

NORSTRAND

Vingolfveien 39



Velkommen til  
din nye bolig







# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 13 900 000,-

ANTALL SOVEROM

3

OMKOSTNING KJØPER

348 590,-

ETASJE

3

TOTALPRIS

14 248 590,-

BYGGEÅR

1987

BRA-I/BRA TOTAL

205/212 kvm

ENERGIKLASSE

D

BOLIGTYPE

Enebolig

TOMTEAREAL

285 m<sup>2</sup> (eiet)

EIEFORM

Eiet

# Din megler



## Francis Johansson-Merrick

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

[francis.johansson-merrick@emera.no](mailto:francis.johansson-merrick@emera.no)

+47 951 97 652

### Francis Johansson-Merrick

Med 14 års erfaring fra bransjen har Francis opparbeidet seg et rykte som en av de mest dedikerte og tillitsvekkende eiendomsmeglerne. Han brenner for å skape gode kundeopplevelser og jobber målrettet for å overgå forventningene i hver eneste bolighandel. Francis er kjent for sitt engasjement, profesjonalitet og evne til å finne skreddersydde løsninger som gir fornøyde kunder, gang på gang.



# Attraktiv enebolig i kjede. Nydelig fjordutsikt & solrike uteplasser. Innholdsrik & fleksibel planløsning. Carport

Velkommen til Vingolfveien 39! Innholdsrik enebolig over tre plan med attraktiv vestvendt beliggenhet særdeles flott utsikt over Bunnefjorden, øyene og videre mot Oslo sentrum.

Eiendommen ligger i et svært attraktivt og familievennlig boligområde på Nordstrand, med nærhet til flotte rekreasjonsområder, sjøen og populære badeplasser. Det er kort gangavstand til Nordstrand stasjon og Sæter med et godt utvalg av butikker, caféer og servicetilbud, samt gode sykkelforbindelser til Oslo sentrum.

Kort fortalt:

- Herlig utsikteiendom
- Innholdsrik enebolig i kjede
- Fleksibel planløsning mht antall soverom
- Store vindusflater, svært gode lysforhold
- 2 uteplasser, totalt 85m<sup>2</sup>
- Gasspeis
- Jacuzzi
- Dobbelt carport + 1 biloppstillingsplass
- Moderniseringsbehov

Velkommen!

