utføres på det balanserte anlegget. Det mangler luftespalte under dør mot badet i 2. etasje, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk eller uten friskluftsventiler på ytterveggene i alle oppholdsrom. I dette tilfellet mangler det avtrekkssystem fra bod/vaskerom og tilluft i soverommet i underetasjen. Ventilasjonen er gitt TG 2 på grunn av nevnte forhold, samt alder på det balanserte ventilasjonsanlegget. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

TG: 2

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	1. etasje: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i entré/gang og stue/kjøkken. 2. etasje: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i soverom.
Tilstandsvurdering:	1. etasje: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 17 mm i stue/kjøkken. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. 2. etasje: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 15 mm i soverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 30 mm i soverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

TG: 2

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse:	Innvendig: Vinkeltrapper mellom etasjene. Utvendig: Vindeltrapp i metallkonstruksjon mellom terrass og veranda. Trinn belagt med terrassebord.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Trapper

Beskrivelse:	Utvendig: Rettløps trapp i betongkonstruksjon fra gårdsplassen til terrass.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert sprekke-dannelser i enkelte trinn. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

TG: 2

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse:	Innvendig: Rekkverk i tre med spiler i metall. Rekkverkshøyden er målt til 88 cm. Utvendig: Rekkverk i metallkonstruksjon i vindeltrappen.
Tilstandsvurdering:	Innvendig: Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene. Åpninger i rekkverk og mellom trinn skal være maks 0,10 m. I dette tilfellet er åpninger stedvis større. Rekkverket sitter noe løst langs trappeåpningen i 1. etasje, og har behov for jsutering. Rekkverkshøyden er to cm for lavt. Utvendig: Det mangler håndløpere langs trappen. Åpninger i rekkverk skal være maks 0,10 m. I dette tilfellet er åpninger større langs vindeltrappen. Forholdene medfører økt risiko for fallskader.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelte kummer i rustfritt stål. En benkeplate i granitt. Kjøkkenøy i tilsvarende utførelse. Ventilator over platetoppen. Opplegg for oppvaskmaskin. Stekeovn og platetopp er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert under kum ved siden av oppvaskmaskinen.

Kjøkkeninnredningen oppgradert i 2017.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Det er registrert mindre områder med svellinger. Deler av kjøkkeninnredningen er av eldre dato, men fremstår som godt vedlikeholdt og er derfor vurdert til TG 1.

TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: 1. etasje: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett og fliser.
2. etasje: Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett og tepper.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Underetasje: Innvendige gulv er belagt med teppe i soverom, vinylbelegg i teknisk rom og fliser for øvrig.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsaken til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelse i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Tilfellet har medført sprekkdannelse i fug i nevnte område.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Underetasje: Malt panel. Sparklet og malte plater.
1. etasje: Tapet. Malt panel.
2. etasje: Tapet. Malt panel.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Underetasje: Sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 2,36 m målt i soverom.
1. etasje: Sparklet og malte plater. Malt panel. Himlingshøyde ca. 2,36 m målt i stue.
2. etasje: Malt panel. Himlingshøyde ca. 2,13 m målt i soverom.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Underetasje: Garderobeskap med glatte fronter i gang. Skyvedørgarderobe med speilfronter i gang. Garderobeskap med profilerte fronter og hyller i soverom. Benkeskap med glatte fronter, heltre benkeplate og hyller i teknisk rom.

1. etasje: Åpent garderobeskap med stang og hyller i entré/gang.

2. etasje: Skyvedørgarderobe med speilfronter i soverom.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.

Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.

Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i skap i gang i underetasjen.

Det er ifølge eier lagt elektrisk gulvvarme i hele 1. etasje og bad i 2. etasje.
Sentralstøvsuger med uttak i hver etasje.
Elektrisk markise over verandaen.

Samsvarserklæring signert og datert 16.04.2024 er fremvist for følgende arbeider:
Remontert downlights på kjøkken.

Samsvarserklæring signert og datert 03.08.2017 er fremvist for følgende arbeider:
Sikringsskap, kjøkken, stue, gang, gang kjeller, hobbyrom. Etter vannskade.

Følgende spørsmål er stilt eier:

- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er oppgradert i 2010 og 2017, omfanget er ukjent.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon - Bad 1, Underetasje

Beskrivelse: Badet er ifølge eier pusset opp i 2010.
Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

Våtromsgulv - Bad 1, Underetasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsaken til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

Det er registrert sprekkdannelser av fug rundt slukristen.

Det er registrert svakt/ingen fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen.

Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

TG 3 er gitt på grunn av observerte utettheter i overgangen membran-sluk. Forholdet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak. Kostnadsestimatet er basert på lokale tiltak for å utbedre utettheter i overgangen til sluket.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 30 000-60 000,-

Våtromsvegger - Bad 1, Underetasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har ifølge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

TG: 2

Fast inventar - Bad 1, Underetasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og høyskap med glatte fronter. Speil over servanten.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad 1, Underetasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbar dør i herdet glass og servant i helstøpt plate.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad 1, Underetasje

Beskrivelse: Veggfestet klosett med innebygget systerne.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget systerne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i systernekassen ikke blir oppdaget.

TG: 2

Hulltaking bad - Bad 1, Underetasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra bod/vaskerom. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon - Bad 2, Underetasje

Beskrivelse: Badet er ifølge eier pusset opp i 2010. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

Våtromsgulv - Bad 2, Underetasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: Det er registrert sprekke-dannelser av fug.

Det er registrert svakt/ingen fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen.

Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Våtromsvegger - Bad 2, Underetasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har ifølge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

TG: 2

Fast inventar - Bad 2, Underetasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av veggskap med profilerte fronter.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad 2, Underetasje

Beskrivelse: Dusj med faste felt og skyvedør i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterner.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterner. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.

Skinne under dusjdører har ingen åpning/spalte, som medfører at lekkasjevann fra øvrige installasjoner ikke renner direkte til sluk. Det anbefales å etablere åpning, slik at overflatevann på gulvet renner til sluk ved en eventuell lekkasje.

TG: 2

Hulltaking bad – Bad 2, Underetasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra gangen. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Bod/vaskerom, Underetasje

Generelle opplysninger – Bod/vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Skapinnredning med glatte fronter. Laminate benkeplater med nedfelt kum i rustfritt stål. Opplegg for vaskemaskin.

Det er ikke montert sluk, som er et krav i vaskerom. Rommet er i utgangspunktet bygget som bod. Røropplegg i forbindelse med vaskemaskin er lagt opp i etterkant. Rommet er allikevel betegnet som bod/vaskerom da det er i bruk og fremstår som dette.

Tilstandsvurdering: I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. Ved tidspunkt for oppføring av sanitærinstallasjonene var det krav om automatisk vannstopper. Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i rommet.

TG: 2

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 1. etasje

Beskrivelse: Servant og veggfestet klosett med innebygget systerne.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget systerne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i systernekassen ikke blir oppdaget.

Ved tidspunkt for oppføring var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper for innebygget systerne og derfor gitt tilstandsgrad 2.

TG: 2

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er ifølge eier pusset med nytt sluk i 2024. Dokumentasjon på arbeidet er fremvist.

Badet for øvrig er av eldre dato. Dokumentasjon er ikke fremvist.

Helhetsvurdering – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Våtromsgulv: Fliser på betong i dusjsone. Sluk i plast. Gulvbord for øvrig.
 Våtromsvegger: Glassbyggerstein og flislagte overflater.
 Fast inventar: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med profilerte fronter. Speil over servanten.
 Utstyr for sanitærinstallasjoner: Dusj med faste felt og dør i herdet glass, dusj på gulv ved siden av klosettet, innfliset badekar med dusj, servant i helstøpt plate og veggfestet klosett med innebygget sisterner.

Tilstandsvurdering: Målinger viser svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen.

Det er registrert sprekke-dannelser i fuger. Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterner. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.

Det er ikke inspeksjonsmulighet eller lufting under badekaret. Dette bør etableres.

I våtrom er det krav til fukt-tett sjikt på hele gulvet, 5 cm opp fra gulv på alle vegger og i våte soner. Våte soner i våtrom er rundt dusj og servant. I dette tilfellet er vegger i deler av dusjsone av glassbyggerstein (ikke fukt-tett sjikt).

Store deler av gulvet er belagt med gulvbord i tre (ikke fuktbestandige materialer i våtsonen). Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfuktning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fukt-skader på tilstøtende konstruksjoner.

Å dusje direkte på gulv på eldre våtromskonstruksjoner er en risiko i forbindelse med fuktproblematikk, da det er ukjent hvordan konstruksjonen og tettesjikt er oppbygget.

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

Våtrommet har behov for oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, må tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 300 000-400 000,-

Hulltaking bad – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Det ble boret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra garderobeskap. Det ble benyttet fuktmåler med "pigget i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Carport/utebod

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Carport og utebod med dekke belagt med belegningsstein. Yttervegg i betongkonstruksjon og bindingsverk, med pusset og malte overflater og kledd med malt panel. Vindusfelt med glassbyggerstein. Yttertak i trekonstruksjon, teknet med takstein. Profilert ytterdør til uteboden.

Tilstandsvurdering: Bygningen er en enkel sidebygning og derfor ikke tilstandsvurdert.

Bygningen bærer preg av alder, slitasje og utettheter/fuktinnsig, det bør påregnes vedlikehold/utbedringer.

TG:
IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsmåling kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike arealstyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder AS. Tyder AS har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder AS kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.

Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.

Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.



Adresse

Vingolfveien 39, 1170 OSLO

Dato for energimerking

09.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-293323

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

80972644

Gårdsnummer

182

Bruksnummer

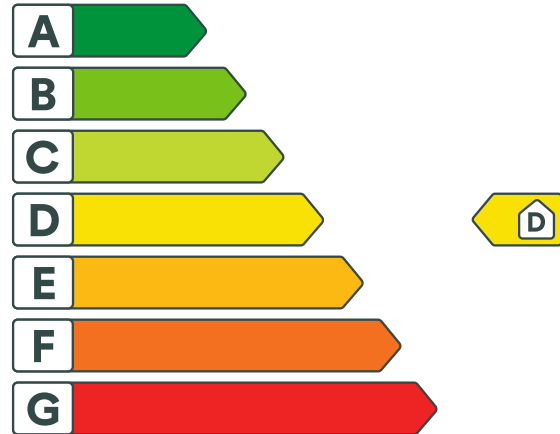
39

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1987

Bygningstype

Kjedet enebolig

Bruksareal

205,0 m²

Oppvarmet bruksareal

205,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Gass, Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

177,04 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

177,04 kWh/m²

Totalt levert pr. år

36 294 kWh



Vingolfveien 39, 1170 OSLO



Detaljer

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Vingolfveien 39, 1170 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 19: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



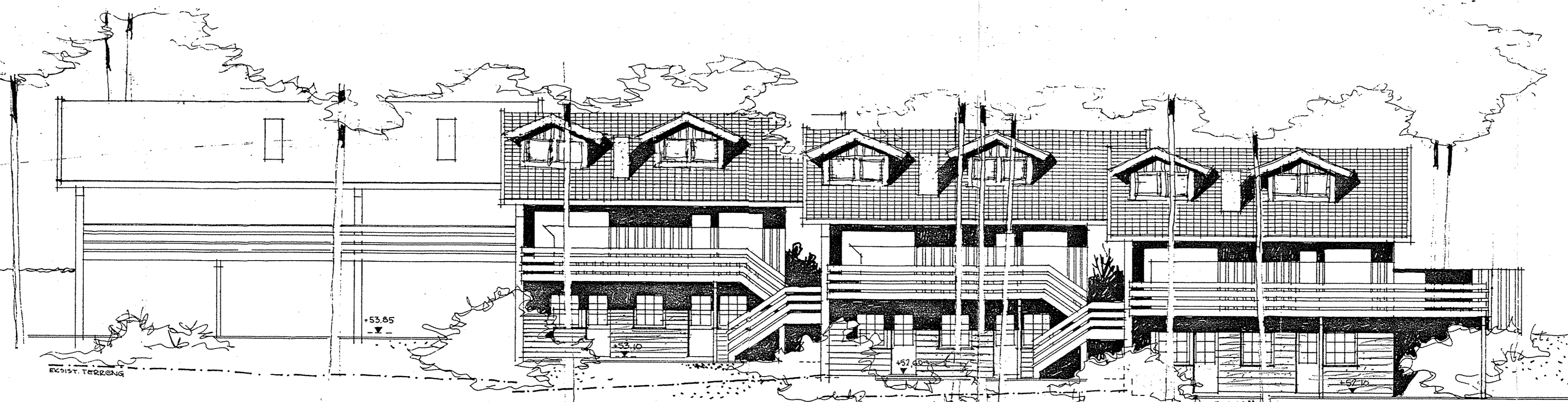
Spørsmål om energiattesten

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

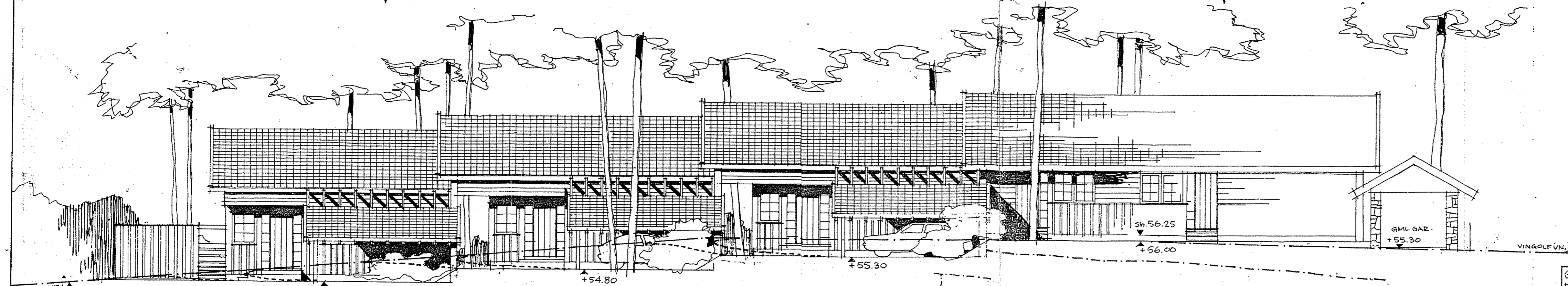
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

GULD BYSTYREKONTROLL
 24 JUNI 1986



HUS A/B, EGEN BYGGESAK, J.NR. 84/3394
 C D E FASADE VEST.

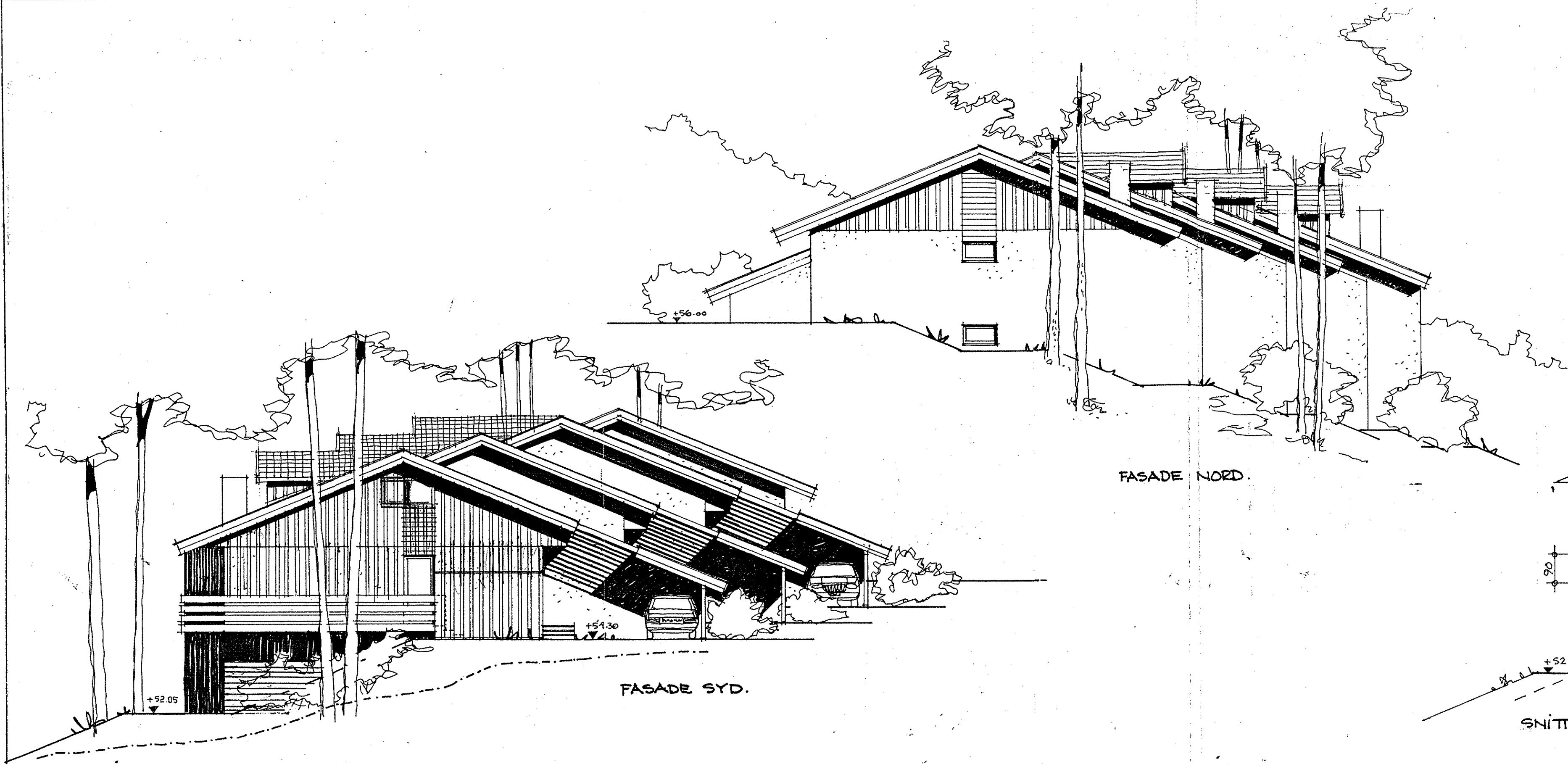


VINGOLEVEIEN
 +54.30 +54.80 +55.30 +56.00 +56.25
 GML. GAR. +55.30
 VINGOLFVN.
 D C B/A FASADE ØST.