# 1. ETASJE



# Tyder







ROSA WILDMETER









































































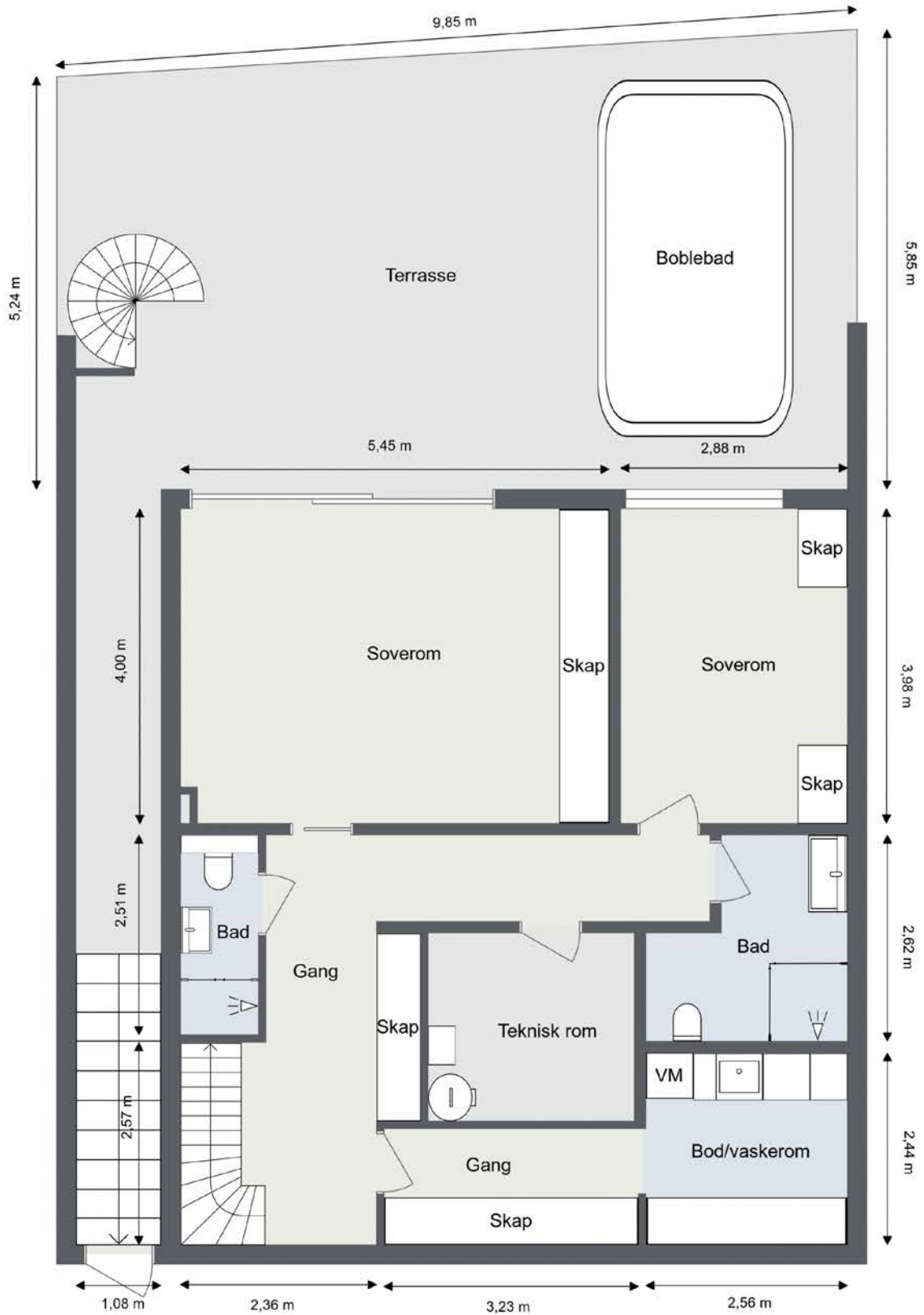




# U. ETASJE



# Tyder







































LINDBAD



















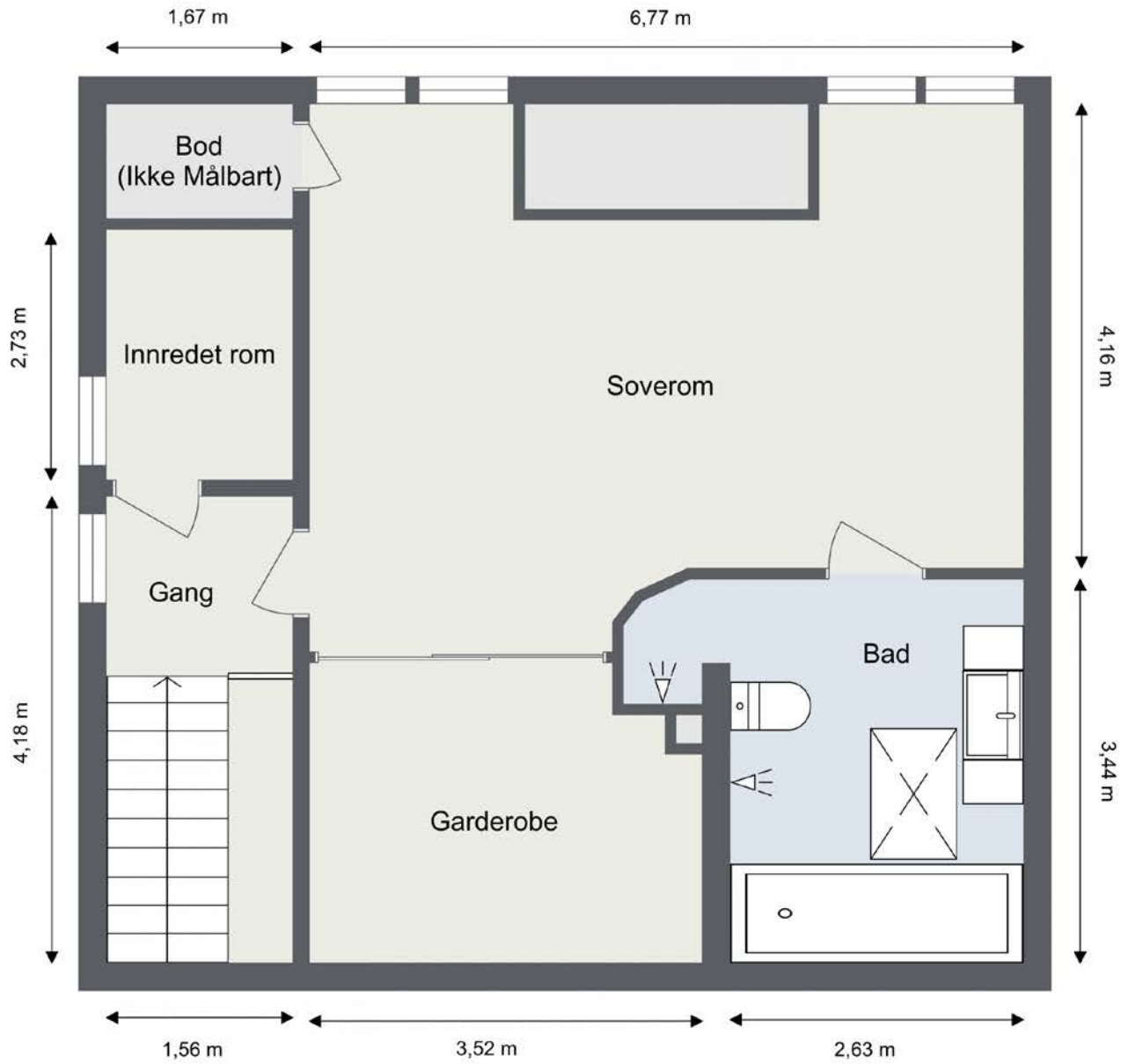




## 2. ETASJE



# Tyder













ROSINA  
WACHTMEISTER





















39



DR 66582







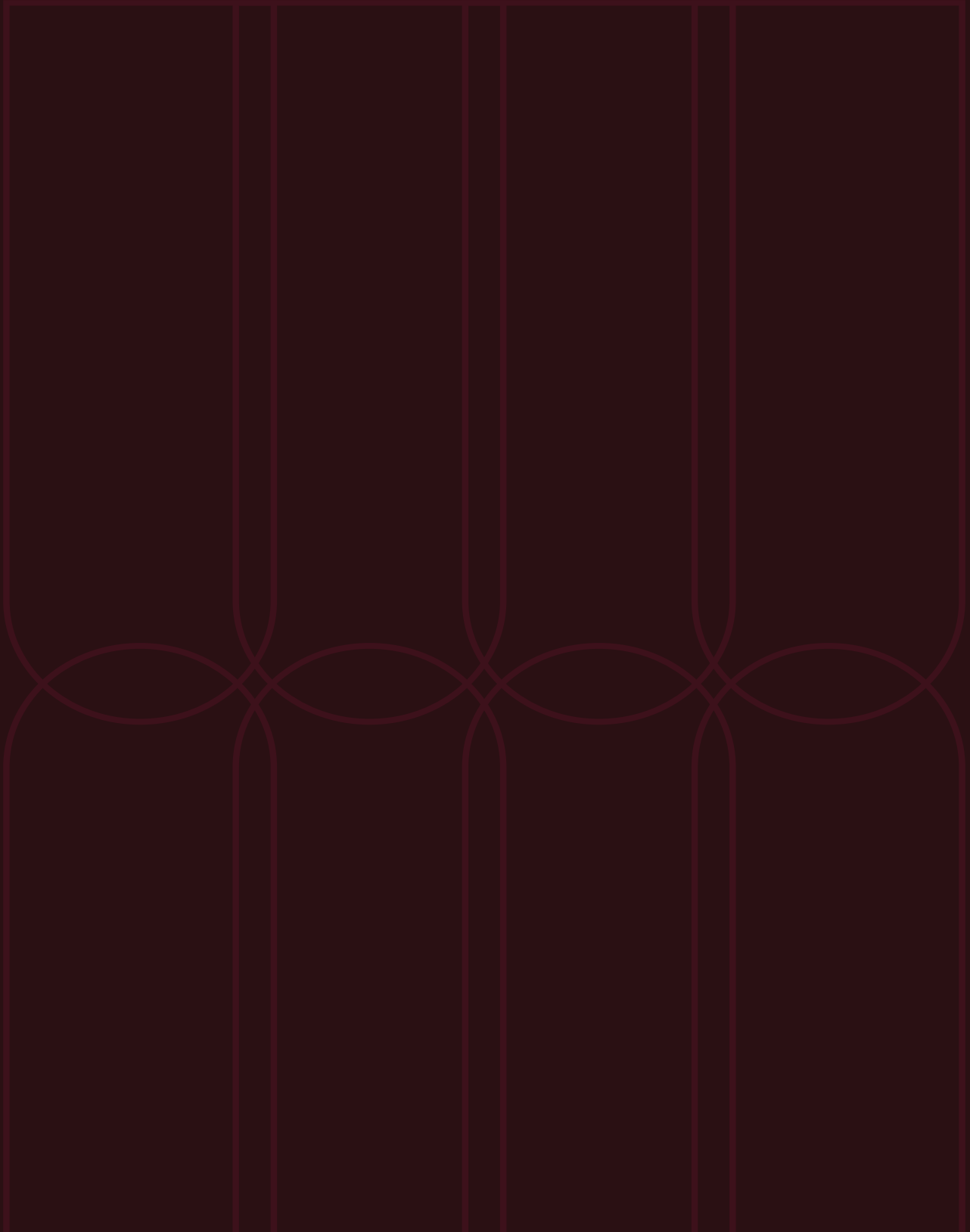






VINGOLFVEIEN 39

# OM EIENDOMMEN



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 13 900 000

## Omkostning kjøper

13 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

347 500 (Dokumentavgift 2,5 %)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
348 590 (Omkostninger totalt)

-----  
14 248 590 (Totalpris inkl. omkostninger)

-----  
Valgfrie tilleggstjenester som kan bestilles:

18 900 (Boligkjøperforsikring)

## Estimert totalpris inkl. omk

Kr 14 248 590

## Eiendomsskatt

Kr 7 807,- (2026)

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelisterne til kommunen.

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelisterne.

<http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

## Kommunale avgifter

Kr 29 259 (2026)

Informasjon: Kommunale avgifter inkluderer: Oppgitt beløp er et estimat for hele året. Det fakturerte beløpet kan avvike fra estimatet. Fakturering skjer månedlig eller kvartalsvis.

## Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Nåværende eier benytter Altibox som leverandør av TV og internett. Abonnement videreføres ikke automatisk ved eierskifte, og ny eier må selv tegne eget abonnement for TV- og bredbåndstjenester.

Andre utgifter: I tillegg til oppgitte kostnader må det påregnes utgifter til blant annet bygningsforsikring, alarm samt TV- og internettjenester.

Kjøper står selv ansvarlig for å inngå eventuelle abonnementer og avtaler med ønskede leverandører.

## Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 4 992 812 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 13 561 160 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektsåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv, vestvendt plassering med svært gode solforhold. Her kan du nyte en imponerende utsikt som strekker seg fra Bunnefjorden i sør, forbi øyene og helt inn mot Oslo sentrum i nord. Beliggenheten byr også på flotte solnedganger og gode kveldssolforhold.

Det er kort vei til Sæter, som byr på et hyggelig nærmiljø med caféer, restauranter, dagligvarebutikker og ulike servicetilbud. Her finner du blant annet Meny, Rema 1000, treningssenter, vinbar, legekontor og trikkeholdeplass. Også Lambertseter og Holtet ligger i nærheten. Lambertseter Senter tilbyr et bredt utvalg av butikker, serveringssteder, Vinmonopol, bibliotek og kino, mens Holtet er kjent for blant annet delikatessebutikken Jacobs.

Oslo sentrum er lett tilgjengelig, og for den som liker å sykle, er det fine sykkelforbindelser inn mot byen med Sørenga som et naturlig stopp underveis.

Kollektivtilbudet i området er svært godt. Fra boligen er det kun få minutters gange til Nordstrand togstasjon. I tillegg ligger trikkeholdeplassen på Bråten ca. 15 minutters gange unna, mens bussholdeplass ved Nordstrand bad nås på omtrent 5 minutter til fots. Alle tilbudene gir enkel og effektiv adkomst til sentrum.

På varme sommerdager er det kort vei til badeplasser som Sæterstranda/Vølund bad og Nordstrand bad. Med sykkel kommer du raskt til Bekkelagsbadet, et moderne

bade, og parkanlegg med blant annet stupetårn, ballbunge, parkouranlegg, sandvolleyballbane, amfi og gode fasiliteter for både aktivitet og avslapning. Området er populært om sommeren med muligheter for grilling, servering og hyggelige opphold ved vannet.

For den turglade finnes det flotte rekreasjonsområder både i Østmarka og rundt Ekebergsletta. Her finner du turveier, lysløyper, idrettsanlegg, ridesenter, minigolf, husdyrpark og store grøntområder som kan benyttes året rundt.

Bydelen har dessuten et bredt tilbud innen idrett og fritidsaktiviteter. Blant annet finner du:

- Nordstrand IF med håndballhall og kunstgressbaner
- Nordstrand tennisklubb med både ute- og innendørsanlegg
- Bækkelagets Sportsklub med tilbud innen håndball, fotball og ski
- Lambertseter IF med friidrettsanlegg, fotballbaner og svømmehall
- Storeåsen alpinbakke
- Flere treningssentre i nrområdet, blant annet Evo, SATS, Opptur Helse og Best Helse.

Området har et godt tilbud av barnehager og skoler i nærmiljøet. Både Bråten barnehage og Eplekneika barnehage, som begge tilbyr plasser for barn i alderen 1–5 år, ligger under én kilometer fra boligen. For skolebarn finnes flere populære alternativer i kort avstand, blant annet Nordstrand skole (1.–7. trinn), Steinerskolen på Nordstrand (1.–10. trinn) og Nordseter skole (1.–10. trinn), alle innen under én kilometers radius. Kastellet skole (1.–10. trinn) ligger ca. 1,3 km unna. Videregående skoler som Lambertseter videregående skole og Kongshavn videregående skole nås på omtrent syv minutter med bil.