7

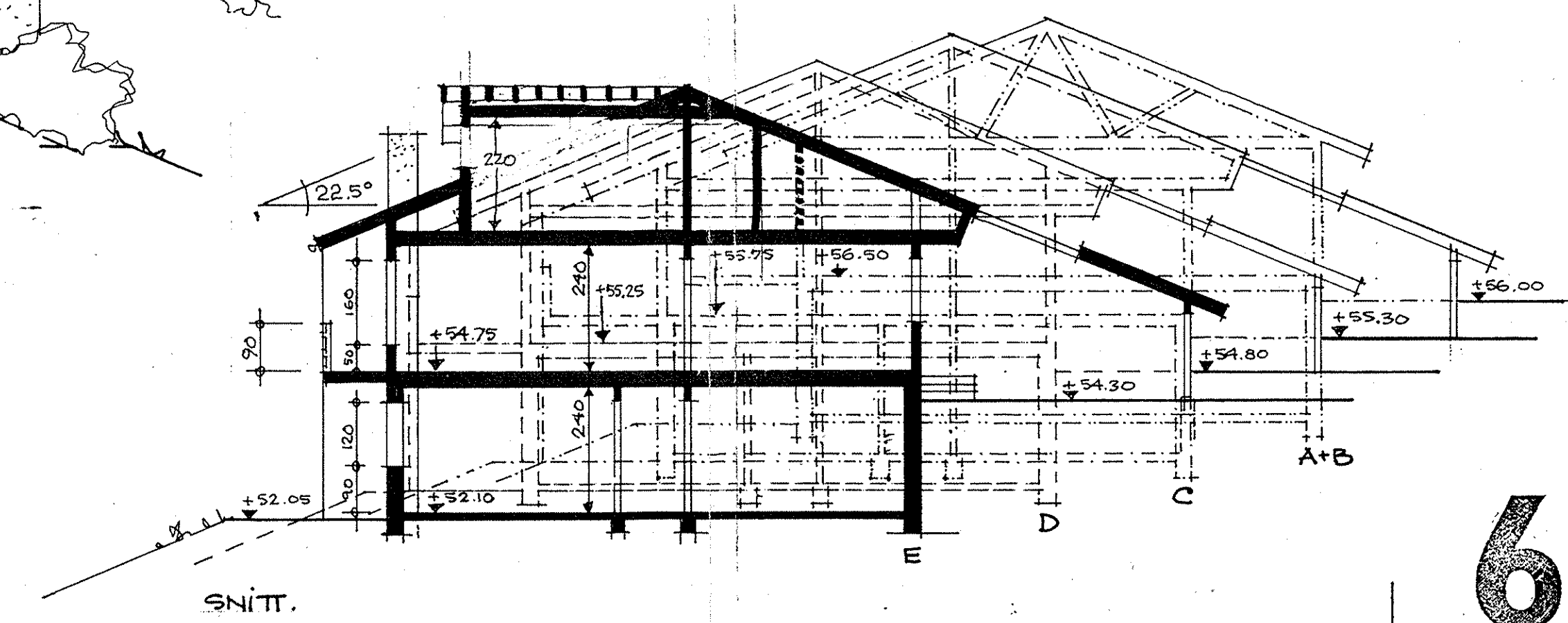
GNR. 182, BNR. 39, NORDSTRANDVEIEN Ø
 ENEBOLIGER I KJØDE: HUS C·D·E
 TEGN DATO: 15.12.84
 TEGN NR.:
 MÅL: 1:100
PH. SCHEEN OG L. OLSEN
 ARKITEKTKONTOR MINAL
 SOMMERROGT. 17 OSLO 2 445892
 FASADE ØST OG VEST

OSLO BYGGEREGULERING
 NOTIS
 24 JUNI 1986



FASADE NORD.

FASADE SYD.



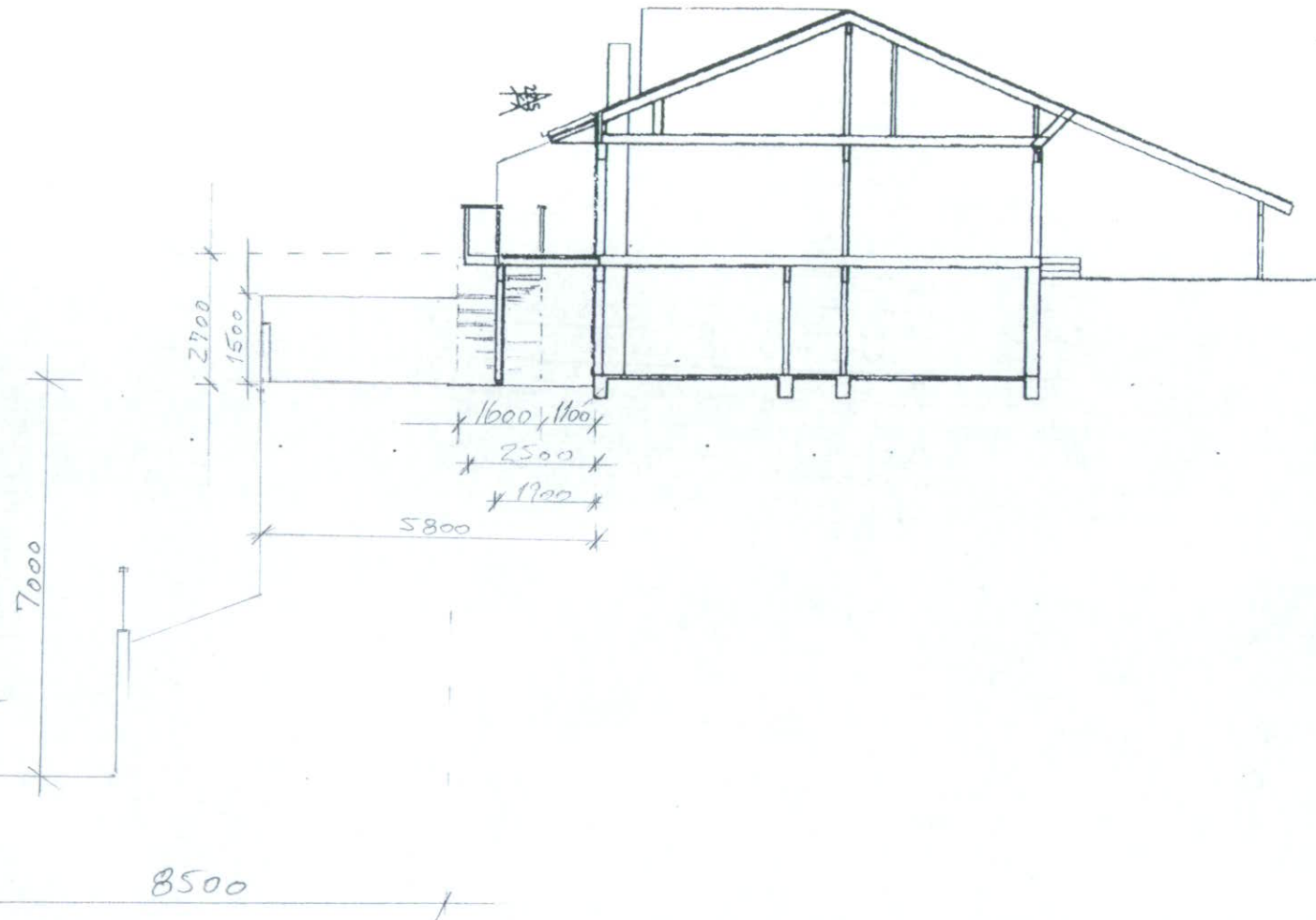
SNITT.

6

GNR. 182, BNR. 39, NORDSTRANDVN. 6
 ENEBOLIGER I KJEDE: HUG C-D-E
P.H. SCHEEN OG L. OLSEN
 ARKITEKTRONTOR MNAL
 SOMMERBOGT 17, OSLO 2, 446992

SKISSELEV. 20.6.86
 TEKN. DATO: 15.12.84
 TEKN. NR.:
 MÅL: 1:100
 SNITT OG FASAD:
 NORD OG SYD.

HORDSTRANDVEI 154



Tegning nr. **A37-08** Rev. **01**

VEDLEGG ~~D&S~~
E4

Ø2	SEKKE OM FANNEKLARING	K. sl. lo	NH
01	SEKKE OM RAMMEKLARING	23.02.00	GH
Rev.	Revisjonen gjelder	Dato	Sign.

G. NR. 182 / B. NR. 1344
VINGOLFVEIEN 37
PÅBYGG - ENEBOLIG I KJEDE
BENTE NYGAARD

Utarb. av
LPO arkitekt & design as
Fredensborgens 11, N-0177 Oslo Fon: 22 20 40 18
Fax: 22 11 03 23

Målestokk	Dato	23.02.00
1:100	Tegnet av	GH
	Kontrollert av	BK
	Godkjent av	BK

VINGOLFVEIEN 37 - PÅBYGG
SNITT
ETTER OMBYGGING

Tegning nr. **A37-08** Rev. **01**

1/4-10
NH

MIDT REG. VEI

VINGOLFVEIEN

EKSIST. GJERDELINJE

REG. VEI

GML. GARASJE

CARPORT

CARPORT

CARPORT

SPISESTUE
KJØKKEN
10.6m²/1.2m²

SPISESTUE
KJØKKEN
10.6m²/1.2m²

SPISESTUE
KJØKKEN
10.6m²/1.2m²

54.75m²/7.45m²

54.75m²/7.45m²

54.75m²/7.45m²

STUE

STUE

STUE

BALKONG

BALKONG

BALKONG

A/B (EGEN BYGGESAK: JNR. 04/3394)

250

1000

250

250

880

120

880

120

880

C

D

E

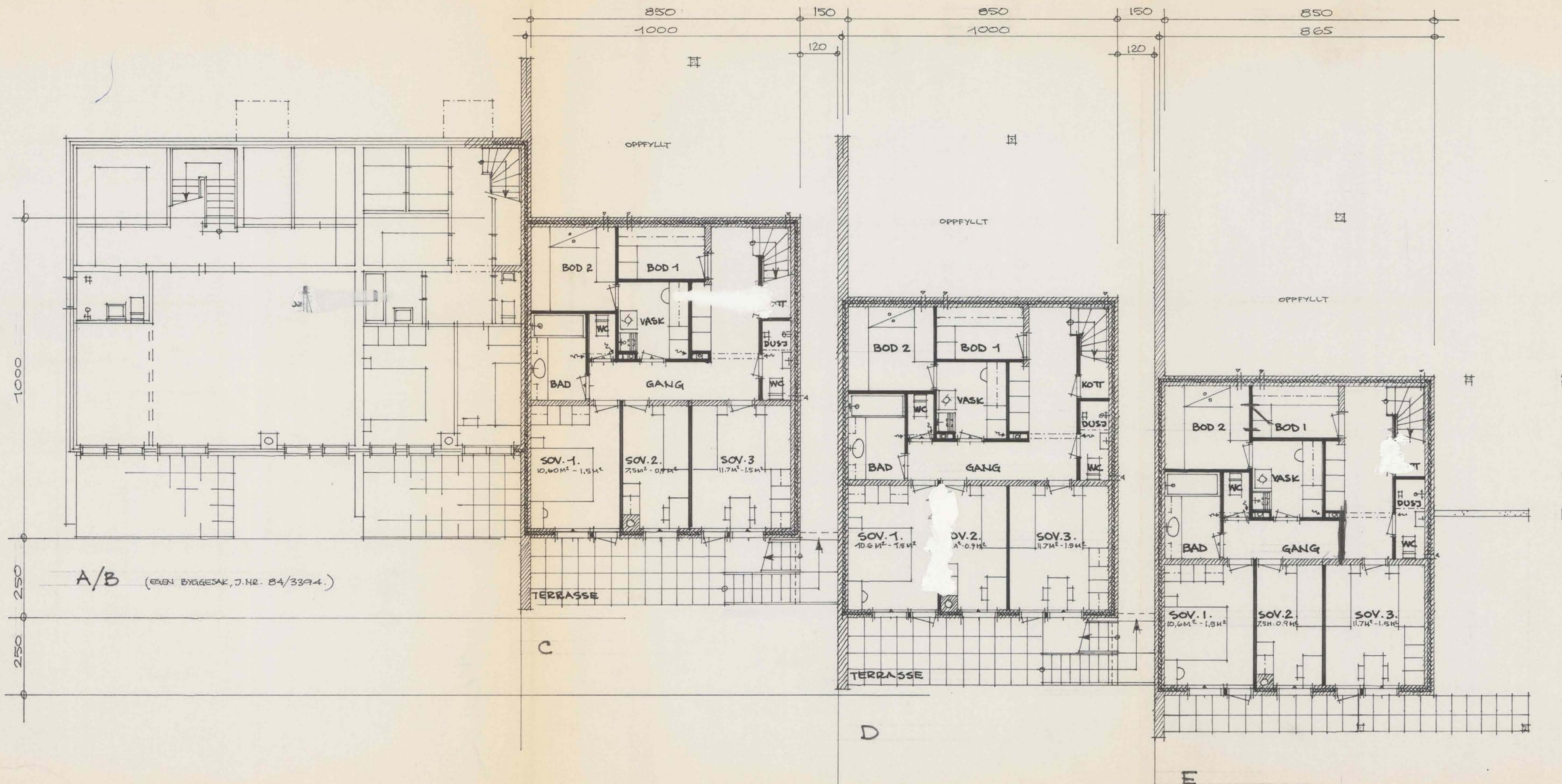
750

500
AVSTREKKE MÅL

2

GNR. 182, BNR. 39, NORDSTRANDVEIEN 6
 ENEBOLIGER I KJEDE: HUS C,D,E
P.H. SCHEEN OG L. OLSEN
ARKITEKTKONTOR MNAL
 SOMMERROGT. 17, OSLO 2, 446992

TEGN. DATO: 15.12.84
 TEGN. NR.:
 MÅL: 1:100
 PLAN
 0. ETASJE



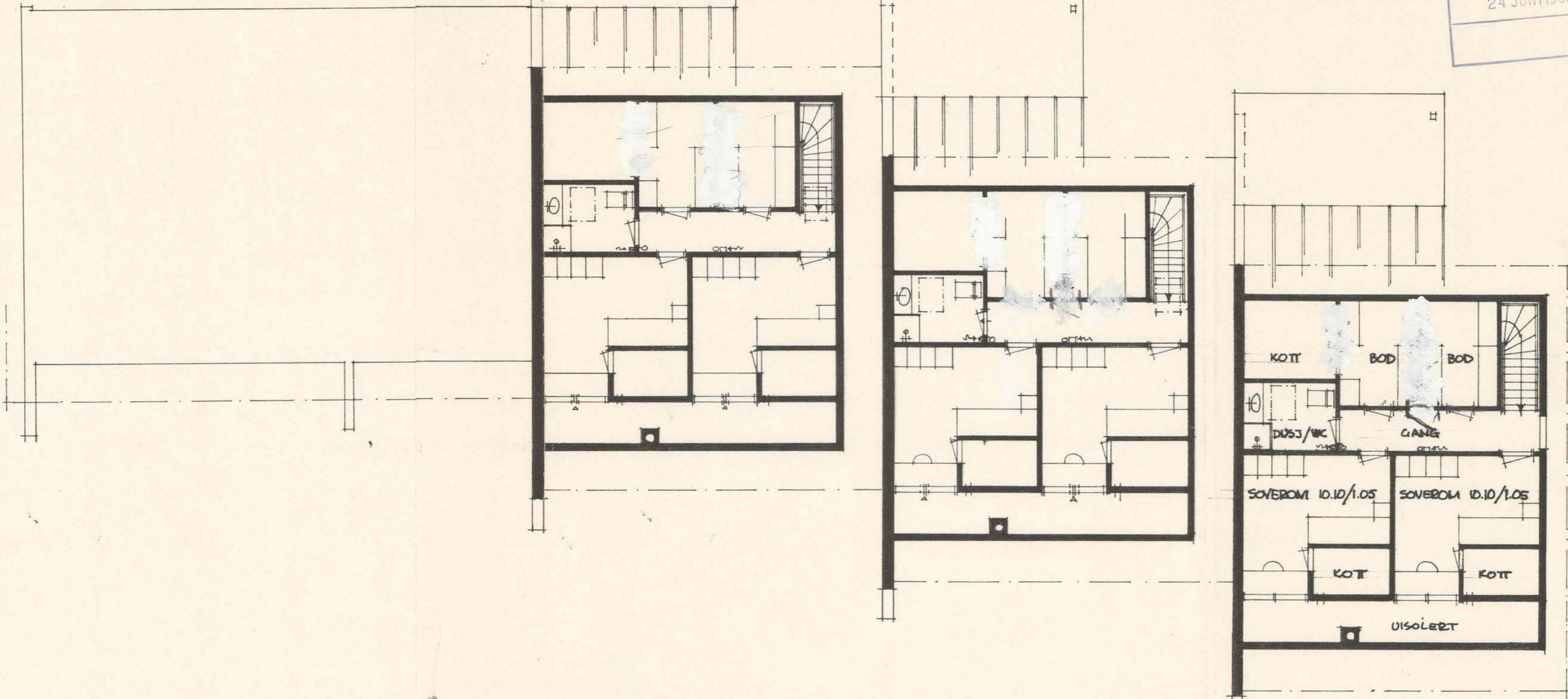
A/B (EGEN BYGGESAK, J.NR. 84/3394.)