## Parkering

Eiendommen disponerer parkering i dobbel carport samt biloppstillingsplass på egen tomt. I følge selger er det mulighet for etablering av elbillader.

Øvrig parkering følger områdets gjeldende bestemmelser.

## Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

## Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 285 m<sup>2</sup>

Arealbekreftelse fra Oslo kommune ligger vedlagt salgsoppgaven.

Pent opparbeidet skrånende tom mot vest, terrassert med støttemur mot Nordstrandsveien. Pent opparbeidet gårdsplass med brosteinsdekke og beplantede bed ved inngangspartiet. På baksiden av boligen er det etablert en platting som gir et hyggelig uteområde.

## Beskrivelse av eiendommen

### Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Enebolig

### Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 08.04.1988. Gjelder del av kjedehus med carport.

Det foreligger ferdigattest for:

- Utbygging av terrasse, datert 13.03.2024
- Ombygging av balkong med vindeltrapp, datert 06.05.2010

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Byggetegninger:

Det foreligger byggemeldte tegninger med det er avvik fra disse i forhold til dagens bruk:

Underetasje:

- To tidligere boder er omgjort til vaskerom og tilhørende gang med skap
- Tidligere vaskerom er omgjort til teknisk rom
- Bad og WC er sammenslått
- Kottet under trappen er fjernet
- To soverom er omgjort til ett stort soverom/stue og det er installert en stor skyvedør i soverommet/stuen mot terrassen

1.etasje:

- Opprinnelig separat kjøkken er åpnet mot stuen
- Det er laget et lite påbygg på sørsiden som i dag består av gang, WC og utebod
- Det er laget en stor skyvedør mellom stuen og verandaen

2.etasje:

- Badet er utvidet inn i tidligere kott
- Tidligere boder er omgjort til garderobe
- To tidligere soverom er omgjort til ett stort soverom og et mindre rom som fremstår som et innredet rom
- Det er satt inn et vindu i gangen og et i det innredede rommet som ikke fremkommer på de originale tegningene

Fasadeendring, tilbygg og endring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspålagt tiltak. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk og eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter, herunder tilbakeføring av utbygging av første etasje. Dette inkluderer også risikoen for om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest vil bli gitt, samt alle tilknyttede kostnader. Konferer megler ved spørsmål.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 08.04.1988.

## Innhold

Kjedet enebolig over tre plan består av følgende rom:

- Underetasje: to soverom, to bad, bod/vaskerom og teknisk rom. Terrasse på ca. 60 m<sup>2</sup>.
- 1. etasje: entré, kjøkken, stue og wc. Veranda på ca. 24 m<sup>2</sup>.
- 2. etasje: soverom, innredet rom, bad og bod

Boligen har en utebod på 3 m<sup>2</sup> tilknyttet hovedbygningen, samt carport med tilhørende utebod på 4 m<sup>2</sup> (gulvareal 6 m<sup>2</sup>).

## Areal

BRA - i: 205 m<sup>2</sup>

BRA - e: 7 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 212 m<sup>2</sup>

TBA: 84 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 79 m<sup>2</sup> 2 stk. bad, bod/vaskerom, 2 stk. soverom, 2 stk. ganger og teknisk rom

1. etasje

BRA-i: 88 m<sup>2</sup> Entré/gang, wc og åpen stue- og kjøkkenløsning

BRA-e: 3 4 m<sup>2</sup> Utebod Utebod

2. etasje

BRA-i: 38 m<sup>2</sup> Bad, soverom, innredet rom, gang og bod

TBA fordelt på etasje

Kjeller

60 m<sup>2</sup> Terrasse

1. etasje

24 m<sup>2</sup> Veranda

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

## Ikke målbare arealer

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 m<sup>2</sup>.

Uteboden på ca. 4 m<sup>2</sup> er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal er oppmålt til ca. 6 m<sup>2</sup>.

## Bygningssakkyndigs

### kommentar til arealoppmåling

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

## Standard

Innholdsrik og vestvendt enebolig i rekke over tre plan med en attraktiv beliggenhet høyt i terrenget. Her nyter man en imponerende utsikt som strekker seg fra Bunnefjorden og øyene i sør til Oslo sentrum i nord, kombinert med gode solforhold og begrenset innsyn. Boligen har en gjennomtenkt planløsning med naturlig adskilte sosiale og private soner fordelt over etasjene. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og fremhever den flotte utsikten. For et behagelig innneklima er boligen utstyrt med vannbåren gulvvarme, balansert ventilasjon og aircondition i 2. etasje. Det er installert Bang & Olufsen lydanlegg i 1. etasje, underetasjen og på terrassen. I 2017 ble stuen i 1. etasje oppgradert med ny eikeparkett og varmemefolie, samtidig som kjøkkeninnredningen ble modernisert. Parkering skjer på egen gårdsplass samt i dobbel carport.

1. etasje - Sosiale soner med utsikt og gode lysforhold. Boligens hovedplan er innrettet med entré, gjestetoalett og romslige oppholdsrom. Planløsningen legger til rette for en sosial og funksjonell hverdag, med naturlig forbindelse mellom kjøkken, stue og utearealer.

Entréen er lys og innbydende, med flislagt gulv, varmemefolie og downlights i tak. Her er det oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko. Fra entréen er det elegant adkomst til stue og kjøkken gjennom foldedører med glassfelt.

Praktisk gjestetoalett med natursteinsfliser på gulv med varme, servant og vegghengt toalett.

Stuen utgjør boligens naturlige samlingspunkt og strekker seg over store deler av etasjeplanet. Store vindusflater sørger for rikelig med dagslys og trekker den flotte utsikten inn i rommet. Her er det svært gode møbleringsmuligheter med plass til både spisegruppe og flere sittegrupper. Gasspeis, varmemefolie i gulvet og downlights bidrar til en lun og behagelig atmosfære.

Kjøkkenet ligger åpent mot stuen, men samtidig i en naturlig egen sone. Innredningen har glatte fronter, heltre benkeplater og kjøkkenøy med gode arbeidsflater. Integrerte hvitevarer og et romslig LG kjøleskap med fryser og isbitmaskin bidrar til høy funksjonalitet. Downlights ble oppgradert i 2024.

Fra oppholdsrommet er det utgang til en vestvendt veranda på ca. 24 kvm som strekker seg langs hele fasadebredden. Her kan man nyte svært gode solforhold, flott utsikt og rolige omgivelser. Verandaen er delvis overbygget og utstyrt med elektrisk markise og solskjerming. Glassrekkeverk bidrar til et moderne uttrykk og ivaretar utsikten. Praktisk utebod og sirkeltrapp ned til terrassen i underetasjen.

Underetasje - Fleksibel bruk og flotte utearealer. Underetasjen inneholder gang, vaskerom/bod, teknisk rom, to bad og to soverom hvorav det største har utgang til terrassen. Det største soverommet egner seg også ypperlig som ekstra stue.

Vaskerommet er praktisk innredet med vaskekum, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel samt gode oppbevaringsmuligheter.

Teknisk rom gir ekstra lagringsplass samtidig som tekniske installasjoner er samlet på en ryddig og funksjonell måte.

Soverom II har plass til dobbeltseng og er utstyrt med plassbygget garderobeløsning.

Underetasjen har to bad med flislagte overflater. Det største badet har god størrelse, praktisk innredning, speilskap med belysning og downlights i tak.

Det største soverommet er av virkelig god størrelse. Rommet ble etablert ved sammenslåing av to tidligere soverom og har gode møbleringsmuligheter. En plassbygget innredning med integrerte bokhyller og oppbevaringsløsninger gir rommet både karakter og funksjonalitet.

Fra det ene soverommet er det utgang til en skjermet terrasse på ca. 60 kvm. Terrassen er delvis overbygget og byr på svært gode solforhold. Her er det god plass til sittegrupper, grill og beplantning. Integrert jacuzzi med dokumentert servicehistorikk gir uteområdet en ekstra dimensjon. Pumpen ble skiftet i 2020, og nytt lokk ble montert i 2024. Sirkeltrapp gir forbindelse til verandaen i etasjen over.

## 2. etasje - Privat avdeling.

Andre etasje utgjør boligens private sone med hovedsoverom, garderobeløsning, bad, innredet rom og gode lagringsmuligheter. Skråtakene gir et særpreget og hyggelig uttrykk.

Hovedsoverommet er romslig og har god plass til dobbeltseng med tilhørende møblering. Tilknyttet soverommet er en stor garderobeløsning bak skyvedrører med svært god oppbevaringskapasitet.

Badet fremstår som delikat og innholdsrikt med særpreget design. Store takvinduer slipper inn rikelig med dagslys, mens badekar, separat dusjsone og innredning med god oppbevaringsplass gir en komfortabel og spa-inspirert følelse. Varmekabler er installert i gulvet. Sluk og membran ble utbedret av faglært håndverker i 2024, samtidig som kran og termostat ble skiftet.

Innredet rom kan benyttes som til blant annet lagring.

## Utvendig lagring:

Boligen har gode lagringsmuligheter med utebod ved inngangspartiet under i carport samt utebod på verandaen.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer samt frittstående kjøleskap medfølger.

Vaskemaskin medfølger som utgangspunkt ikke i handelen, med mindre annet presiseres i forbindelse med budgivningen.

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger også med:

- Lydanlegg
- Taklampe på kjøkken
- Lysekrone i gang
- TV i underetasje

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

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

# Eiendommens tilstand

Takstmann: Peder Vilhelm Aubert

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: 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.

- 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.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
  - Ja. Lekkasje på bad i andre etasje, skaden ble utbedret av M-tett i 2024. Kran og termostat på bad i andre etasje var defekt og ble utbedret vår 2026 av Nordstrand rør.
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
  - Ja, kun av faglært
  - Beskrivelse: M-TETT AS ble rekvirert for å vurdere muligheten for en lokal reparasjon i bad etter lekkasje ned i underliggende etasje. Badet er på ca. 10 kvm og ligger i 2 etg. i kjedet enebolig. Det har fliser på gulv og vegger i dusjsonen, og skipsgulv av tre utenfor. Utført arbeid: - Freste ut fuger i ytterkant av slukristen og fjernet denne - Påviste varmekabler - Pigget forsiktig opp i betong rundt sluk uten å skade varmekabler - Demonterte eksisterende klemring og pakning -

Kontrollerte membranen og sluket - Renset og varmet opp eksisterende membran ved sluket - Monterte ny pakning og ny type klemring - Utførte en vann test - Støpte igjen ved sluket - Slipte ned flis lim og primet påstøp - Monterte slukrist - Fuget. Nordstrand rør utbedret kran og termostat vår 2026 på bad i andre etasje.

- Arbeid utført av: M-Tett AS

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

- Ja. Utført arbeid: - Freste ut fuger i ytterkant av slukristen og fjernet denne - Påviste varmekabler - Pigget forsiktig opp i betong rundt sluk uten å skade varmekabler - Demonterte eksisterende klemring og pakning - Kontrollerte membranen og sluket - Renset og varmet opp eksisterende membran ved sluket - Monterte ny pakning og ny type klemring - Utførte en vann test - Støpte igjen ved sluket - Slipte ned flis lim og primet påstøp - Monterte slukrist - Fuget.

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

- Ja, kun av faglært
- Beskrivelse: Vasken på kjøkkenet har gått tett et par ganger, Nordstrand rør har vært å utbedret.
- Arbeid utført av: Nordstrand rør

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

- Ja. Det foreligger en liten utetthet på taket over carporten, hvor det ved mye regnfall kan dryppe.

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

- Ja. Beskrivelse Hatt tilsyn av feier for ca. 3 år siden, han hadde intet å bemerke. For øvrig byttet gassbeholder til gasspeis i mai 2026, men det er et problem med tenningsmekanismen. Service er bestilt.

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

- Ja. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 17 mm i stue/kjøkken. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 15 mm i soverom. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 30 mm i soverom. Hentet fra tilstandsrapport datert 18/03/2026.

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

- Ja. Vi har observert råte på rekkverket på terrassen i underetasjen. Vært observert sølvkre på baderom ved enkelte anledninger.

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

- Ja, kun av faglært

- Beskrivelse: Prestegårds Ventilasjons Service: Skiftet filter i februar 2026. Utbedret termostat i mars 2026. AC Varmepumper AS: Renset sil for gulv varme. Var en del smuss. Testet ekspansjonskar ok. Testet at ekstra varmen legger inn ok. Fylt opp med vann og luftet anlegget. anbefaler å sette inn vannfilter. Kontrollert utedel, fjernet busker og greiner foran og bak på utedel. Børstet coil. POLAR BAD NORGE AS: Utført jevnlig service og byttet pumpe i 2020. Nytt deksel til jacuzzi i 2024.

- Arbeid utført av: Prestegårds Ventilasjons Service, AC Varmepumper AS, WESTHEIM AS.

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

- Ja. WESTHEIM AS: Samsvarserklæring signert og datert 03.08.2017 er fremvist for følgende arbeider: Sikringsskap, kjøkken, stue, gang, gang kjeller, hobbyrom. Etter vannskade. Lagt varmekabler i gulv. SB PETERSEN ELEKTRO AS: Samsvarserklæring signert og datert 16.04.2024 er fremvist for følgende arbeider: Remontert downlights på kjøkken.

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

- Ja. Endringer utført av tidligere eiere: 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. 2 soverom i underetasjen er slått sammen til en stue. Satt inn skyvedører i glass i første etasje og underetasje. Ombygging og utvidelser av terrasser.

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

- Ja. Foreligger ikke søknad/ferdigattest for bruksendring på loftet. Foreligger ferdigattest/tillatelse for arbeidene på terrassene og innsettelse skyvedører i første etasje og underetasjen.

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

- Ja. Et vindu på kjøkkenet over vinskabet lar seg ikke åpne.

## Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygnings sakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for

utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

#### Bygning:

Kjedet enebolig oppført i 1987 over tre etasjeplan med henholdsvis underetasje, 1.- og 2. etasje. Bygningen har betongfundamenter og grunnmur i lettklinkerbetong. Yttervegger over grunnmur er i bindingsverkskonstruksjon, kledd med liggende og stående malt trepanel. Etasjeskillere i 1. og 2. etasje er i trebjelkelag. Gulv mot grunn er støpt betonggulv. Inne av yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut og kledd med panel/plater (organisk materiale). Kjelleren har innredet areal fra byggeåret. Drenering og eventuell utvendig fuksikring av grunnmuren er fra byggeåret. Ifølge eier er det sluk på gårdsplassen med utløp på nedsiden av boligen. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

#### Tak:

Yttertaket er tekket med takstein fra byggeåret. Takkonstruksjonen er et saltak i trekonstruksjon med lufting i gesimser og knevegg med inspeksjonsluke fra boden på den ene siden. Takrenner og nedløpsrør er i metall, og nedløpsrørene er ledet til drenerør i bakken. Pipen over yttertaket er helbeslått.

#### Pipe/Ildsted:

Stålpipes fra ildsted i 1. etasje, gjennom etasjeskiller og over yttertak. Det er en gasspeis i stuen i 1. etasje. Gassbeholder er plassert utvendig.

#### Vinduer:

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

#### Dører:

Ytterdører: Skyvedør til terrasse i underetasjen med tolags isolerglass, produsert i 2010. Skyvedør til veranda i 1. etasje med tolags isolerglass, produsert i 2010.  
Entrédør i 1. etasje med trelags isolerglassfelt.  
Innvendige dører: I underetasjen er det skyvedør med glassfelt mellom gang og ett soverom, og profilerte innvendige dører for øvrig. I 1. etasje er det tofløyet dør med glassfelt mellom stue og entré/gang, profilert skyvedør mellom kjøkken og entré/gang, og profilert innvendig dør til wc. I 2. etasje er det profilerte innvendige dører.

#### Trapper/adkomst:

Innvendig er det vinkeltrapper mellom etasjene. Utvendig er det en vindeltrapp i metallkonstruksjon mellom terrasse og veranda, med trinn belagt med terrassebord. Det er også en rettløpstrapp i betongkonstruksjon fra gårdsplassen til terrassen.

#### Balkong/terrasse:

Underetasje: Terrasse i trekonstruksjon på ca. 60 m<sup>2</sup>, med adkomst fra ett soverom. Den har terrassebord på bjelkelag og rekkverk i tre og metall med glass i felt.  
1. etasje: Veranda i trekonstruksjon på ca. 24 m<sup>2</sup>, med adkomst fra stue. Den har terrassebord på bjelkelag og rekkverk i metall med glass i felt.

#### VVS-installasjoner:

Avløpsrør er i plast. Ledningsnett for vann er i rør-i-rør-systemer med fordelerskap under kum på kjøkkenøyen og på vegg i gangen. Dreneringsrør fra fordelerskap har utløp i bad. Det er synlige koblinger i ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Hovedstoppekran er montert i teknisk rom. Varmtvannsberederen er på 300 liter, produsert i 2010, og montert i teknisk rom. Automatisk vannstopper er montert under kum ved siden av oppvaskmaskinen.

#### Ventilasjon:

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med

avtrekksventil fra badene, kjøkken og teknisk rom, og lufttilførsel i stuer og kjøkken. Aggregatet er montert i 2. etasje med styringspanel på kjøkkenet. For øvrig er det naturlig ventilasjon med friskluftsventil på yttervegg i bod/vaskerom og friskluft via spalteventiler i vinduer i 1- og 2. etasje.

#### Tekniske detaljer:

Boligen har vannbåren gulvvarme i hele underetasjen, med varmepumpe tilknyttet varmtvannstanken montert i teknisk rom. Det er elektrisk gulvvarme i hele 1. etasje og på badet i 2. etasje. Andre installasjoner inkluderer sentralstøvsuger med uttak i hver etasje, elektrisk markise over verandaen, og et boblebad på terrassen.

#### Carport/utebod:

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, tekket med takstein. Profilert ytterdør til uteboden.