GNR. 182, BNR. 39, NORDSTRANDV. 6
 ENEBDLIGER I KJEDE: HUS C·D·E

P.H.SCHEEN OG LOLSSEN
ARKITEKTKONTOR MNAL
 SOMMERROGT.17, OSLO 2, 446992

TEGN.DATO: 15.12.84
 TEGN.NR.:
 MÅL: 1:100
 PLAN
 U. ETASJE.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
 MOTTATT
 24 JUNI 1986



A/B

C

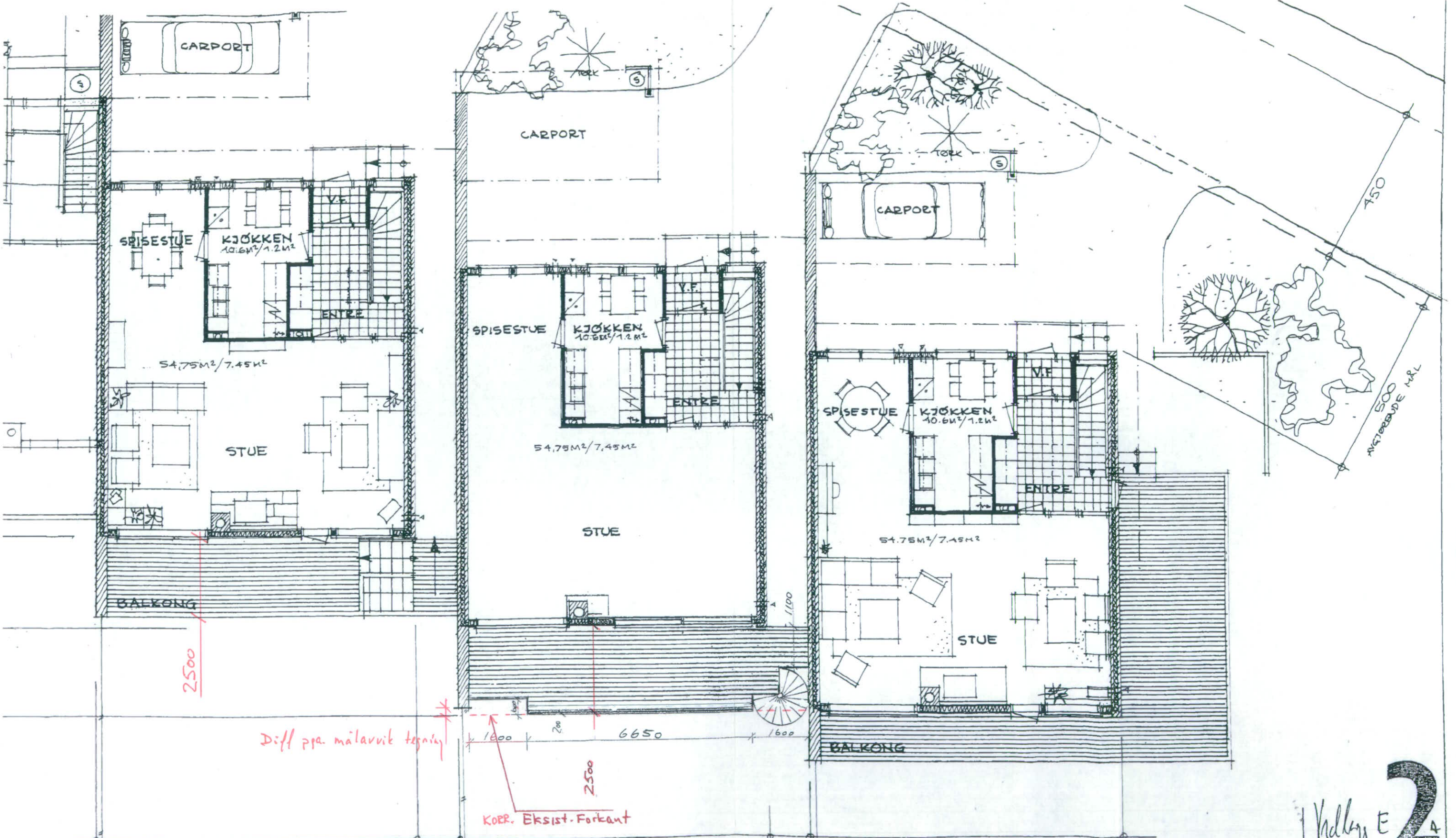
D

E

5

GNR. 182, BNR. 39, NORDSTRANDVEIEN 6
 ENEBOLIGER I KJEDE: HUS C·D·E
 P.H. SCHEEN OG L. OLSEN
 ARKITEKTKONTOR MNAL
 SOMMERROGT. 17, OSLO 2, 44 69 92

TEGN. DATO: 21.06.86
 TEGN. NR.:
 MÅL: 1:100
 PLAN:
 LOFT.



nr. 37

nr. 39

nr. 41

Diff ppa. målarvik tegning

KORR. Eksist. Forkant

1/6-10 dnl.

*Etter ombygging
1/4-10 MN*

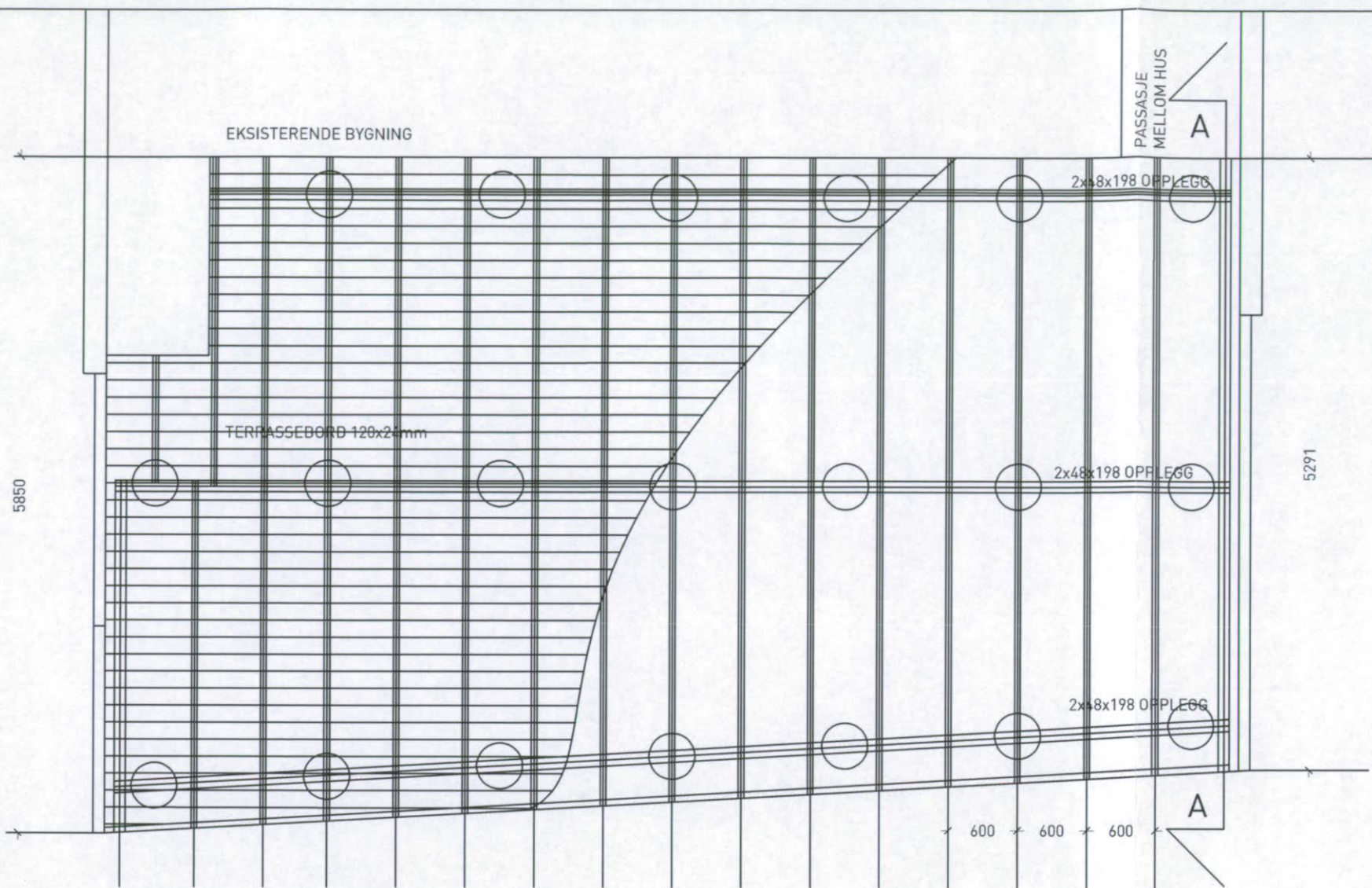
*Anbefales godkjent.
Per Henrik Olsen.*

Valby E 2₄

Rev. 1.06.10

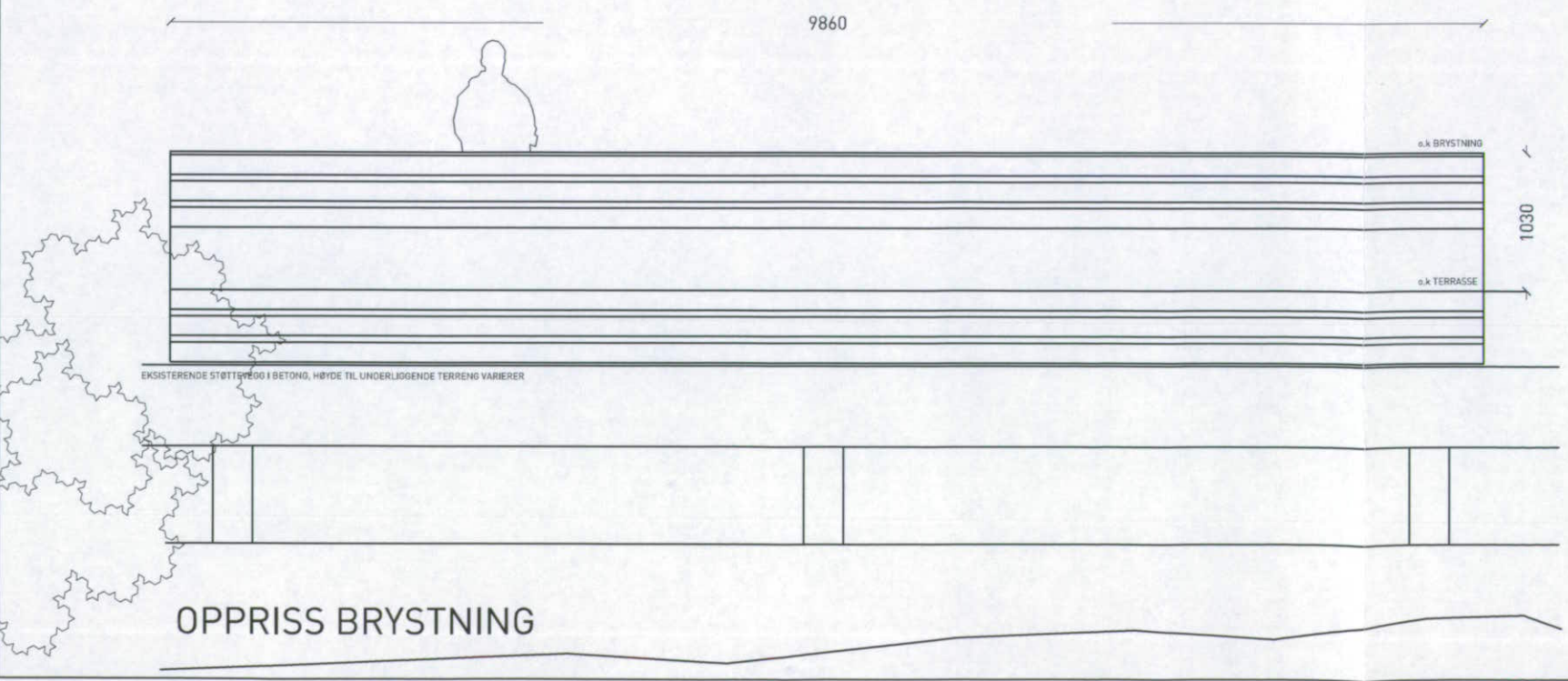
GNR. 182, BNR. 39, NORDSTRANDVEIEN 6
EHEBDLIGER I. KJED: HUS C.D.E

TECH. DATO: 15.12.84
TECH. NR.:
MÅL: 1:100

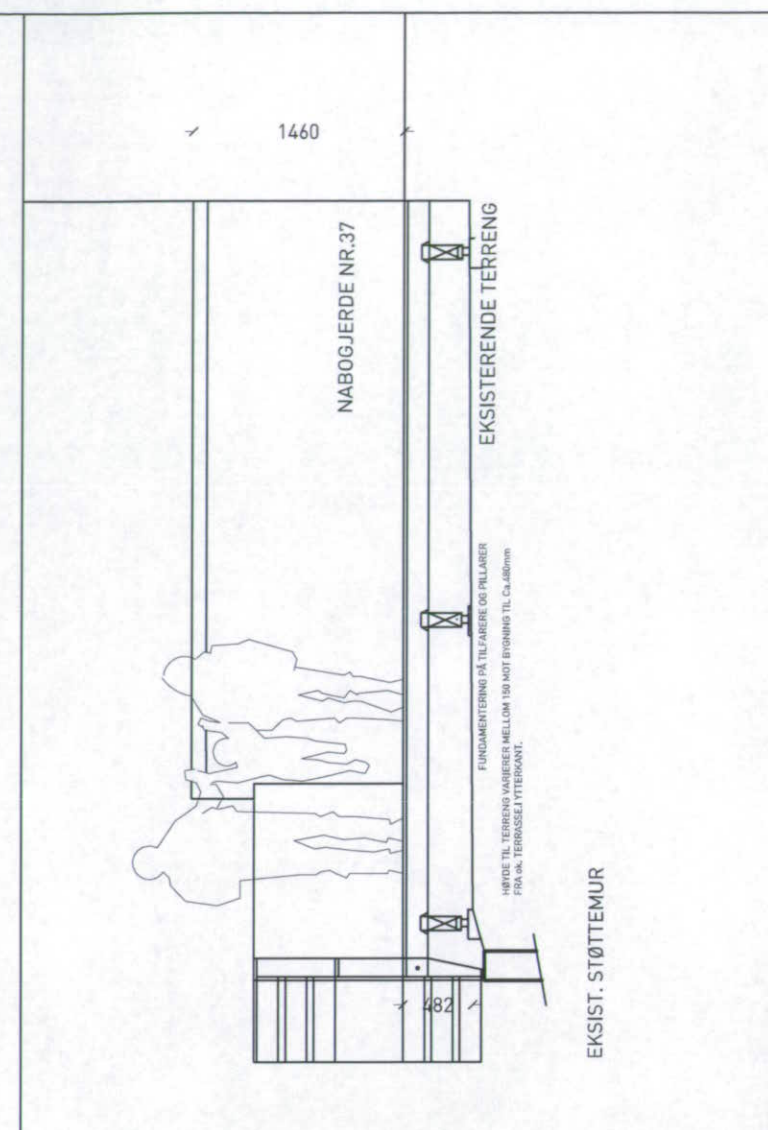


TERRASSE FUNDAMENTERT PÅ TERRENG OG STOLPEFUNDAMENT I FORKANT c/c ca. 1500mm
 BJELKELAG 148X48 c/c 600MM

PLAN TERRASSE



OPPRISS BRYSTNING



SNITT A-A

SØKNAD		MSH 10.01.10	MSH 10.01.10
PROJ.NR.:	TEGN.NR.:	Sign.	Dato
0209			
Prosjekteringsgruppe A010-70-10			
Byggherre: HEIDI AASHØIM OG FREDRIK STANG RYDIN VINGOLFVEIEN 39 1170 OSLO			
Prosjektleder			
ARK			
LARK			
RIBRIERIV			
SKALNØRTEXT: MÅL, NOTISER & NAVNE RYDSTEN TORALDSEN 13 1185 OSLO www.rydsten.no Mob: 90479202230			
FASE: SØKNAD			
BYGGHERR: HEIDI AASHØIM/FREDRIK STANG RYDIN			
PROSJEKT: VINGOLFVEIEN 39			
TEGNING: TERRASSE			
MSH 10.01.10	MSH 10.01.10	MSH 10.01.10	MSH 10.01.10
PROJ.NR.:	TEGN.NR.:	INDEX:	
0209	A010-70-10	-	



OSLO KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

HERSLEBSGT 1911 0560 OSLO 5 68 30 40

GV/lw

Oslo, den 13.4.1988

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr.182, 39, Vingolfveien 39.

Arbeidets art

Nybygg.

Bygningens art

Del av kjedehus med carport.

Byggherre

Pedersen, Vingolfveien 39, 1170 Oslo 11.

Byggemelder

P.H. Scheen & L. Olsen, Sommerrogata 17, 0255 Oslo 2.

Ansvarshavende

Terje Pedersen, Lyngveien 40, 1182 Oslo 11.

Journalnr. 84/5110

Avsluttende synsforretning

8.4.1988

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

.....
Overingeniør

G. Valo

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sivilarkitekt MNAL Morten S. Haave
Eystein Torkildsens vei 13
1165 OSLO
mortenshaave@hotmail.com

Dato: 06052010

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201000840-11
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Samra Lisic

Arkivkode: 531

Byggeplass:	VINGOLFVEIEN 39	Eiendom:	182/39/0/0
Tiltakshaver:	Heidi Aasheim og Fredrik Stang Rydin	Adresse:	Vingolfveien 39, 1170 OSLO
Søker:	Sivilarkitekt MNAL Morten S. Haave	Adresse:	Eystein Torkildsens vei 13, 1165 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Påbygging

FERDIGATTEST - VINGOLFVEIEN 39

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstillende gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

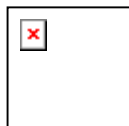


Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

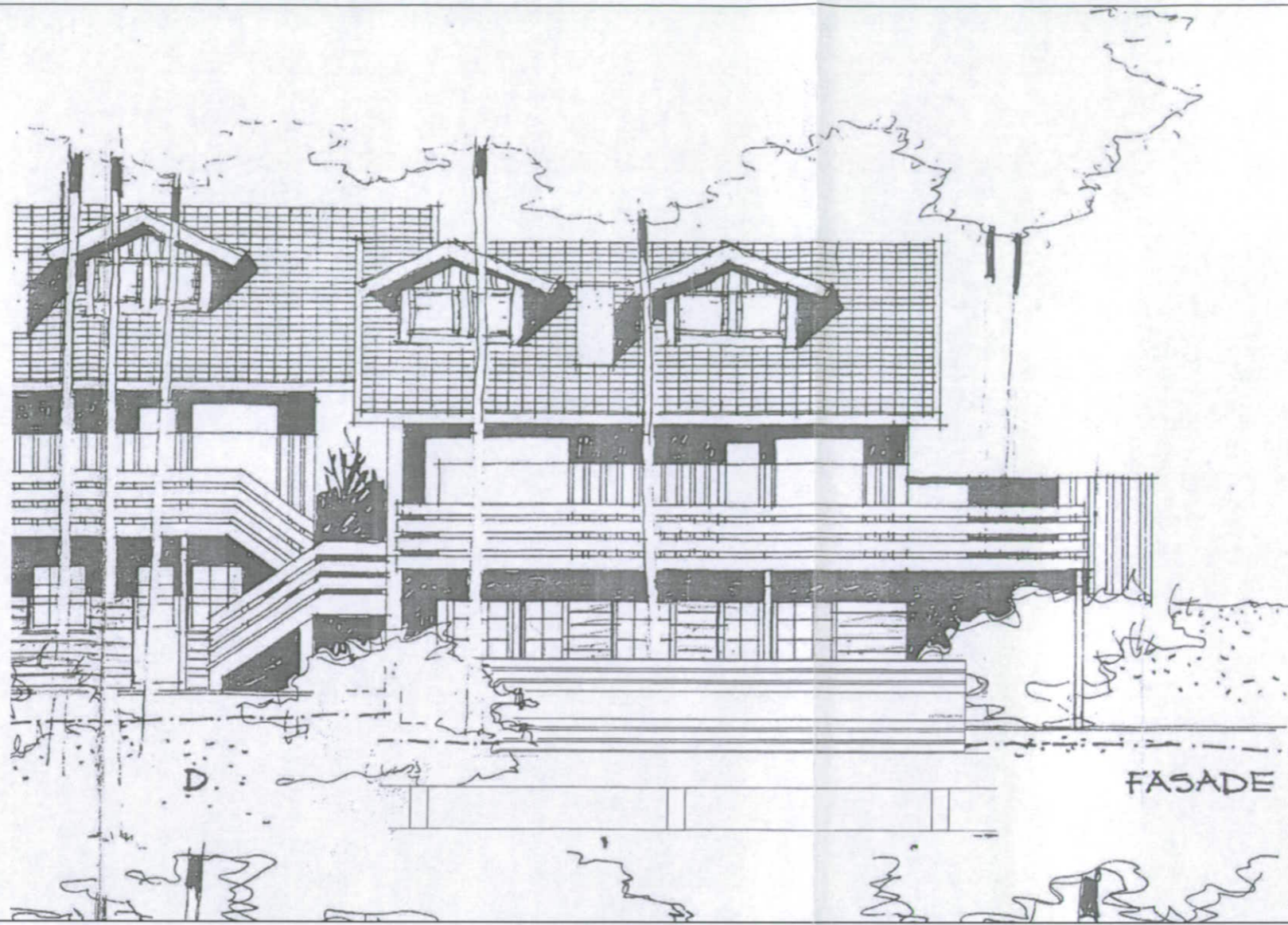


PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Sør

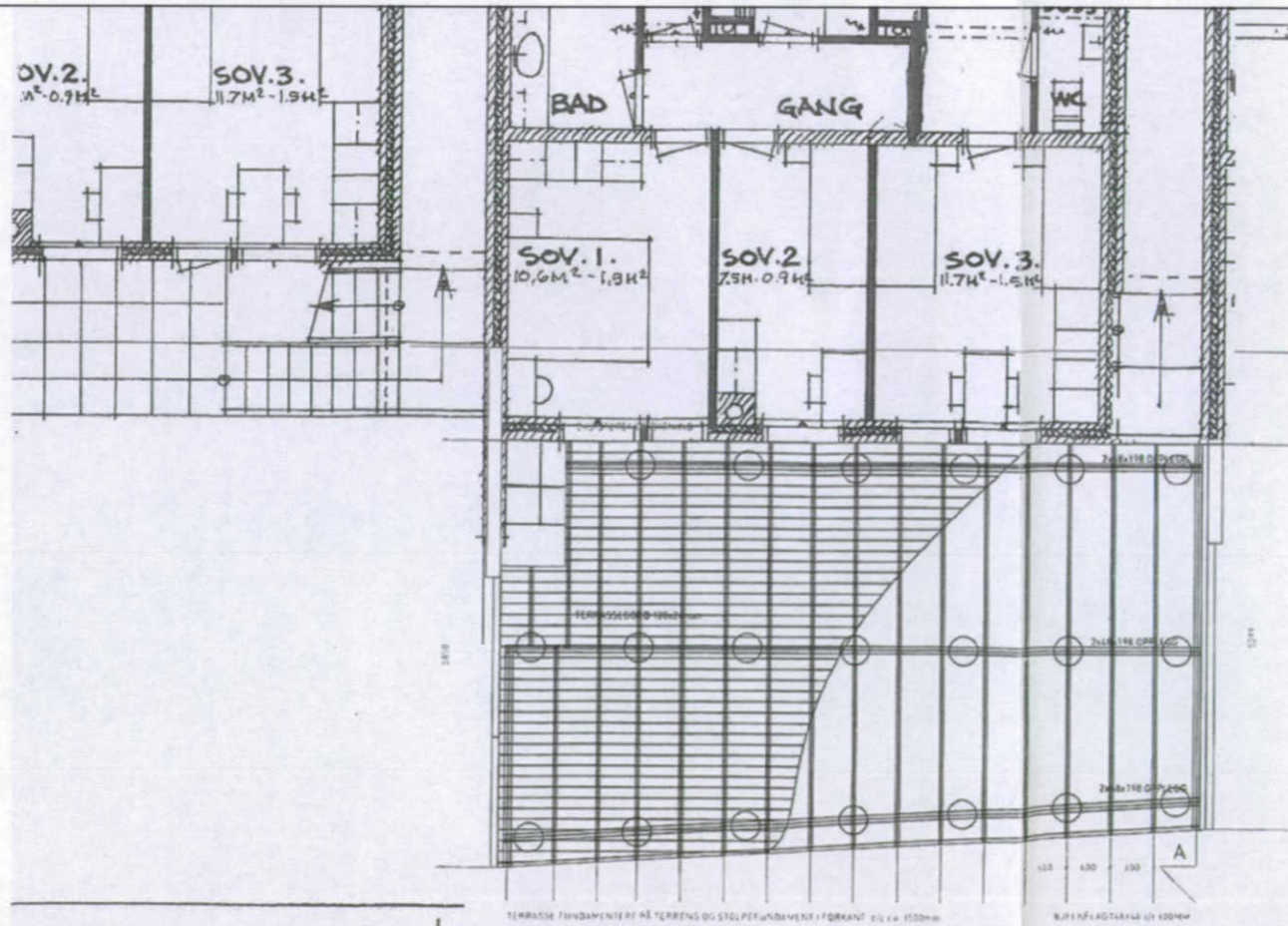
Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Samra Lisic - Saksbehandler
Anne Torill Halse - Enhetsleder

Kopi til:
Heidi Aasheim og Fredrik Stang Rydin, Vingolfveien 39, 1170 OSLO, fsr@statoil.com



FASADE MOT VEST



PLAN UNDERETASJE

SØKNAD		MSH 10.02.10	MSH 10.02.10
Index	Beskrivelse	Sign	Dato
PROSJEKTNR:	TEGN.NR.:	INDEX	
0209	A010-70-12	-	
Prosjekteringsgruppe			
Byggherre: HEIDI AASHØIM OG FREDRIK STANG RYDIN VINGOLFVEIEN 39 1119 OSLO			
Prosjektleder:			
ARK:			
LARK:			
RIBRIERIV:			
SIVILINGENIØR MARI MORTEN S. HAUGE EYESTEN TORV, OSLO 1105 OSLO mortenshaug@iuh.no Mob: 90470303330			
FASE:			
SØKNAD			
BYGGERRE:			
HEIDI AASHØIM/FREDRIK STANG RYDIN			
PROSJEKT:			
VINGOLFVEIEN 39			
TEGNING:			
TERRASSE, OVERSIKT			
Dato:	Tegn:	Prosjekt:	Skala:
10.02.10	MSH	MSH	1:100
PROSJEKTNR.:	TEGN.NR.:	INDEX:	
0209	A010-70-12	-	

Effector Prosjekt AS
Hegdehaugsvn 31
0352 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 13.03.2024
201004837 - 19 Jetmir Sabani
Oppgis alltid ved henvendelse

Adresse: VINGOLFVEIEN 39 Eiendom: 182/39/0/0
Tiltakshaver: Morten W. Nielsen Søker: Effector Prosjekt AS
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest - Vingolfveien 39

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for ombygging av balkong med oppføring av vindeltrapp til terreng, mottatt 07.03.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl § 99 nr. 1.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstillende gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201004837			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	Unummerert	01.06.2010	7/4
Plan hus C, D og E	E2	01.06.2010	7/5
Snitt etter ombygging	A37-08	14.01.2010	7/6

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl.

§27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Jetmir Sabani - saksbehandler

Gaute Dekko - prosjektleder

Kopi til:

Morten W. Nielsen, Vingolfveien 39, 1170 OSLO

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 182, Bruksnr 39	Kommune:	0301 Oslo
		Bydel:	14 Nordstrand
Adresse:		Grunnkrets:	3101 Nedre Nordstrand
Veiadresse:	Vingolfveien 39, gatenr 18351 1170 Oslo	Valgkrets:	1407 Nordstrand skole
		Kirkesogn:	1020101 Nordstrand
		Tettsted:	801 Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	03.09.1880	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	284,8 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensning:

Lokalitetsnr	Myndighet	Navn	Påvirkningsgrad
11508	04 - Kommune	Vingolfveien-Støttumveien	02 - Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk
Matrikkelført:	09.06.2018		
Oppdatert:	30.08.2024	http://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok_id=11508	

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Kart- og delingsforretning	Forretning:	05.12.1991	Avgiver	0301/182/39	-386,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/182/1394	386,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	26.03.1987	Avgiver	0301/182/39	-376,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/182/1343	376,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	26.03.1987	Avgiver	0301/182/39	-335,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/182/1344	335,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	31.10.1985	Avgiver	0301/182/39	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/182/1311	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	28.12.1940	Avgiver	0301/182/39	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/182/641	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	03.09.1880	Avgiver	0301/182/16	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/182/39	0,0
Sammenslåing	Forretning:		Avgiver	0301/182/85	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/182/39	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Kjede/atriumhus****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vingolfveien 39	U0101	Bolig					
Vingolfveien 39	H0101	Bolig	164,0	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	18.02.1985
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	164,0	Igangset.till.:	01.04.1986
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	164,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	13.03.1987
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	80972644			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		82,0		82,0				
H01	1		82,0		82,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	23.11.1993
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	81855277			Antall etasjer:	

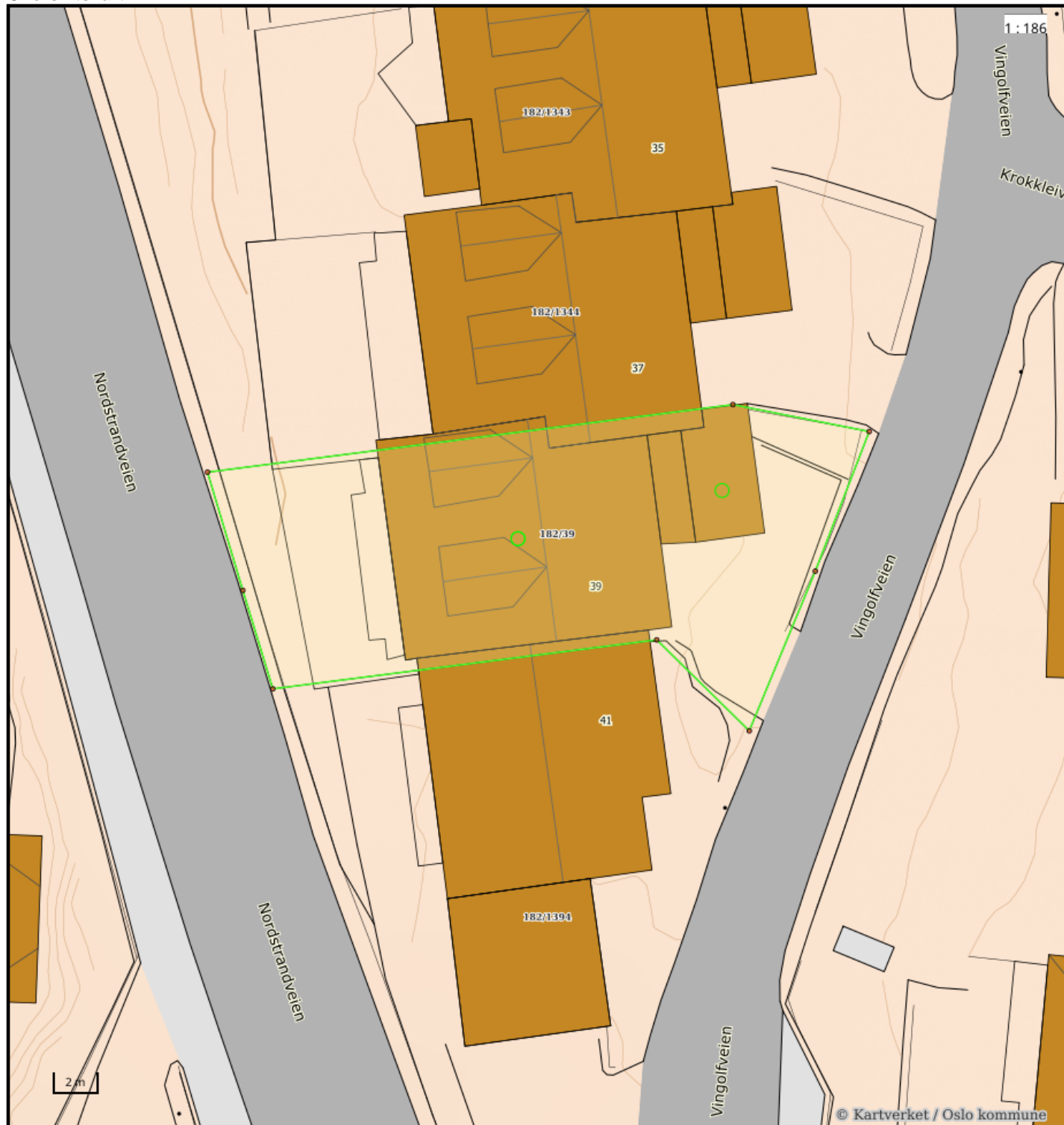
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