Elektrisk anlegg: 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.

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.

#### Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Drenering | Eventuell annen fuktsikring av grunnmuren var ikke synlig under befaringen, og det bør derfor påregnes at det ikke er etablert. Dette kan medføre utvendig fukt påkjenning 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.

- Terrengforhold | Terrengtet 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.

- Yttervegger | 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 pussen. 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.

- Utvendig kledning | Det er i dette tilfellet ikke luftespalte bak trepanelet. I henhold til referansenivået for denne vurderingen, skal det være gjennomgående lufting bak kledningen. 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. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt alder og normal slitasje. Forholdet medfører forhøyet risiko for skader og fuktproblematikk i kledning og ytterveggkonstruksjonen.

- Takkonstruksjon | Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon. Det er ikke gangbart gulv langs kneveggen, og befaring er kun gjort fra området rundt luken. 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. Det er observert fuktmerker i kneveggen. Fuktmåler med pigger i treverk ble benyttet på merkene, og det ble ikke påvist

forhøyede fuktverdier. 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 dihten 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.

- Taktekking | Våre HMS retningslinjer, tillater ikke å gå på skrå yttertaket 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. Yttertaket 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.

- Utvendig beslag | 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 personskafer 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.

- Ytterdører | 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.

- Vinduer | 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.

- Rom under terreng | 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 fuktsikring 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 fuktsikring av grunnmuren. Dette medfører økt risiko for fukt- og råteskader i utforede vegger og oppforede gulv.

- Pipe og ildsted | Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder.

- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner | 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.

- Utstyr for sanitærinstallasjoner | 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.

- Vannbåren varme | 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.

- Ventilasjon | Under befaring er det registrert svakt/ utilstrekkelig avtrekk fra avtrekksventiler. 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 avtrekksventilasjon 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.

- Etasjeskiller | 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.

- Utvendig trapp | Det er registrert sprekkdannelser i enkelte trinn. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal

slitasje.

- Rekkverk | 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 justering. 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.

- Innvendige gulv, underetasje | 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 sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Tilfellet har medført sprekkdannelser i fug i nevnte område.

- Våtromsvegger - Bad 1, underetasje | 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.

- Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad 1, underetasje | Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.

- Våtromsgulv - Bad 2, underetasje | Det er registrert sprekkdannelser 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.

- Våtromsvegger - Bad 2, underetasje | 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.

- Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad 2, underetasje | Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. 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.

- Bod/vaskerom, underetasje | 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.

- Utstyr for sanitærinstallasjoner - Wc, 1. etasje | Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen 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 sisterne og derfor gitt tilstandsgrad 2.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Våtromsgulv - Bad 1, underetasje | 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 fuktpåkjønning på konstruksjonen. Det vannrette 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.

- Helhetsvurdering - Bad, 2. etasje | 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 fuktpåkjønning på konstruksjonen. Det er registrert sprekkdannelser i fuger. Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sistene. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisterekassen ikke blir oppdaget. Det er ikke inspeksjonsmulighet eller lufting under badekaret. Dette bør etableres. I våtrom er det krav til fukttett 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 fukttett sjikt). Store deler av gulvet er belagt med gulvbord i tre (ikke fuktbestandige materialer i våtsonen). Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader 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.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Balkonger og terrasser | 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.

- Carport/utebod | Bygningen er en enkel sidebygning og derfor ikke tilstandsvurdert. Bygningen bærer preg av alder, slitasje og utettheter/fuktinnsig, det bør påregnes vedlikehold/utbedringer.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

## Øvrig informasjon

### Adresse

Vingolfveien 39, 1170 OSLO

Gnr. 182, bnr. 39  
i Oslo kommune.

## Selger

Birte Huth

## Sameie

Sameiets forsikringsselskap: Fremtind

Polisenummer fellesforsikring: 35169278

## Energiklasse

D

## Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

## Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Vannbåren gulvvarme er lagt i hele underetasjen
- Varmepumpe tilknyttet varmtvannstanken og fordelerskap er montert i teknisk rom
- Elektrisk gulvvarme er lagt i hele 1. etasje og på bad i 2. etasje
- Det er gasspeis i stuen i 1. etasje med gassbeholder plassert utvendig

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Selger opplyser at det årlige strømforbruket var ca. 20 509 kWh i 2025. Det er viktig å merke seg at

energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Nåværende eier har tegnet avtale om Norgespris på strøm, og avtalen har bindingstid til 31.12.2026. Avtalen følger boligen, og må derfor overtas av kjøper.

Norgespris er en ny, statlig ordning, som gir en forutsigbar og fast strømpris på 50 øre per kWh med mva (40 øre uten mva) gjennom året. Norgespris har et forbrukstak på 5 000 kWh per måned for husholdninger og 1 000 kWh for hytter. Når det er tegnet avtale om Norgespris bortfaller eventuell strømstøtte.

Som boligeier må du fortsatt ha en strømvatle med en strømleverandør.

Du kan lese mer om Norgespris blant annet her: <https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris>

## Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av Kommuneplanen 2015–2030 (KDP-17), vedtatt 23.09.2015. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende.

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse (A-område) i reguleringsplan S-4644, «Nordstrandskråningen, delområde Nordstrand - Bekkelaget - Ljan. Småhusområde med særlig hensyn til landskaps- og vegetasjonsvern», vedtatt 11.06.2012.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan S-4GA, «Bernhus - Kastellet», vedtatt 16.10.1909. Planen har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Eiendommen berøres av gul støysone for jernbane. Gul støysone (iht. T-1442) innebærer at støynivået (Lden) er beregnet til 55-65 dB, og at støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Det kan være begrensninger for etablering av nye boenheter

innenfor støysonene. Ta kontakt med kommunen for mer informasjon.

Eiendommen ligger i et område med middels til lav aktsomhet for radon. Radon er en radioaktiv gass som kan sive inn i bygninger fra grunnen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i alle boliger.

I matrikkelen er det registrert en forekomst av grunnforurensning i området (lokalitet 11508, Vingolfveien-Støttumveien). Påvirkningsgraden er vurdert til liten/ingen kjent påvirkning med dagens arealbruk.

Pågående plansaker i nærområde:

- Det er ingen registrerte plansaker i nærområde ifm. utarbeidelse med salgsoppgaven.

Pågående byggesaker i området:

- Saksnummer 202514937: Nordstrandveien 5 - oppgradering av Nordstrand stasjon. Midlertidig brukstillatelse notert 09.12.2025  
- Saksnummer 202509721: Krokkleiva 6 - oppføring av svømmebasseng. Klage på avslag er sendt 12.03.2025

## Tinglyste heftelser

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

301/182/39:

17.09.1880 - Dokumentnr: 924261 - Erklæring/avtale  
Forbud mot generende bedrift

02.06.1882 - Dokumentnr: 900086 - Bestemmelse om gjerde  
Bestemmelse om strandlinje

19.10.1885 - Dokumentnr: 992717 - Erklæring/avtale  
Forbud mot generende bedrift  
Overført fra gnr 182 bnr 85

07.09.1937 - Dokumentnr: 9532 - Bestemmelse om bebyggelse  
Gjelder denne registerenheten med flere

06.07.1955 - Dokumentnr: 9035 - Skjønn  
Dok. tgl. m/dbnr. 9035 - 9052  
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.1955 - Dokumentnr: 14327 - Skjønn  
Dok. tgl. m/dbnr. 14327 - 14331.  
Gjelder denne registerenheten med flere

08.10.1984 - Dokumentnr: 50275 - Bestemmelse om veg  
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

26.08.1985 - Dokumentnr: 51541 - Best. om vann/  
kloakkledn.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

13.01.1986 - Dokumentnr: 2108 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om strandlinje  
Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.1987 - Dokumentnr: 19927 - Best. om vann/  
kloakkledn.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet  
Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.1991 - Dokumentnr: 65746 - Best. om vann/  
kloakkledn.

Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo bygningsråd.

Gjelder denne registerenheten med flere

14.05.2026 - Dokumentnr: 533677 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver  
Rettighetshaver: Emera Nol AS  
Org.nr: 934 963 385  
Elektronisk innsendt

03.09.1880 - Dokumentnr: 900096 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:0301 Gnr:182 Bnr:16

28.12.1940 - Dokumentnr: 11545 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:182 Bnr:641

01.05.1942 - Dokumentnr: 911698 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
gnr 182 bnr 85

31.10.1985 - Dokumentnr: 67648 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:182 Bnr:1311

26.03.1987 - Dokumentnr: 19926 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:182 Bnr:1343  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:182 Bnr:1344

05.12.1991 - Dokumentnr: 65745 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:182 Bnr:1394

17.09.1880 - Dokumentnr: 924250 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:182 Bnr:16  
Bestemmelse om vannrett  
Med flere bestemmelser

11.06.1999 - Dokumentnr: 30300 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:182 Bnr:1394  
Bestemmelse om adkomstrett  
Med flere bestemmelser \*

\* Avtale vedr. vedlikehold og bruksrett:

Som følge av skillemur mellom eiendommene gnr. 182 bnr. 39 og gnr. 182 bnr. 3940, og utvidelse av innkjørsel til gnr. 182 bnr. 39, gis sistnevnte eiendom eksklusiv, evigvarende og vederlagsfri bruksrett til areale av gnr. 182 bnr. 3940 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.