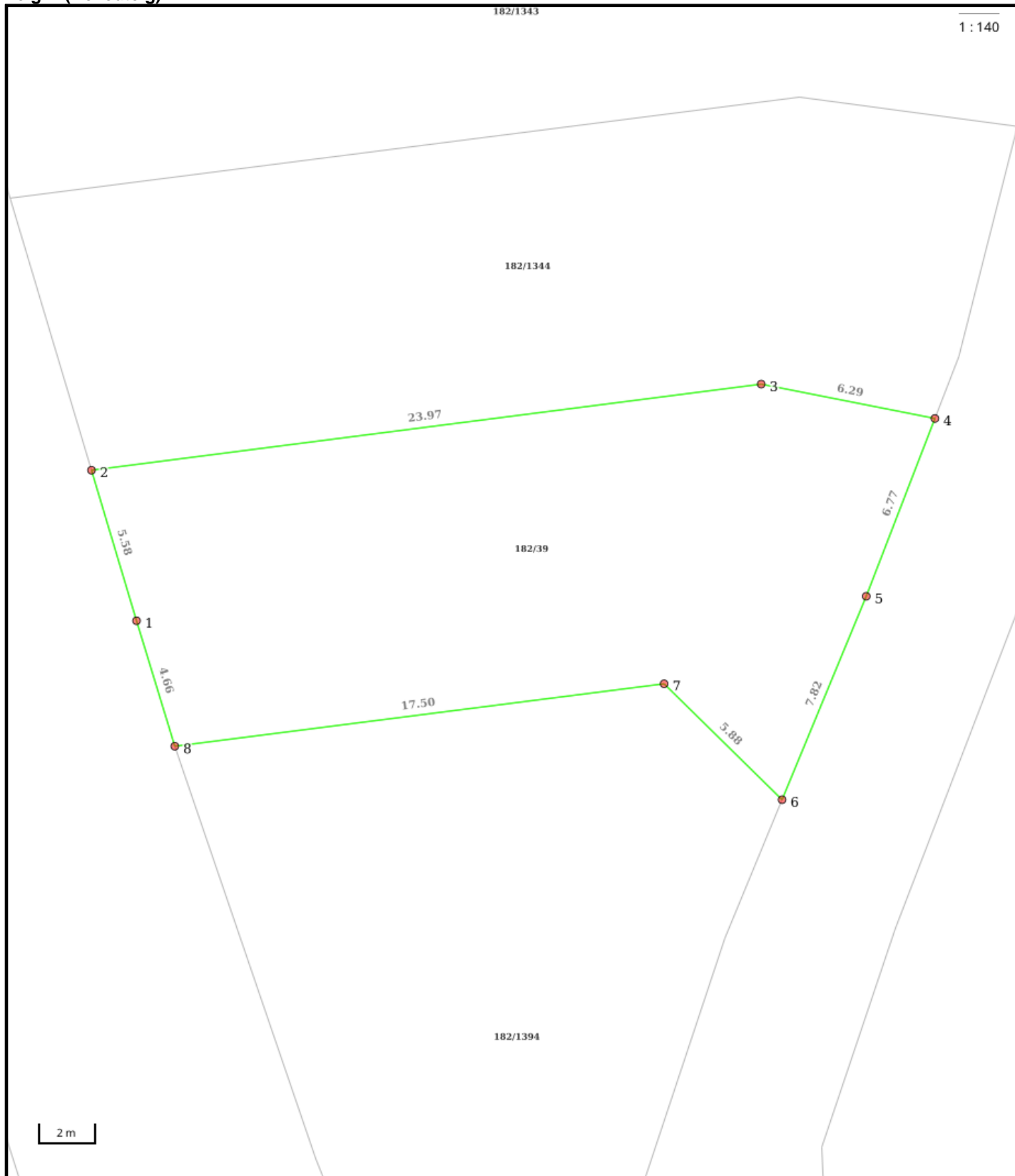
Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - ▲ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - ▲ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 284,80m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 588,54	600 034,81	5,58m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 637 593,72	600 032,73	23,97m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 637 598,92	600 056,13	6,29m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 637 598,26	600 062,39	6,77m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 637 591,75	600 060,53	7,82m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 637 584,28	600 058,21	5,88m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
7	6 637 588,01	600 053,66	17,50m	Terrengmålt	8		Mur	Nei	Murhjørne
8	6 637 584,23	600 036,57	4,66m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

(*) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Marte Olea Skjæret
VINGOLFVEIEN 39

Dato: 08.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532370
9190976

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.182 BNR. 39

Vi viser til bestilling av 20260507 for VINGOLFVEIEN 39.

GNR. 182 BNR. 39

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 03.09.1880.

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

285 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

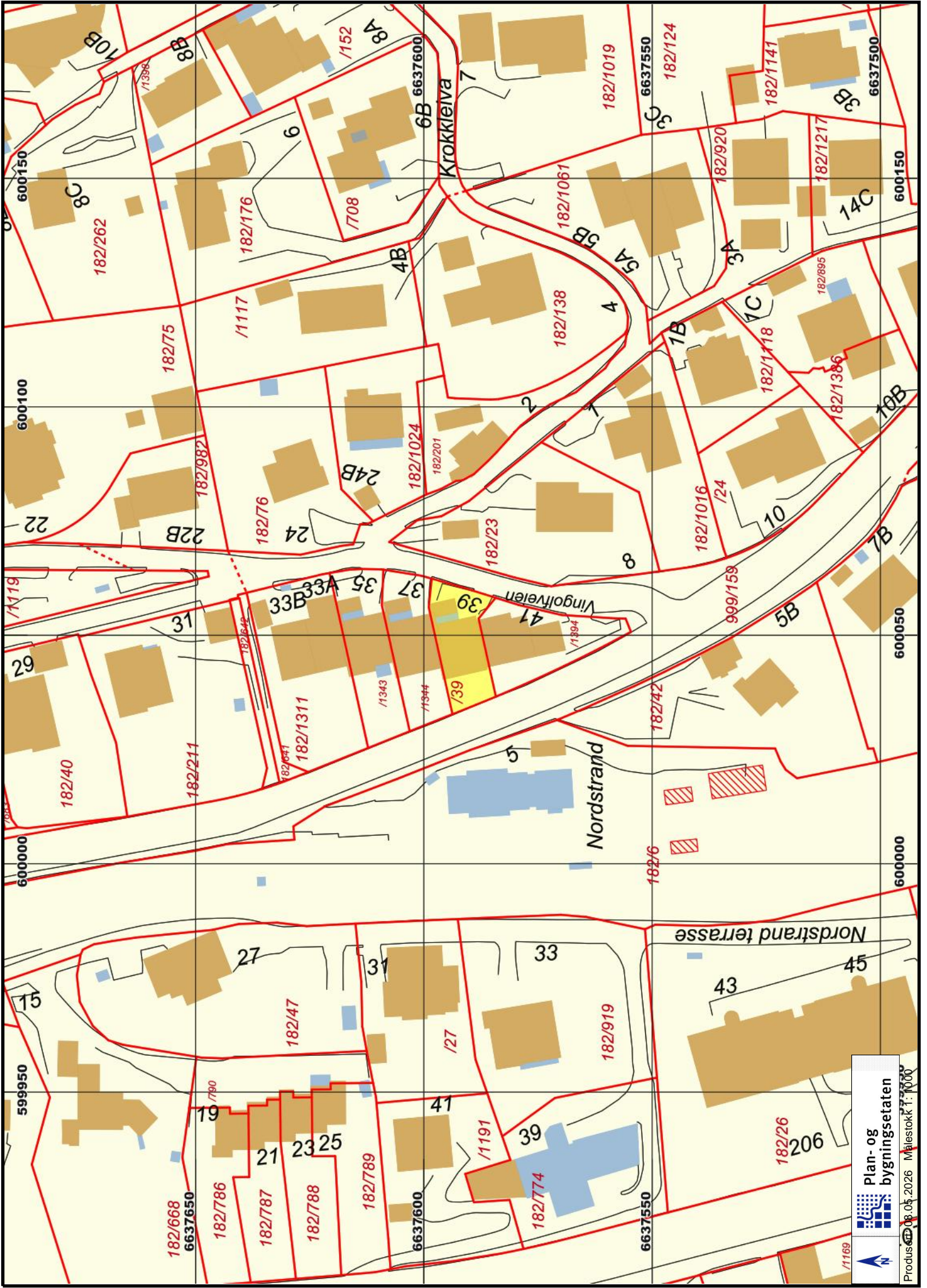


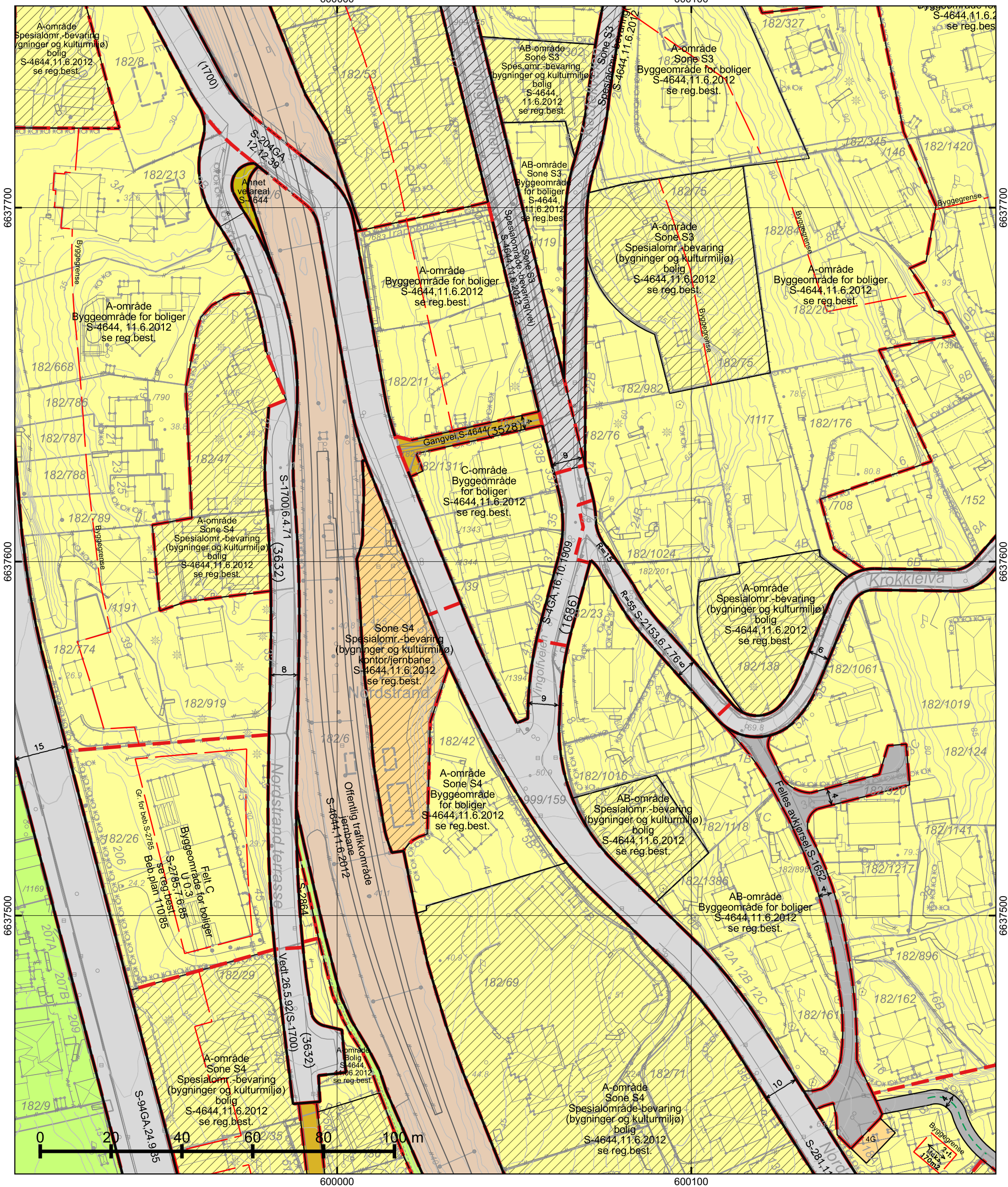
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no


Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no




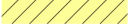


*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.


© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 08.05.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 157536/ 86532370</p>	<p>Deres ref.:</p>	
	<p>Adresse: Vingolfveien 39</p>	<p>Kommentar:</p>	
<p>Gnr/Bnr: 182/39</p>			


TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)


	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	111 - Garasje i boligområde
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	333 - Område avsatt til jernbaneformål
	660 - Spesialområde bevaring bolig
	664 - Spesialområde bevaring blandet
	675 - Spesialområde bevaring annet underformål


 RbBevaringGrense

 70 - Felles avkjørsel


 317 - Offentlig gang-/sykkelvei


 324 - Veigrunn under bru


 913 - Formålavgrensning


 930 - Reguleringslinje

 964 - Regulert u-gradgrense

 Formålgrense

 Plangrense (gammel lov)

 Regulert eiendomsgrense

 Grense for bebyggelse

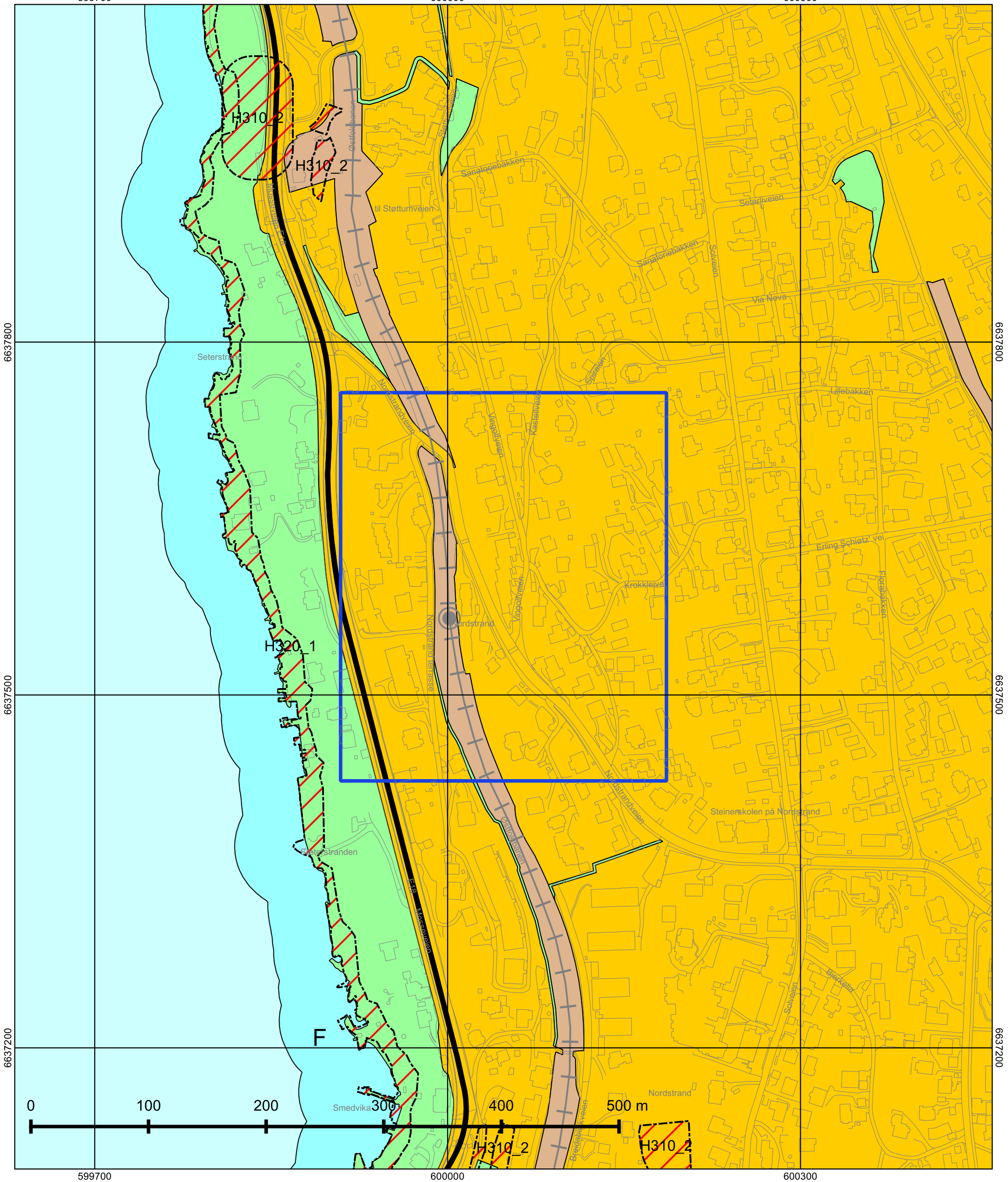
 Byggegrense

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

599700

600000

600300



599700

600000

600300

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 08.05.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 157536/86532370

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.

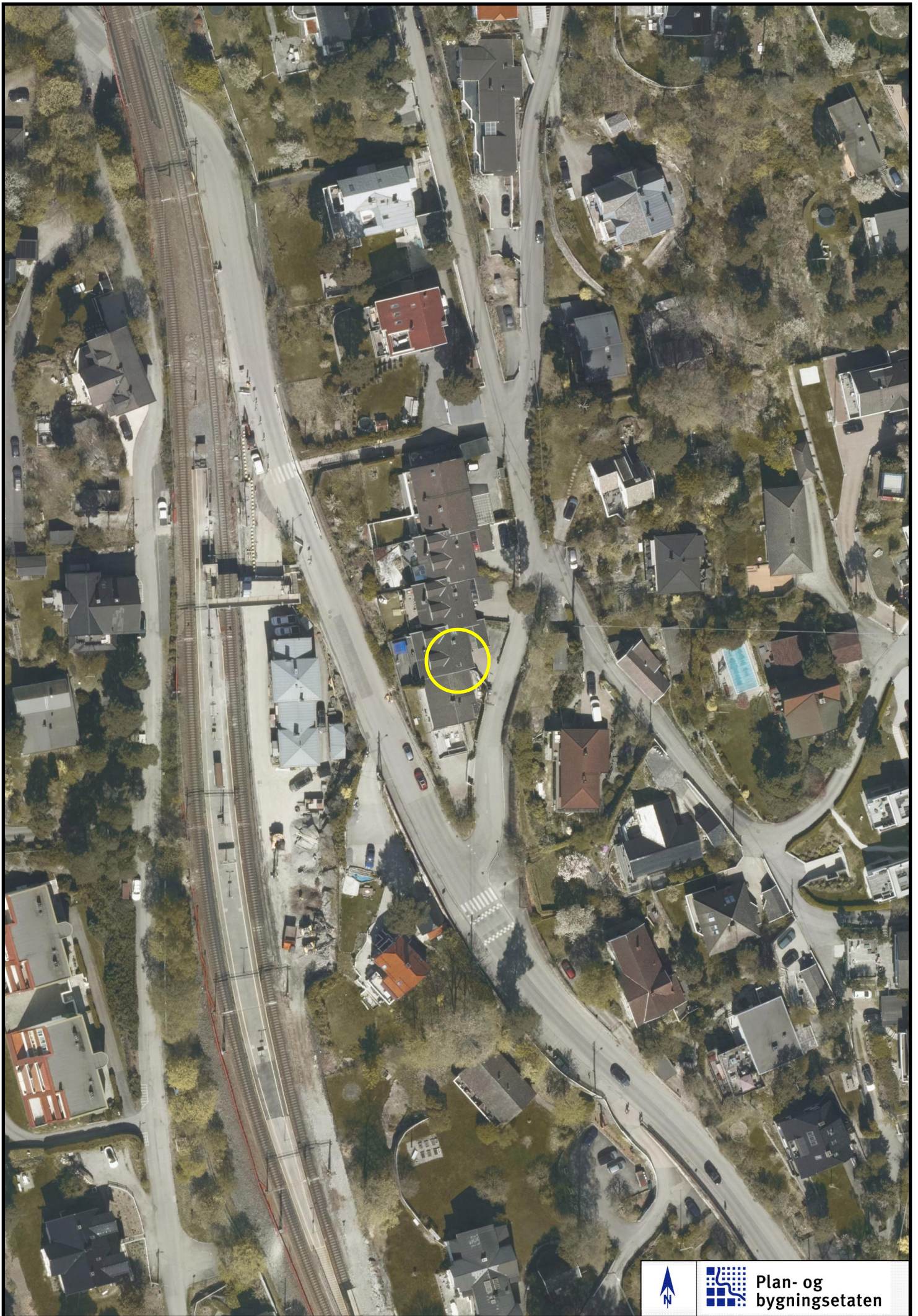
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

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





SITUASJONSKART

M 1 500 Ekvidistanse 1 m

REGISTERNR gnr 182 bnr 39

AV BNR

AREAL 21310 m²

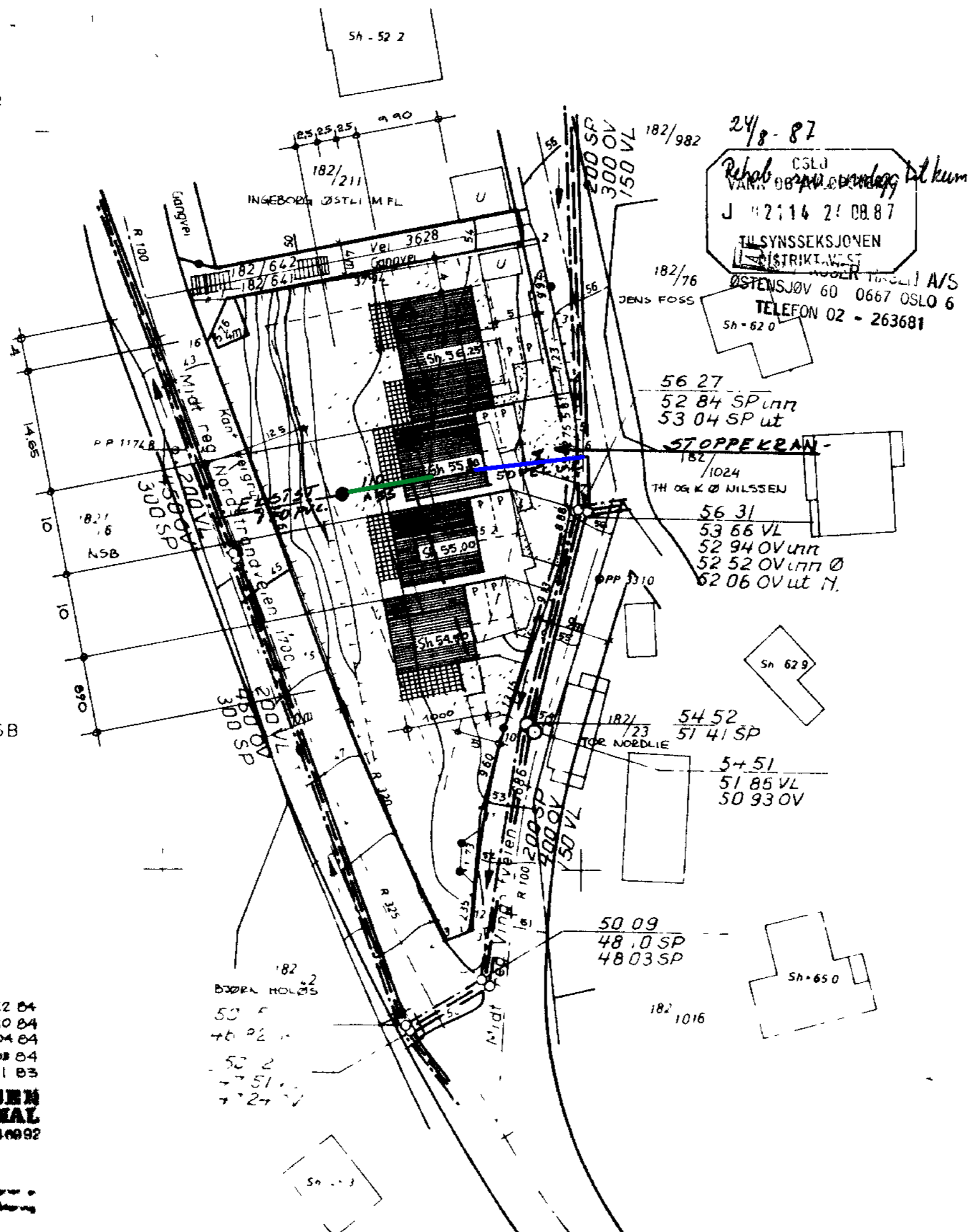
ADRESSENR Nordstrandveien 6

KARTBLAD SOE10 I

Oppført av OSLO OPPMÅLINGSVESEN 6/12 1983 S.nr 1197/83-SS/UA

Ajourført 19 S.nr

Oslo lokal myndighet



OSLO VANN- OG KLOAKKEVESEN (OV&K)

Eksisterende hovedledninger er angitt på situasjonskartet i den utstrekning de er inntegnet på etatens kart. Stikkledninger er ikke angitt. Nye byggverk må plasseres minst 2 m fra hovedledning og minst 1 m fra stikkledning. Beliggenheter og høyder på situasjonskartet må oppfattes som orienterende opplysninger og må derfor kontrolleres i marken, event. ved prøvegraving før beliggenheten av nye byggverk fastlegges. Ledningene kan ikke forutsettes å ligge rettlinjet fra kum til kum. Prøvegraving foretas av byggherren under OV&K's tilsyn. Kontakt etatens driftsavdeling i Trondheimsveien 5 6 etasje. Vannets stige høyde er p.t. 120 m o.h. Det tas forbehold om justering av vanntrykket. Det kreves/kreves ikke inn stillert septiktank.

Når hovedledninger mangler, må byggherren skriftlig be OV&K om å anlegge nødvendige hovedledninger. Det legges ved et kartutsnitt som viser byggetomten. Ønsket riknytningspunkt angis på kartutsnittet. Før det søkes byggetillatelse for andre bygningstyper enn boligbygg, må skjema for avløpsvann fylles ut og sendes etatens installasjonsseksjon (Skjemaene fås i ekspedisjonen Trondheimsveien 5 6 etasje).

Bemerkninger:

Oslo 19 12 1983

Handwritten signatures and notes:
 Oslo 19 12 1983
 P. Scheen
 R. Lølsen

OSLO
 VANN OG AVLØPSVERK
 J 01723 30 09.95
 TILSYNSSEKSJON I
 DISTRIKT ØST

OSLO BYPLANKONTOR

Denne plan er utarbeidet av "Innertillegge reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslo's ytre sore, statuttet av juni 1973, S-1860".

Denne plan er utarbeidet av "Innertillegge reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslo's ytre sore, statuttet av juni 1973, S-1860".

Denne plan er utarbeidet av "Innertillegge reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslo's ytre sore, statuttet av juni 1973, S-1860".

Nr	Y	X
1	3807 31	-5432 03
2	3844 56	5424 81
3	3846 87	5434 52
4	3848 28	5441 60
5	3849 03	-5447 35
6	3849 12	-5450 10
7	3849 83	-5456 -5
8	3849 70	-5453 18
9	3846 57	-5471 89
10	3840 14	5484 34
11	3833 9	5493 63
12	3836 8*	-5525 31
13	3836 15	-5506 66
14	3831 83	-5508 74
15	3818 77	5477 32
16	3804 88	5477 32

ROGER HAGEN ^{AK}
 rørlegger - elektriker
 Østensjøvn 60 - Oslo 6
 Telefon 263914-273815

P.H. SCHEEN OG LØLSEN
 ARKITEKTKONTOR MNAL
 SOMMERROGT.17, OSLO 2, - 446892

Denne kart er et offentlig dokument. Hvis de angitte mål eller beskrivelser ikke må finnes, svekkes eller forandres, kan det oppstå feil i annen utstedelse eller registreringssaker. Målebrev, grenselengder og koordinater må respekteres ved registrering. Nr. 18.284 Lovens om Statens Byggesaksbehandling, Oslo 1982.



S-4644

NORDSTRANDSKRÅNINGEN, delområde Nordstrand - Bekkelaget - Ljan. Småhusområde med særlig hensyn til landskaps- og vegetasjonsvern. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 11.06.2012

Vedtatt av: Bystyret

Vedtaksdokumenter: [200900490](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200900490

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NORDSTRANDSKRÅNINGEN, DELOMRÅDE LJAN – BEKKELAGET. SMÅHUSOMRÅDE MED SÆRLIGE HENSYN TIL LANDSKAP OG VEGETASJONSVERN

Hovedhensikten med reguleringsplanen er å ivareta Nordstrandskråningens betydning for det overordnede bylandskapet som fjordens og byens grønne østvegg.

§ 1. Planens begrensning

Bestemmelsene gjelder for områdene vist på plankart merket tegning nr. BO1 – 200900490, datert 20.06.2009 og revidert 03.12.2009.

§ 2. Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål:

Bygeområder:

Boliger, bolig/kontor industri, allmenntilgjengelig formål (barnehage)

Offentlig trafikkområder:

Vei, gangvei, fortau, jernbane, parkering, annet veiareal

Friområder:

Friområde, turvei/gangsti

Spesialområder:

Bevaring (bygninger og kulturmiljø)- bolig, bolig/kontor/industri, kontor/jernbane, vei, gangvei, felles avkjørsel,

Naturvernområde

Fellesområder:

Felles avkjørsel, felles gangvei

§ 3. Bygeområde boliger

Det kan kreves bebyggelsesplan for tiltak med 5 eller flere nye boenheter innenfor A, AB og B-områdene, og for 7 eller flere boenheter innenfor C-områdene.

Innenfor planområdet tillates kun ene-, tomanns- og tremannsboliger.

§ 3.1. Tillatt utnyttelse

Følgende utnyttelse % BYA tillates:

A-områder	14 %
AB-områder	14 %
B-områder	15 %
C-områder	24 %

Parkeringsplasser på terreng skal medregnes i BYA med 15 m² pr. plass. Minimum 25 % av parkeringskravet pr tiltak, dog minst en plass, skal ligge på terreng.

Bebyggelse under terreng tillates ikke utover en avgrensning som tilsvarer bebygd areal over terreng på 15 % BYA i planens A-områder og 18 % BYA i planens AB- og B-områder, og 24 % i planens C-områder.

Innenfor områdene angitt som A, AB og B tillates bebyggelse oppført med inntil 6,0 m gesimshøyde og 8,5 m mønehøyde. Bebyggelse med flate tak skal ha tilbaketrukket toppetasje med maks 70 % av underliggende etasjes areal og med avtrapping tilsvarende terrengets fall.

Maksimum gesims- og mønehøyde tillates kun dersom følgende krav er innfridd:

- Tiltakets totale høyde (HT) overstiger ikke 9,5 m.
- Planert terreng avviker ikke på noe punkt langs fasadene mer enn 1,5 m fra høyden på eksisterende terreng.

Innenfor områdene angitt som C tillates bebyggelse oppført med inntil 6,0 m gesimshøyde og 8,5 m mønehøyde.

Tiltaket totale høyde (HT) er samlet høyde på bygning, støttemurer, skjæringer og fyllinger, og måles ved normalprojeksjon som vist på figur 1 og 2.

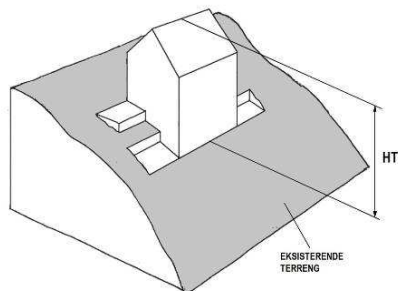


Fig. 1

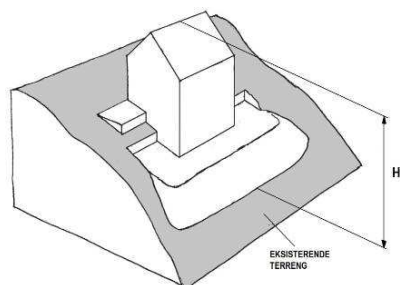


Fig. 2

§ 3.2. Plassering av bebyggelse og hensyntagen til terreng og vegetasjon

Ved gjennomføring av alle typer tiltak skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Ny bebyggelse, veier, murer og terrasser skal plasseres på en måte som i særlig grad tar hensyn til tiltakets fjernvirkning. Inngrepene, i forbindelse med det enkelte tiltak, skal konsentreres slik at de kan gjennomføres med minimale terrenginngrep og ved mest mulig bevaring av eksisterende vegetasjon.

1. I A-, AB- og B-områdene skal avstand mellom bygninger være minimum 12 m, med unntak for garasjer og uthus med BRA inntil 40 m². Der det ikke er angitt byggegrense mot nabogrense skal avstand til nabogrense være minimum 6 m. Garasje med BRA inntil 40 m² med tilhørende atkomstvei og biloppstilling tillates utenfor byggegrense dersom det dokumenteres at en slik løsning er mest skånsom i forhold til vegetasjons- og terrenginngrep.
2. Fjerning av større trær tillates ikke, dersom dette ikke inngår som del av godkjent søknad om tiltak. Dette gjelder ikke for fjerning av syke eller døde trær. Større trær er i denne sammenheng trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 m over terreng. Dersom et byggetiltak medfører at trær med stammeomkrets over 90 cm må fjernes, skal disse erstattes av tilsvarende antall stedegne trær. Det samme gjelder dersom trær fjernes fordi de er syke eller døde.
Der det i forbindelse med gjennomføring av tiltak utføres skjæring og fylling på terreng, skal gjennomføres på en slik måte at det ikke blir påført skade på træs røtter, stamme eller krone. Det skal heller ikke foretas andre inngrep som gir dårlige vekstvilkår. Treets rotsone regnes som minst like stor som treets krone. Tiltak innenfor denne sonen tillates ikke.
3. Eksisterende terreng rundt bebyggelsen skal i størst mulig grad opprettholdes. Ved planering av byggeprosa, i forbindelse med ferdigstilling av byggetiltak, skal opprinnelig nivå på terrenget gjenskapes. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse eller annen plassering av bygninger enn tomtens eksisterende topografi legger til rette for, tillates ikke.
4. Nye støttemurer, skjæringer og fyllinger som ligger åpent i terrenget skal ikke være høyere en 1,5 m. Avvik fra denne høydebegrensningen kan tillates i forbindelse med adkomst til tomten og for nedkjøringsrampe til parkeringsanlegg.
Dersom terrenget terrasseres med støttemurer skal innbyrdes avstand mellom murene minimum være på 6 m. Støttemurer skal utformes i stedegen naturstein.
Terrengmessig overgang til nabotomter skal gis en naturlig utforming. Støttemurer, skjæringer og fyllinger skal ikke være nærmere enn 4 m fra nabogrense.
Nye gjerder som har høyde over 1,2 m og som ikke fremstår som transparente, er ikke tillatt.

§ 3.3. Utforming av bebyggelsen

Bebyggelse skal, spesielt innenfor områdene merket som A, AB og B utformes slik at preget av frittstående småhus i grønn skråning opprettholdes. I områder med enhetlig bebyggelsesmønster skal ny bebyggelse videreføre denne ved vektlegging av avstand og orientering i forhold til veg/adkomst.

Bygningsmyndighetene kan kreve bruk av mørke farger på fasader, takflater og gjerder for å dempe uheldig fjernvirkning.

I områder merket A, AB og B skal fasadelengde maksimalt være 14 m. I områdene merket C skal fasadelengden maksimalt være 16 m. Fasadelengden måles som bygningens samlede lengde/bredde. Der bygningen er sammensatt av flere volum, måles samlet lengde av alle volumene. Dersom bygningen har balkonger eller verandaer, skal disse medregnes i fasadelengden.