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er et pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran for eksempel tinglyste banklån på eiendommen.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler eier. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

## Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i sin helet.

## Radonmåling

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

## Diverse

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmeglere før budet legges inn. Ta kontakt med eiendomsmegler dersom det er spørsmål.

Det informeres om at selger har en relasjon til en ansatt i eiendomsmeglerforetaket, men at denne relasjonen ikke er omfattet av egenhandelsforbudet i eiendomsmeplingsloven. Konferer megler for ytterligere informasjon.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort tilstand.

Foto: Joakim Karlsen.

# Kontrakts- grunnlag

## Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

## Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter

avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

## Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeidlerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmedler eller egne rådgivere før de gir bud.

#### Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

#### Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

#### Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

#### Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

#### Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder

også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

## Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan

videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uopfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

## Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

## Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan

gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se [www.emera.no](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 100 100,00

Grunnpakke bolig info\*\* kr 14 300,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm kr 24 850,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 12 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 15 000,00

Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 3 900,00

### Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 16 000,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 187 050,00

Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

## Oppdragsansvarlig

Francis Johansson-Merrick

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

[francis.johansson-merrick@emera.no](mailto:francis.johansson-merrick@emera.no)

Tlf: 951 97 652

Didrik Tollefsen

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF | Partner

[didrik.tollefsen@emera.no](mailto:didrik.tollefsen@emera.no)

Tlf: 469 28 782

## Ansvarlig megler

Francis Johansson-Merrick

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

[francis.johansson-merrick@emera.no](mailto:francis.johansson-merrick@emera.no)

Tlf: 951 97 652

## Meglerforetaket

Emera No1 AS

Organisasjonsnummer 934963385

Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO

Tlf: 222 52 222

## Salgsoppgavedato

30.05.2026

## Samarbeidspartnere og

## tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Kolibri Forsikring AS - tilbyr bolig-/innbo og andre tingskadeforsikringer

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

VINGOLFVEIEN 39

# VEDLEGG



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Vest	
Oppdragsnr.	
01260049	
Selger 1 navn	
Birte Huth	
Gateadresse	
Vingolfveien 39	
Poststed	Postnr
OSLO	1170
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	35169278

Document reference: 01260049

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: BH

1

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Lekkasje på bad i andre etasje, skaden ble utbedret av M-tett i 2024. Kran og termostat på bad i andre etasje var defekt og ble utbedret vår 2026 av Nordstrand rør.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

M-TETT AS ble rekvirert for å vurdere muligheten for en lokal reparasjon i bad etter lekkasje ned i underliggende etasje. Badet er på ca. 10 kvm og ligger i 2 etg. i kjedet enebolig. Det har fliser på gulv og vegger i dusjsonen, og skipsgulv av tre utenfor. Utført arbeid: · Freste ut fuger i ytterkant av slukristen og fjernet denne · Påviste varmekabler · Pigget forsiktig opp i betong rundt sluk uten å skade varmekabler · Demonterte eksisterende klemring og pakning · Kontrollerte membranen og sluket · Renset og varmet opp eksisterende membran ved sluket · Monterte ny pakning og ny type klemring · Utførte en vann test · Støpte igjen ved sluket · Slipte ned flis lim og primet påstøp · Monterte slukrist · Fuget. Nordstrand rør utbedret kran og termostat vår 2026 på bad i andre etasje.

Arbeid utført av

M-Tett AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/formyet?

Nei  Ja

Beskrivelse

Utført arbeid: · Freste ut fuger i ytterkant av slukristen og fjernet denne · Påviste varmekabler · Pigget forsiktig opp i betong rundt sluk uten å skade varmekabler · Demonterte eksisterende klemring og pakning · Kontrollerte membranen og sluket · Renset og varmet opp eksisterende membran ved sluket · Monterte ny pakning og ny type klemring · Utførte en vann test · Støpte igjen ved sluket · Slipte ned flis lim og primet påstøp · Monterte slukrist · Fuget.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Vasken på kjøkkenet har gått tett et par ganger, Nordstrand rør har vært å utbedret.

Arbeid utført av

Nordstrand rør

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det foreligger en liten utetthet på taket over carporten, hvor det ved mye regnfall kan dryppe.

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Hatt tilsyn av feier for ca. 3 år siden, han hadde intet å bemerke. For øvrig byttet gassbeholder til gasspeis i mai 2026, men det er et problem med tenningsmekanismen. Service er bestilt.

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 17 mm i stue/kjøkken. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 15 mm i soverom. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 30 mm i soverom. Hentet fra tilstandsrapport datert 18/03/2026.

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Vi har observert råte på rekkverket på terrassen i underetasjen. Vært observert sølvkre på badet ved enkelte anledninger.

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

Nei  Ja

Initialer selger: BH

2

Document reference: 01260049

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Prestegårds Ventilasjons Service: Skiftet filter i februar 2026. Utbedret termostat i mars 2026. AC Varmepumper AS: Renset sil for gulv varme. Var en del smuss. Testet ekspansjonskar ok. Testet at ekstra varmen legger inn ok. Fyllt opp med vann og luftet anlegget. Anbefaler å sette inn vannfilter. Kontrollert utedel, fjernet busker og greiner foran og bak på utedel. Børstet coil. POLAR BAD NORGE AS: Utført jevnlig service og byttet pumpe i 2020. Nytt deksel til jacuzzi i 2024.

Arbeid utført av

Prestegårds Ventilasjons Service, AC Varmepumper AS, WESTHEIM AS.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

WESTHEIM AS: Samsvarserklæring signert og datert 03.08.2017 er fremvist for følgende arbeider: Sikringsskap, kjøkken, stue, gang, gang kjeller, hobbyrom. Etter vannskade. Lagt varmekabler i gulv. SB PETERSEN ELEKTRO AS: Samsvarserklæring signert og datert 16.04.2024 er fremvist for følgende arbeider: Remontert downlights på kjøkken.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Endringer utført av tidligere eiere: 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. 2 soverom i underetasjen er slått sammen til en stue. Satt inn skyvedører i glass i første etasje og underetasje. Ombygging og utvidelser av terrasser.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse

Foreligger ikke søknad/ferdigattest for bruksendring på loftet. Foreligger ferdigattest/tillatelse for arbeidene på terrassene og innsettelse skyvedører i første etasje og underetasjen.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Initialer selger: BH

3

Document reference: 01260049

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Et vindu på kjøkkenet over vinskapet lar seg ikke åpne.

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Birte Huth	b26b42df4f4aad36f9b415 8696992c45cafa7f46	11.05.2026 08:12:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01260049

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

# Nabolagsprofil

Vingolfveien 39 - Nabolaget Nedre Nordstrand/Kastellet nordvest - vurdert av 160 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Nordstrand stasjon Linje L2	2 min	0.2 km
Nordstrand bad Totalt 13 ulike linjer	5 min	0.4 km
Bråten Linje 13, 19	10 min	0.7 km
Lambertseter Linje 1, 4	5 min	2.3 km
Hauketo stasjon Buss, tog	6 min	2.7 km

## Skoler

Steinerskolen på Nordstrand (1-10 kl.) 264 elever, 13 klasser	5 min	0.4 km
Nordstrand skole (1-7 kl.) 359 elever, 18 klasser	9 min	0.7 km
Nordseter skole (1-10 kl.) 1027 elever, 51 klasser	13 min	0.9 km
Kastellet skole (1-10 kl.) 605 elever, 33 klasser	16 min	1.3 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 306 elever, 24 klasser	10 min	0.7 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	7 min	3.2 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	7 min	4.3 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

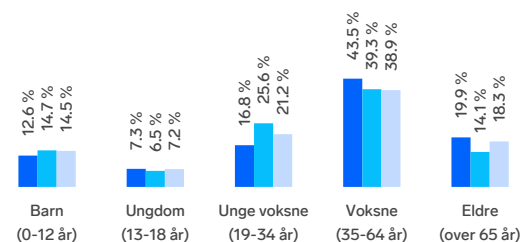
Veldig bra 86/100



## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Nordstrand/Kastelle...	2 423	1 061
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Bråten barnehage (1-5 år) 63 barn	9 min	0.7 km
Eplekneika barnehage (1-5 år) 27 barn	12 min	0.9 km
Skovheim Kanvas-barnehage (1-5 år) 64 barn	15 min	1.1 km

## Dagligvare

Matkroken Bråten Post i butikk	10 min	0.8 km
Meny Nordstrand	14 min	



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Trikk



### Kollektivtilbud

Veldig bra 86/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100



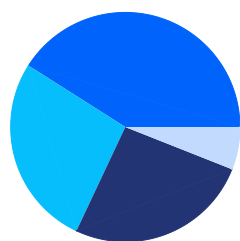
### Gateparkering

Lett 83/100

## Sport

	Nordseter skole Aktivitetshall, ballspill	15 min	1 km
	Nordstrand tennishall Tennis	15 min	1.1 km
	EVO Nordstrand	14 min	
	Best Trening	25 min	

## Boligmasse



■ 41% enebolig  
■ 27% rekkehus  
■ 6% blokk  
■ 26% annet

«Kort vei til Oslo, kveldssol, gode kollektiv muligheter til Oslo sentrum, gode skoler/oppvekstvilkår for barn»

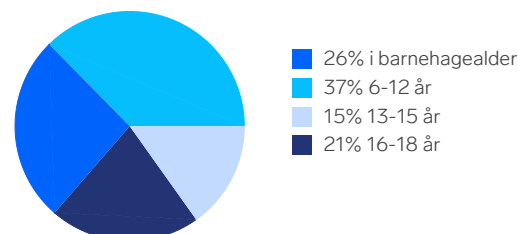
Sitat fra en lokalkjent



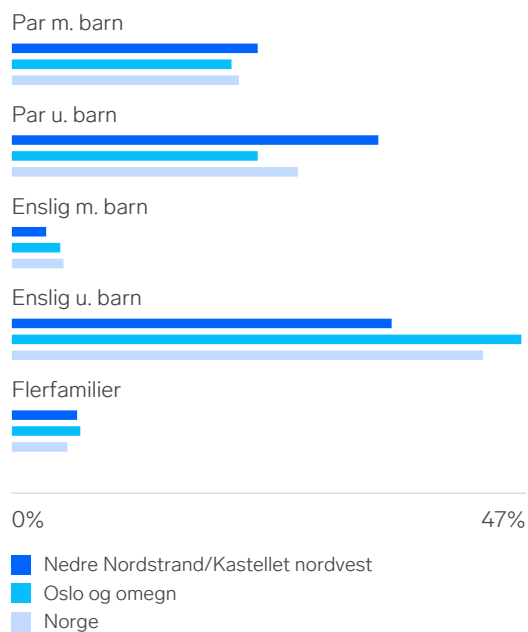
## Varer/Tjenester

	Sæter Torg	15 min
	Apotek 1 Nordstrand	15 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

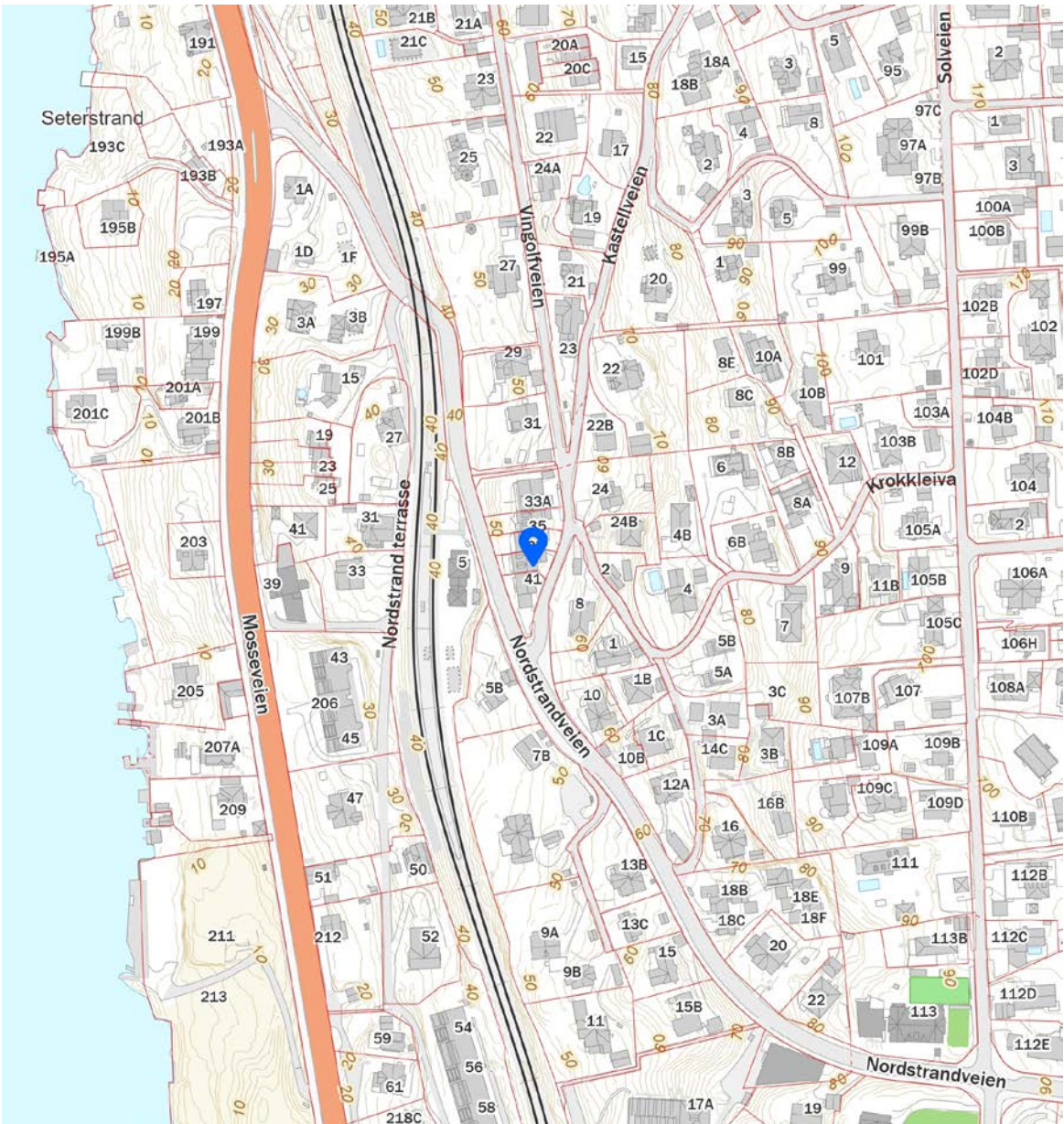
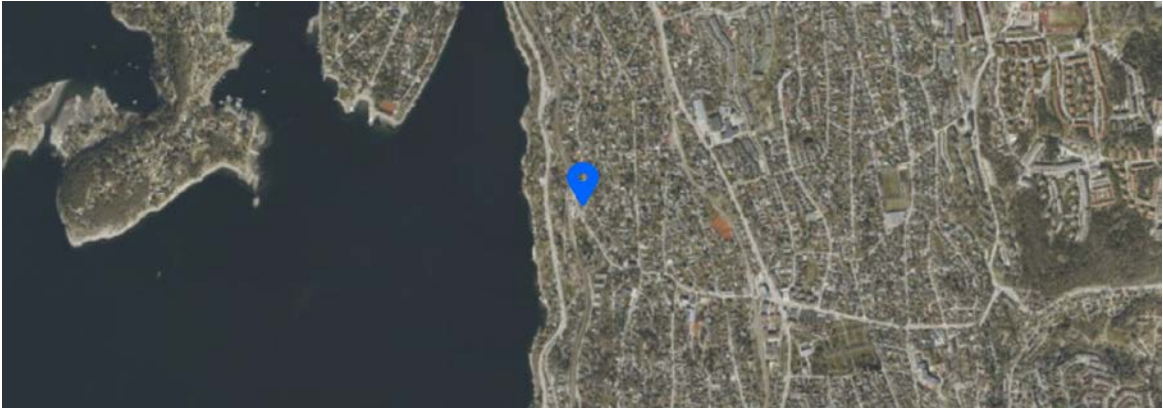


## Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



**FINN** Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

### VINGOLFVEIEN 39, 1170 OSLO

Gnr: 182 Bnr: 39 301 Oslo kommune.

Kjedet enebolig

Dato befarings: 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 m<sup>2</sup>  
 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 m<sup>2</sup>.

### 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 (innglasset 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 m<sup>2</sup>.

## 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 befarung.

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 fukt påkjenning 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 tilfellet 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 ytterveggskonstruksjonen.</p>

TG: 2

## Takkonstruksjon, takteking og pipe over yttertak

*På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er teknet med. Dersom boligen har krype loft, 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 besikket 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: Tofløyedør 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 lovligheit. 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 <sup>2</sup> . 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 <sup>2</sup> . 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 fundamentet 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 skjelheter, 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 "pigger i treverk" i veggens bunnsvill 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:	Avtreksventil 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. Friskluftsentil 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 avtreksventiler. 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 friskluftsentiler på ytterveggene i alle oppholdsrom. I dette tilfellet mangler det avtreksventilasjon 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 sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Tilfellet har medført sprekkdannelser 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 uflagerte 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 fukt påkjenning 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 "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

## 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 sprekkeformasjoner 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: Baderoomsinnredning 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 systerne.