Tiltakets totale lengde/bredde (LT) mot sjøen skal for A-, AB- og B-områdene være maksimal 17 m, dog maksimalt 1,5 x bygningens fasadelengde. Tiltakets totale lengde/bredde måles ved normalprojeksjon av samlet lengde/bredde på tiltaket sett fra fjorden, og omfatter bygning, støttemurer, skjæringer og fyllinger som vist i figur 3 og 4.

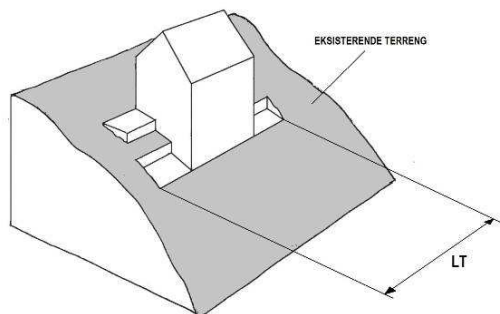


Fig. 3

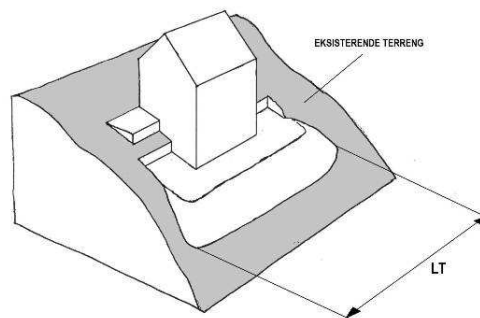


Fig. 4

Takparkering tillates kun hvis parkeringsflaten, ved bruk av pergola, lett-tak eller lignende, gis en skjerming i forhold til nabobebyggelse og øvrige omgivelser.

§ 3.4. Tilpasning til spesialområde bevaring

I kulturmiljøsonene betegnet S-S6 på plankartet skal det legges særlig vekt på at nybygg, tilbygg og påbygg viderefører områdets tradisjonelle og typiske kvaliteter og tilpasser seg de bevaringsverdige bygningene med hensyn til målestokk, utforming, takform, materialbruk og farge. Alle søknader om tiltak innenfor sonen skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før godkjenning.

På øvrige naboeiendommer til eiendommer regulert til spesialområde bevaring skal det legges særlig vekt på at nybygg, tilbygg og påbygg tilpasses de bevaringsverdige bygningene med hensyn til målestokk og utforming.

§ 3.5. Minste uteoppholdsareal (MUA)

Minimum halvparten av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Arealer brattere enn 1:3 og nødvendig areal for kjøreadkomst og biloppstilling skal ikke regnes med i uteoppholdsarealet. For at områdets naturgitte kvaliteter skal opprettholdes, skal boligens utoppholdsarealer utformes slik at mest mulig av eksisterende terreng bevares.

For hver boenhet skal det settes av uteoppholdsarealer etter følgende norm:

- minimum 200 m² for eneboliger
- minimum 300 m² for tomannsboliger
- minimum 100 m² for boliger med BRA lik eller større enn 100 m² i annen boligbebyggelse
- minimum 50 m² for boliger med BRA mindre enn 100 m² i annen boligbebyggelse

Ved planer for flere boliger skal 1/3 av uteoppholdsarealet være felles lekeareal på terreng og ha en minste bredde på 8 m.

Opparbeidelse i samsvar med godkjent utomhusplan skal være gjennomført før det gis midlertidig brukstillatelse. Deler av utomhusanlegget kan opparbeides i påfølgende sommerhalvår, dersom dette er avtalt med bygningsmyndighetene.

§ 3.6. Parkering

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

§ 3.7. Minste tomtestørrelse ved utskilling av tomt

Fradeling av tomt tillates kun dersom det foreligger godkjent søknad om tiltak. Minste tomtestørrelse for

fradeling av tomt innenfor planområdet er 900 m². Dersom søknad om deling gjelder for tomt med eksisterende bygninger, kan mindre tomt godkjennes dersom kravene i plan- og bygningsloven og bestemmelsene i denne planen er oppfylt.

§ 3.8. Krav til dokumentasjon

Søknad skal redegjøre for hvordan reguleringsplanens intensjoner oppnås. Punkt 1-7 skal godkjennes sammen med rammetillatelsen. Utover de krav som stilles i "forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker", kap. VI, skal søknad for ny bebyggelse/tiltak inneholde følgende dokumentasjon (i målestokk 1:200):

1. Kart med registrering av eksisterende terreng, trær, markdekke og annen vegetasjon, sammen med fotodokumentasjon som viser eksisterende forhold på tomten. Kart skal vise træs art, tilstand, krone, stammeomkrets og størrelse.
2. Analyse og beskrivelse av nærområdets vegetasjons-, terreng- og bebyggelsesstruktur og hvordan tiltaket forholder seg til disse strukturene.
3. Utomhusplan skal vise:
 - Eksisterende og planlagt bebyggelse, uteoppholdsareal, adkomst og parkering.
 - Eksisterende terreng og terrengendringer, inklusive støttemurer, skjæringer og fyllinger, vist med halvmeterskoter.
 - Eksisterende vegetasjon som beholdes og planlagt ny vegetasjon. Vegetasjonens artssammensetning skal angis.
4. Fotomontasje og fasadeoppriss som viser eksisterende og fremtidig situasjon for egen og tilgrensende tomter, herunder på motsatt side av vei, som viser:
 - Bebyggelse.
 - Terreng, inklusive utstrekning og høyde på samtlige skjæringer, fyllinger og støttemurer.
 - Vegetasjon.
5. Snitt gjennom tomt og tilgrensende tomter. Eksisterende og nytt terreng, inklusive utstrekning og høyde på skjæringer, fyllinger og støttemurer, samt gesims- og mønehøyder skal vises og angis med kotetall.
6. Marksikringsplan skal vise utstrekning av tiltakets byggegrop, kabelgrøfter og andre (grave)arbeider som vil medføre inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon. Grense for urørt terreng skal angis. Det skal redegjøres for hvordan bevaring av terreng og vegetasjon skal følges opp, samt hvilke sikringstiltak som skal gjennomføres i byggeperioden for å ta vare på slike elementer.
7. Overvannshåndtering
Ved søknad om tillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann; takvann, overflatevann og drenevann. Nedbør skal fortrinnsvis ledes vekk gjennom infiltrasjon i grunnen og i åpne vannveier. Søknad skal i nødvendig utstrekning angi tiltak og vise hvordan arealer for lokal overvannshåndtering sikres.
8. Sol og skyggediagram for egen og tilgrensende tomter for 1. mai kl. 15:00.
9. Fotodokumentasjon av trær, markdekke og annen vegetasjon etter at omsøkte tiltak er gjennomført, skal innsendes samtidig med anmodning om ferdigattest. Bygningsmyndighetene kan kreve ytterligere dokumentasjon i form av modell, perspektivskisser eller lignende. Plassering av garasje(r) og biloppstillingsplasser i samsvar med norm skal medtas på tegninger. For mindre byggetiltak (pbl. § 86a) og for andre mindre anlegg (gjerder, forstøtningsmurer osv.) kan bygningsmyndighetene fravike dokumentasjonskravene.

§ 3.9. Strøktjenelig virksomhet

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

§ 4. Byggeområder boliger/kontor/industri

Bekkelagsveien 2, 3 og 5 samt øverste etasje av bygningene i Mosseveien 144 og 146 kan benyttes til bolig.

Det tillates ikke nybygg eller til-/påbygg av eksisterende bygninger. Dersom bebyggelsen på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, grunnflate og volum som eksisterende bygg.

§ 5. Offentlige trafikkområder

§ 5.1. Opparbeidelse

Ved eventuelle tiltak skal eksisterende terreng, vegetasjon og murer søkes bevart så langt mulig. Nye murer skal så langt som mulig unngås. Alternativt skal hver enkelt mur, inkl forblending og fargevalg, godkjennes særskilt i byggesøknad.

§ 5.2. Gangveier

Kjørbar gangvei i Kneika og Vestagløttveien skal gi adkomst til eiendommene Gnr. 194, Bnr. 7, 9, 15, 18, 640, 816, 855, 859 og 902.

Kjørbar gangvei i Nielsenbakken skal gi adkomst til eiendommene Gnr. 194, Bnr. 36, 39, 60, 62, 99, 460, 487, 556 og 857.

Kjørbar gangvei fra Mosseveien til Mosseveien 226 m.fl. skal gi adkomst fra Mosseveien til Gnr. 182, Bnr. 73, 116, 179, 765, 949, 1046 og 1209.

Kjørbar gangvei langs Mosseveien mellom Nordstrandveien og Furubråtveien skal gi adkomst til Gnr. 182, Bnr. 21, 46, og 950.

Adkomstrett gjelder også eventuelle senere utskilte eiendommer av de nevnte.

Kjørbar gangvei fra Mosseveien 226 skal fortsatt ha gangveiforbindelse under Østfoldbanen til Breidablikkveien.

§ 5.3. Parkering

Parkeringsareal på eiendommene Gnr./Bnr. 156/199 og 182/216 kan benyttes av besøkende til Nordstrand Bad.

§ 6. Friområder

§ 6.1. Friområde

Det kan tillates parkering for inntil 5 biler på den delen av Gnr. 182, Bnr. 397 som grenser mot Støttumveien. Det tillates ikke etablert garasjer eller utført andre inngrep for utvidelse av eksisterende terrengparkering.

§ 6.2. Turvei

Kjørbar del av turvei mellom Solveien og Birgitte Hammers vei skal gi adkomst fra Birgitte Hammers vei til Gnr. 182, Bnr. 418, 419, 762 og 1421 og fra Solveien til Gnr. 182, Bnr. 118, 422, 755, 1074, 1120 og 1432.

Kjørbar turvei skal gi adkomst fra Grottenveien til eiendommene Gnr. 197, Bnr. 320 og 444.

Kjørbar del av turvei mellom Vikingveien og Støttumveien skal gi adkomst fra Vikingveien til eiendom Gnr. 156, Bnr. 104.

Adkomstrett gjelder også eventuelle senere utskilte eiendommer av de nevnte.

Gangbroforbindelse over Østfoldbanen fra eiendommen 197/321 reetableres.

§ 6.3. Gangsti

Gangstien skal opparbeides i en bredde på min. 1,5 m. Hvor det på grunn av stigningsforholdene er påkrevet kan enkelte strekninger av gangstien utformes med trapper. Gangsti med trapper skal tilpasses terrenget på best mulig måte. Tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven gjøres gjeldende for planområdet så langt det passer.

Lengdeprofil vist på tegning merket ØIP 9911'P, datert 25.03.1999, skal legges til grunn for opparbeidelse av gangstien.

§ 7. Spesialområde bevaring (bygninger og kulturmiljø)

§ 7.1. Generelt

Alle søknadsppliktige og meldepliktige utvendige tiltak skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før godkjenning.

- § 7.2. Bevaring av eksisterende bebyggelse
Eksisterende bygning(er) skal bevares og tillates ikke revet eller fjernet med mindre fravær av verneverdier dokumenteres.
- § 7.3. Gjenoppføring
Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes, tillates det oppført bebyggelse i samsvar med reguleringsbestemmelsene for byggeområdene i §§ 3 og 4. Bygningmyndighetene kan sette som vilkår at nybygg skal gjenoppføres på samme sted, med samme kotehøyde på gulv- gesims- og mønehøyde, takvinkel og møneretning som det opprinnelige bygg.
- § 7.4. Ny bebyggelse
Forbud mot nybygg:
Bjerkelia 17, Gnr./Bnr. 182/284, tillates ikke fradelt eller fortettet med frittstående nybygg.
Paviljong/hagehus/frittstående garasje:
For øvrige eiendommer tillates frittstående nybygg (paviljong/hagehus) med inntil 75 m² BYA med gesimshøyde inntil 5,5 m og mønehøyde inntil 8 m. Frittstående garasje tillates med gesimshøyde inntil 2,5 m og mønehøyde inntil 5 m.
Forutsetning er at tiltaket plasseres med tanke på å bevare helheten av hus og hage og det antikvariske miljø, og tilpasses eksisterende bygninger med hensyn til målestokk, utforming, takform, materialbruk og farge. For øvrig gjelder bestemmelsene §§ 3 og 4.
- § 7.5. Tilbygg og påbygg
Det tillates tilbygg og påbygg under samme forutsetning som angitt i § 7.4.
- § 7.6. Ombygging, istandsetting og vedlikehold
Bestående bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført til mer opprinnelig dokumentert utseende. Ved utbedring av eksisterende bygninger og anlegg skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng.
- § 7.7. Utomhusanlegg og kulturlandskap
Gråsteinsmurer, forstøtningsmurer, trær og vegetasjon som inngår som en del av viktige hageanlegg, skal bevares. Ved inngjerding av tomt skal gjerdet tilpasses det omkringliggende miljø i utførelse og farge. Terrasser mer enn 30 cm over bakken skal forblendes med stedegen naturstein.
- § 7.8. Offentlige og private veier
Eksisterende veier og adkomster som er skravert som spesialområde på kartet skal bevares med næværende gateutforming, og tillates ikke utvidet.
- § 7.9. Nordstrand Stasjon
Det tillates ikke frittstående nybygg eller til-/påbygg av eksisterende bygninger. Dersom bebyggelsen på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, grunnflate og volum som eksisterende bygg.
Eksisterende bygninger og anlegg kan benyttes til strøktstjenlig virksomhet utenfor formålet, så fremt kommunen finner at virksomheten åpenbart vil tjene boligstrøket.
- § 7.10. Felles avkjørsel
Felles avkjørsel for Axel Huitfeldts vei 10 og 12 m.fl. skal gi adkomst til Gnr. 156, Bnr. 10, 34, 40, 43, 289, 310, 313, 327 og eventuelle senere utskilte eiendommer av disse.

§ 8. Spesialområde naturvernområde

Jettegryta med tilgrensende område innenfor 10 meters radius skal bevares. Tiltak eller endringer innenfor øvrig del av naturvernområdet kan bare skje i samråd med Friluftsetaten.

§ 9. Fellesområder

- § 9.1. Felles avkjørsel
Felles avkjørsel for Solveien 142 A m.fl. skal gi adkomst til Gnr. 182, Bnr. 573, 747, 1304, 1305, 1306, 1323, 1324, 1325, 1326 og eventuelle senere utskilte eiendommer av disse.
Felles avkjørsel for Støttumveien 1A-G m. m.fl. skal gi adkomst til Gnr. 182, Bnr. 54, 129, 132, 133, 665, 397, 1329, 1330, 1331, 1332, 1368, 1369, 1391 og eventuelle senere utskilte eiendommer av

disse.

§ 9.2. Felles gangvei

Felles gangvei mellom Kongsveien og avkjørsel til Heiasvingen skal gi gangadkomst til Gnr. 197, Bnr. 135, 173, 174, 190, 489, 629, 673, 678, 696 og eventuelle senere utskilte eiendommer av disse.

§ 10. Støy og luftforurensning

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

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

§ 11. Jordforurensning

Ved prosjektering av tiltak på en eiendom skal risiko for forurensning vurderes. Arealer med forurenset grunn kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.



S-4GA

Bernhus - Kastellet.

S-4GA har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 16.10.1909

Vedtatt av: Kongelig resolusjon

Vedtaksdokumenter: [190900236](#)

Lovverk: Før BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



Områdeanalyse, utvalg for eiendom 0301-182/39, Vingolfveien 39, 1170 OSLO



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Forurenset grunn	27.04.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	27.04.2026	Vær oppmerksom
Støysoner	22.12.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

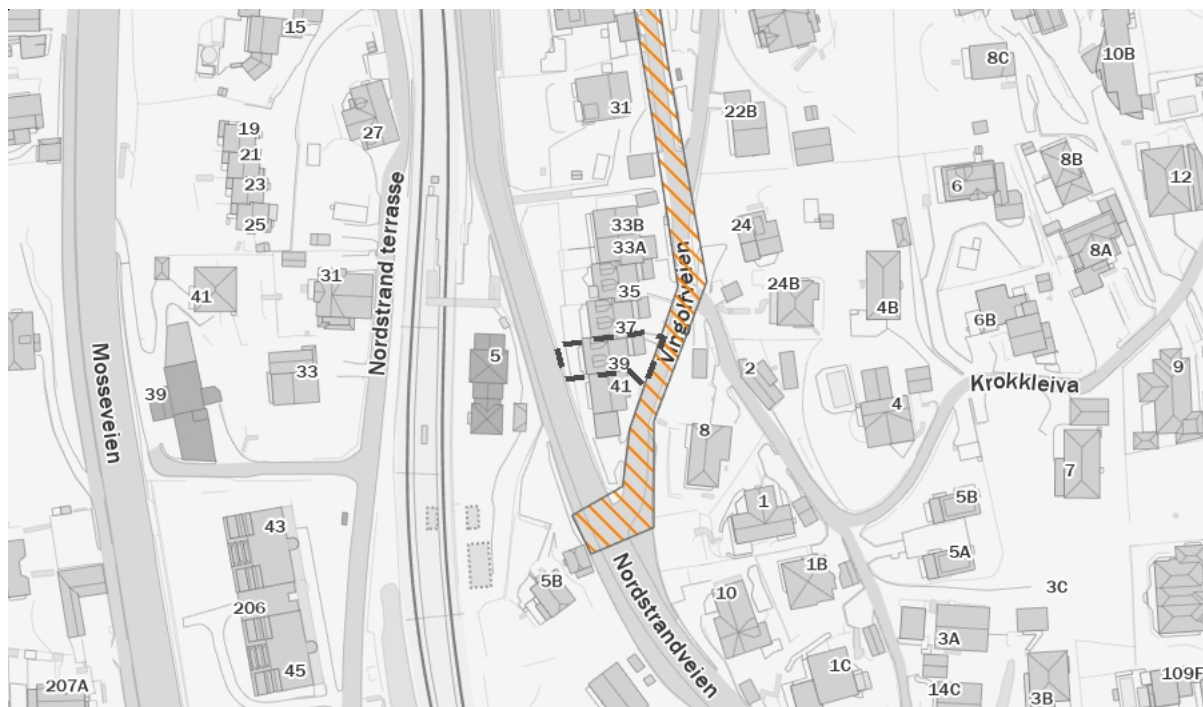
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	20.04.2026	Ikke funnet	0.1 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.31 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.2 km
Flomfaresoner	20.04.2026	Ikke funnet	0.77 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	02.05.2026	Ikke funnet	0.01 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	20.04.2026	Ikke funnet	0.03 km
Kvikkleire	27.04.2026	Ikke funnet	0.17 km
Skredfaresoner	27.04.2026	Ikke funnet	7.3 km
Stormflo	06.04.2026	Ikke funnet	0.16 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Forurenset grunn

Sist sjekket: 27.04.2026

Påvirkningsgrad av forurenset grunn	Lite/ikke forurenset	Ukjent påvirkningsgrad	Akseptabel forurensning	Ikke akseptabel forurensning
-------------------------------------	----------------------	------------------------	-------------------------	------------------------------



Tegnforklaring

	Lite/ikke forurenset		Mistanke om forurensning		Akseptabel forurensning		Ikke akseptabel forurensning
---	----------------------	---	--------------------------	---	-------------------------	--	------------------------------

Beskrivelse

Datasettet omfatter eiendommer med forurenset grunn samt kommunale og private-/ industrideponier. Datasettet er fremskaffet ved kartlegging av lokaliteter med forurenset grunn og/eller med mistanke om forurenset grunn og ved innrapporteringer gjort i forbindelse med bygge- og gravesaker, pålegg om undersøkelser etter tiltak eller på eget initiativ.

Kilde: Miljødirektoratet

Radonutsatt område

Sist sjekket: 27.04.2026

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

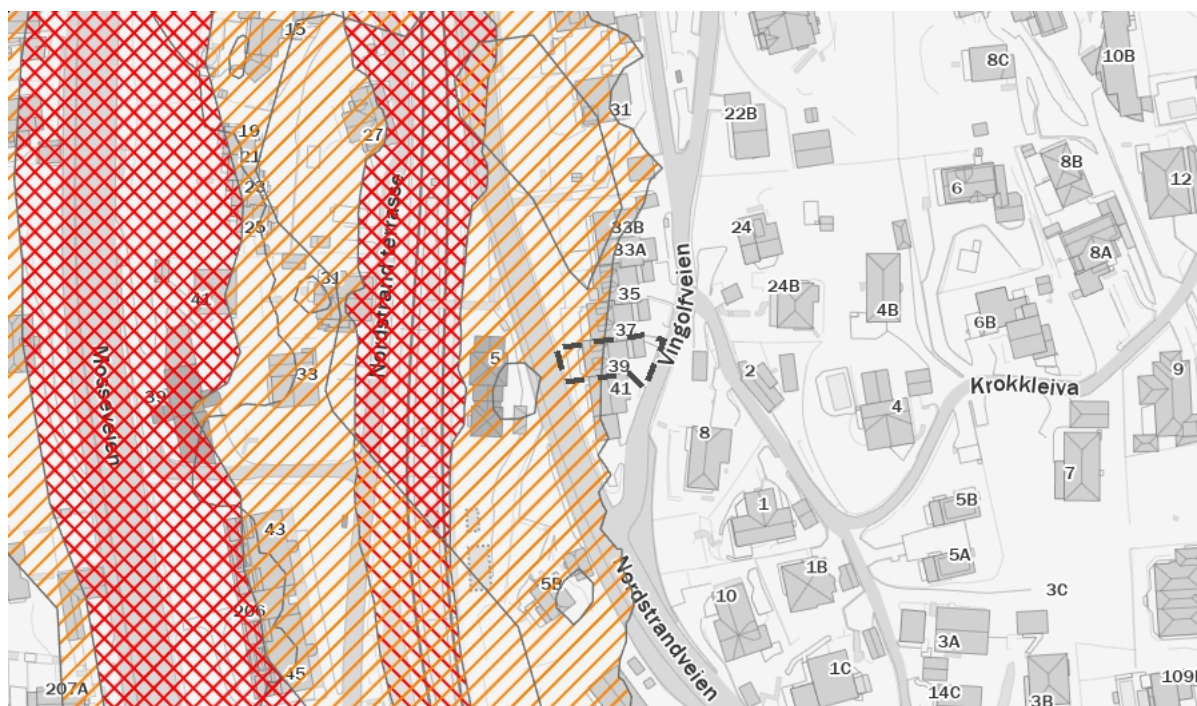
Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sine nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

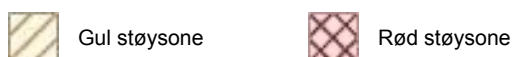
Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket:	22.12.2025		
Støy fra veg	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone



Tegnforklaring



Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ($L_{den}>65dB$) og gul ($L_{den}>55dB$) støyzone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årssdøgnetrafikk (ADT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonerkart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den}>68 dB$) og gul ($L_{den}>58dB$) støyzone.

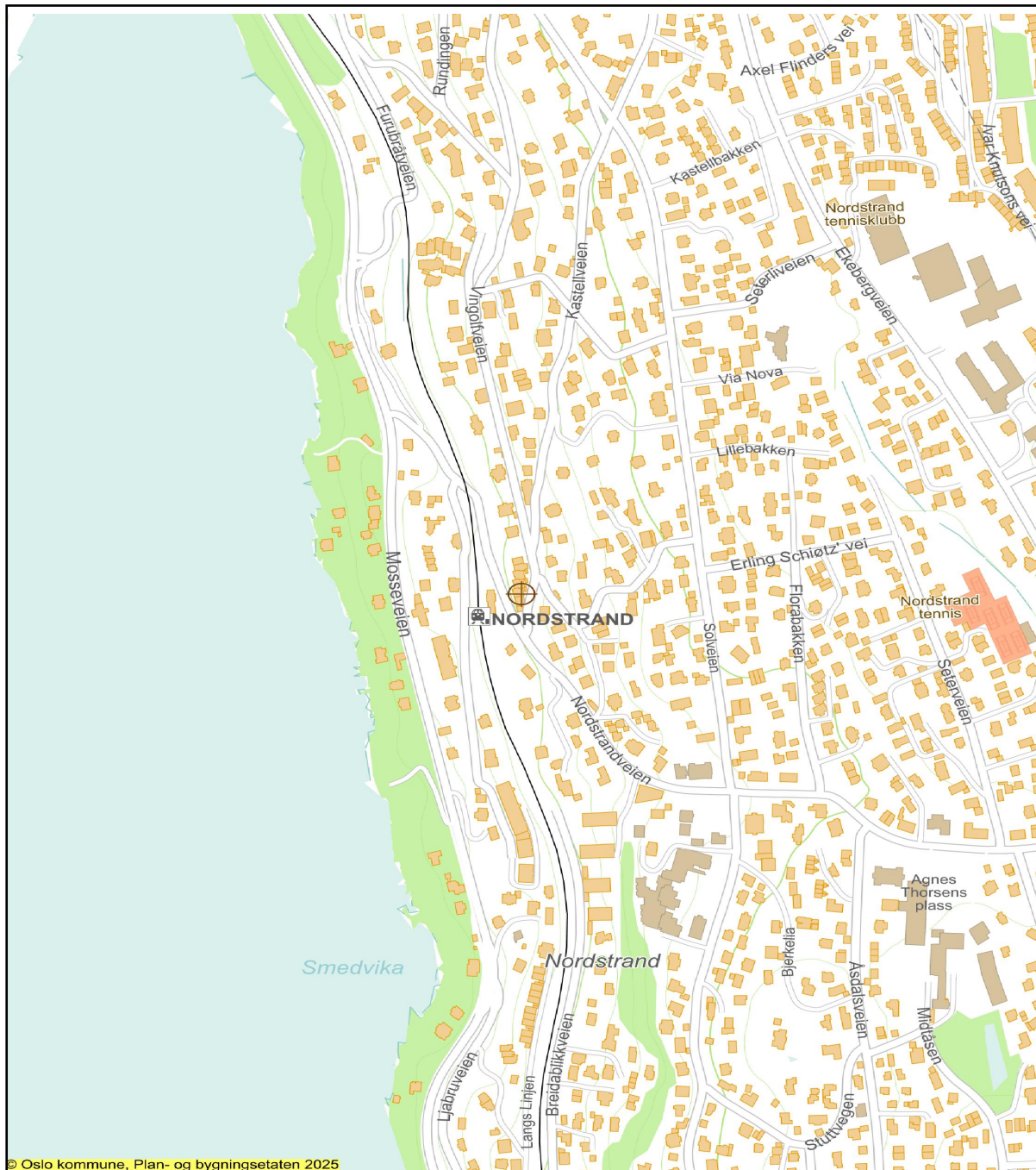
Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Oversiktskart

Adr.: Vingolfveien 39
Gnr bnr : 182 / 39

Bydel : **NORDSTRAND**
Skolekrets (2020/2021): Nordstrand



Dato: 08.05.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

- | | | | |
|----------|-------------|------------|-----------------|
| Jernbane | Markagrense | Bolig | Off. friområde |
| T-bane | Vei | Andre bygg | Adresse/eiendom |



Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen [Planinnsyn](#), eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skravur markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av



kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdatab.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaker. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold - www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvsog, kalkfurusog m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvsog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekke drag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

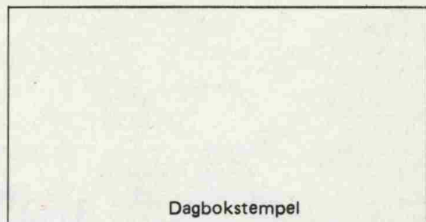


**OSLO KOMMUNE
 OPPMÅLINGSVESENET**

M. jnr. 1075/1985

Gnr. 182 bnr. 1311

MIDLERTIDIG FORRETNING



Ved midlertidig forretning den **21. oktober 1985**

er parsell **nord**

av registernr.: gnr. **182** bnr. **39**

gitt registernr.: gnr. **182** bnr. **1311**

Arealet er ca. **750** kvadratmeter

Representasjonspunkt: Y = **3827** X = **5438** H = **53**
 Oslo koordinatsystem

Delingsforretningen er rekvirert av **Advokatene Arne og Tove Bennin.**

Delingen er godkjent av Oslo bygningsråd/byplankontor den **19. august 1985.**

Midlertidig kart over parsellen er vist på baksiden.
 Vilåarene for å fullføre delingsforretningen er til stede.

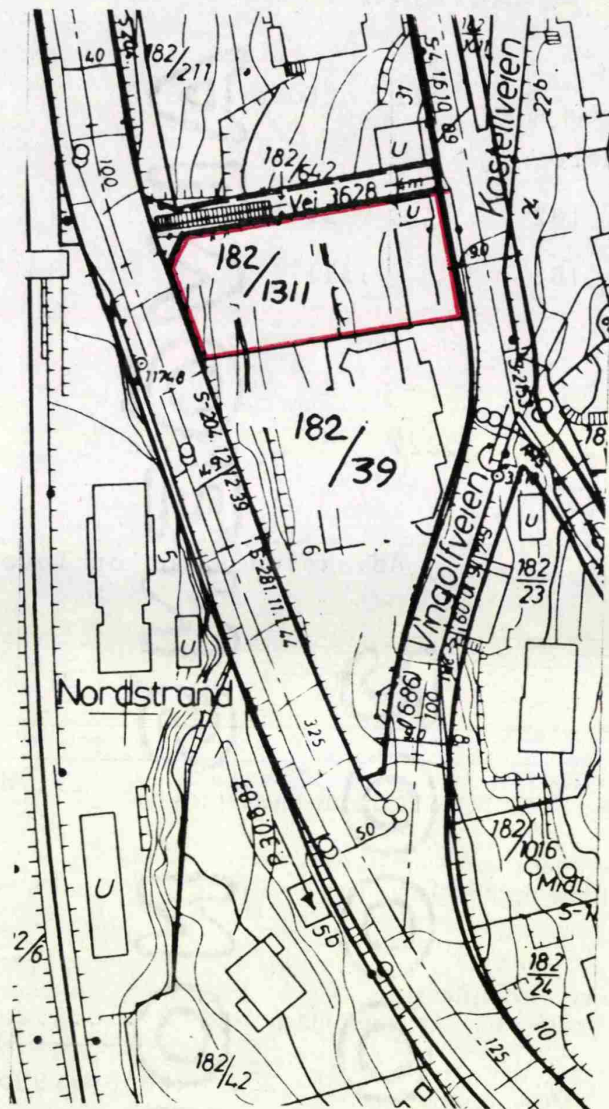
Fullstendig forretning med utstedelse
 av målebrev skal være gjennomført senest innen **23.10.1988.**

Målebrevsavdelingen den **23. oktober 1985.**

for
Erik Bjørnstad
 avdelingssjef
 Erik Bjørnstad

Arild Kirkeby
 Arild Kirkeby





Oslo kommune
Oppmålingsvesenet

REGISTRERING AV GRUNNEIENDOM

Gnr. 182 bnr. 1343 - bnr. 1344.

M.jnr. 1647-1648/1986.

Ved kart og delingsforretning den 24. mars 1987

er parseller av gnr. 182 bnr. 39

gitt følgende registernummer:

Mjnr.	Parsell	Registernr.	ca. areal
1647/86		gnr.182 bnr.1343	360 m ²
1648/86		gnr.182 bnr.1344	350 m ²

Delingsforretningen er rekvirert av adv. Arne Bennin.

Delingen er godkjent den 9. januar 1987


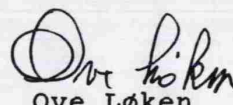
av Oslo bygningsråd/byplankontor.

Skisse over parsellene er vist på baksiden.

Vilkårene for å fullføre delingsforretningen er til stede.

Ang. klage og klagefrister vises til delingslovens § 1-6
og forvaltningsloven.

Målebrevsavdelingen den 24. mars 1987.


Einar Granum
avdelingssjef
Ove Løken
bestyrer

Dagbokføring og tinglysingsstempel på baksiden .

DAGBOKFØRT

26.MRS.87 019926

BYSKRIVEREN I OSLO

Avskriftens riktighet bekreftes
M.O.

MÅLEPROTOKOLL

Eiendommens betegnelse

Nordstrandveien 6 182/39

M JNR 1647-1648-86
 Side - av sider i alt

Måledato

Målt av -

Ove Løken

Type	1 Oppst. nr	2 Sikt til nr	3 Hor. v.	4 Avst.	5 Zenit.d.	6	Møtende/Anmerkninger

Nr 16.063 Levert av Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-81

DAGBOK

Oslo kommune
Oppmålingsvesenet

05. DEC. 91 065745

BYSKRIVEREN I OSLO

REGISTRERING AV GRUNNEIENDOM

Gnr. 182 bnr. 1394

M.jnr. 243/91

Ved kart og delingsforretning den 25.november 1991

er parsell

av registernr.: gnr. 182 bnr. 39

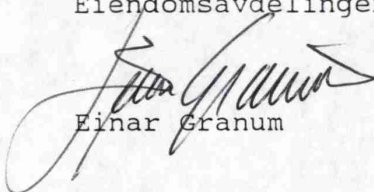
gitt registernr.: gnr. 182 bnr. 1394

Arealet er ca. 390 kvadratmeter.

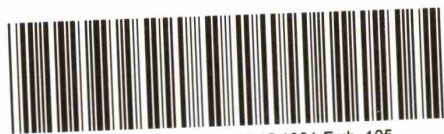
Delingsforretningen er rekvirert av Adv. Arne Bennin.

Delingen er godkjent den 07.10.1991
av Oslo bygningsråd/byplankontor.Skisse over parsellen er vist på baksiden.
Vilkårene for å fullføre delingsforretningen er til stede.Ang. klage og klagefrister vises til delingslovens § 1-6
og forvaltningsloven.

Eiendomsavdelingen, den 29.11.1991


Einar Granum
Arild Kirkeby

Dagbokføring og tinglysing:

Doknr: 65745 Tinglyst: 05.12.1991 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

AVTALE VEDR. VEDLIKEHOLD OG BRUKSRETT

Som følge av skillemur mellom eiendomene gnr. 182 bnr. 39 og gnr. 182 bnr. 1394 og utvidelse av innkjørsel til gnr. 182 bnr. 39 gis sistnevnte eiendom eksklusiv, evigvarende og vedrlagsfri bruksrett til areale av gnr. 182 bnr. 1394 hvor innkjørselen til bnr. 39 etter dette befinner seg. Murens vedlikehold dele på begge eierne, dog slik at partene skal besørge overflatebehandling utført på hver sin side av muren.


Om muren må fjernes som følge av et offentlig pålegg, skal den opprinnelige tomtegrense gjelde.

Oslo, 17/5 99

Som hjemmelshaver til gnr. 182 bnr. 1394


Gry Jane Pedersen fnr. 130862

Som hjemmelshaver til gnr. 182 bnr. 39


Terje Pedersen fnr. 23.10.39 -
Vera Pedersen fnr. 12.08.41 -

Tilleggsarealet på bnr. 39, er arealet mellom opprinnelig tomtegrense til gnr. 182 bnr. 39, og oppsatt mur pr. idag som står på eiendommen gnr. 182 bnr. 1394.

Reti kopi bekreftes