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

## **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 besiktes 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:	<p>Våtromsgulv: Fliser på betong i dusjsone. Sluk i plast. Gulvbord for øvrig.</p> <p>Våtromsvegger: Glassbyggerstein og flislagte overflater.</p> <p>Fast inventar: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med profilerte fronter. Speil over servanten.</p> <p>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.</p>	
Tilstandsvurdering:	<p>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.</p> <p>Det er registrert sprekkdannelse i fuger. Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterner. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.</p> <p>Det er ikke inspeksjonsmulighet eller lufting under badekaret. Dette bør etableres.</p> <p>I våtrom er det krav til fuktett 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 fuktett sjikt).</p> <p>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 fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.</p> <p>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.</p> <p>En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsonen). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.</p> <p>Våtrommet har behov for oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, må tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.</p>	<div style="background-color: red; color: white; padding: 2px 5px; font-weight: bold;">TG: 3</div>
Utbedringskostnad:	kr. 300 000-400 000,-	

## Hulltaking bad – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	<p>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.</p>	
Tilstandsvurdering:		<div style="background-color: green; color: white; padding: 2px 5px; font-weight: bold;">TG: 0</div>

## Carport/utebod

### Generelle opplysninger

Beskrivelse:	<p>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, tekket med takstein. Profilert ytterdør til uteboden.</p>	
Tilstandsvurdering:	<p>Bygningen er en enkel sidebygning og derfor ikke tilstandsvurdert.</p> <p>Bygningen bærer preg av alder, slitasje og utettheter/fuktinnslag, det bør påregnes vedlikehold/utbedringer.</p>	<div style="background-color: darkgray; color: white; padding: 2px 5px; font-weight: bold;">TG: IU</div>

## 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 ivarettatt. 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 (m<sup>2</sup>), 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 tilleggsinformasjon 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 areal typer 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:**

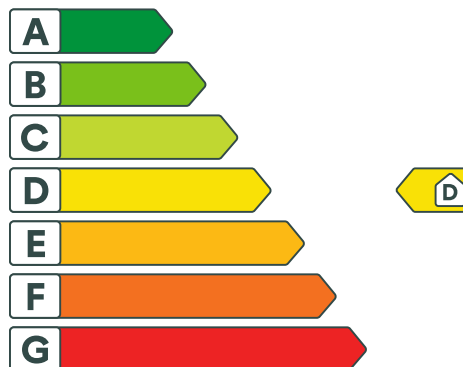
Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.

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 <b>Vingolfveien 39, 1170 OSLO</b>	
Dato for energimerking <b>09.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-293323</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>80972644</b>
Gårdsnummer <b>182</b>	Bruksnummer <b>39</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## 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 <b>1987</b>	Bygningstype <b>Kjedet enebolig</b>
Bruksareal <b>205,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>205,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>3</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Gass, Elektrisitet, Varmepumpe</b>	
Ventilasjon <b>Balansert ventilasjon</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**177,04 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**177,04 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**36 294 kWh**



## Vingolfveien 39, 1170 OSLO



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## 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 varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

##### Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 rørmatt, 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>

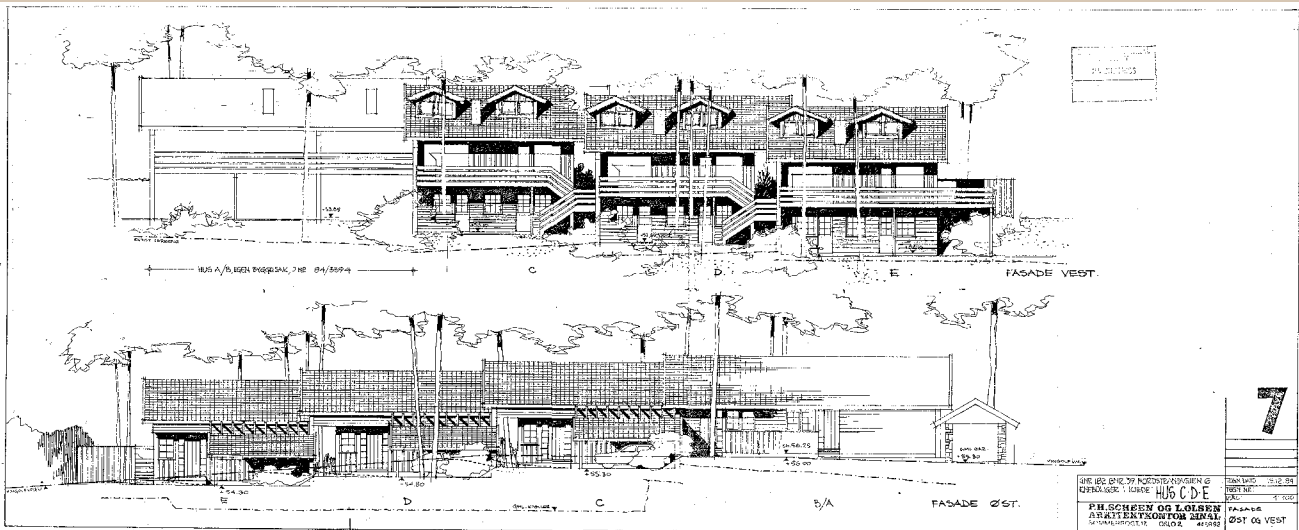


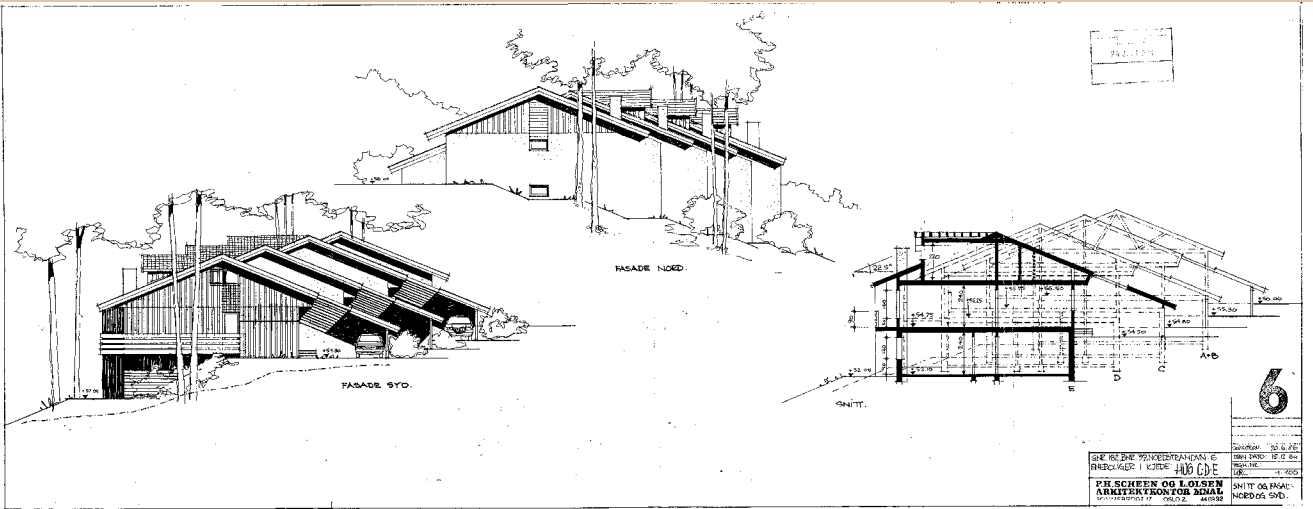
### Spørsmål om energiattesten

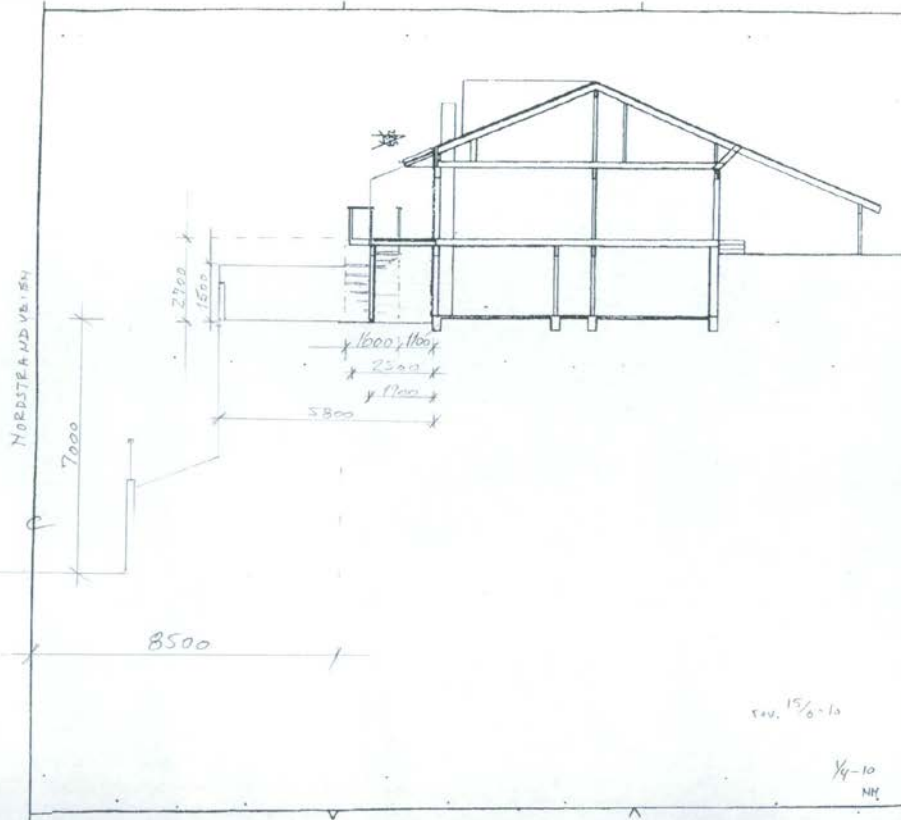
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

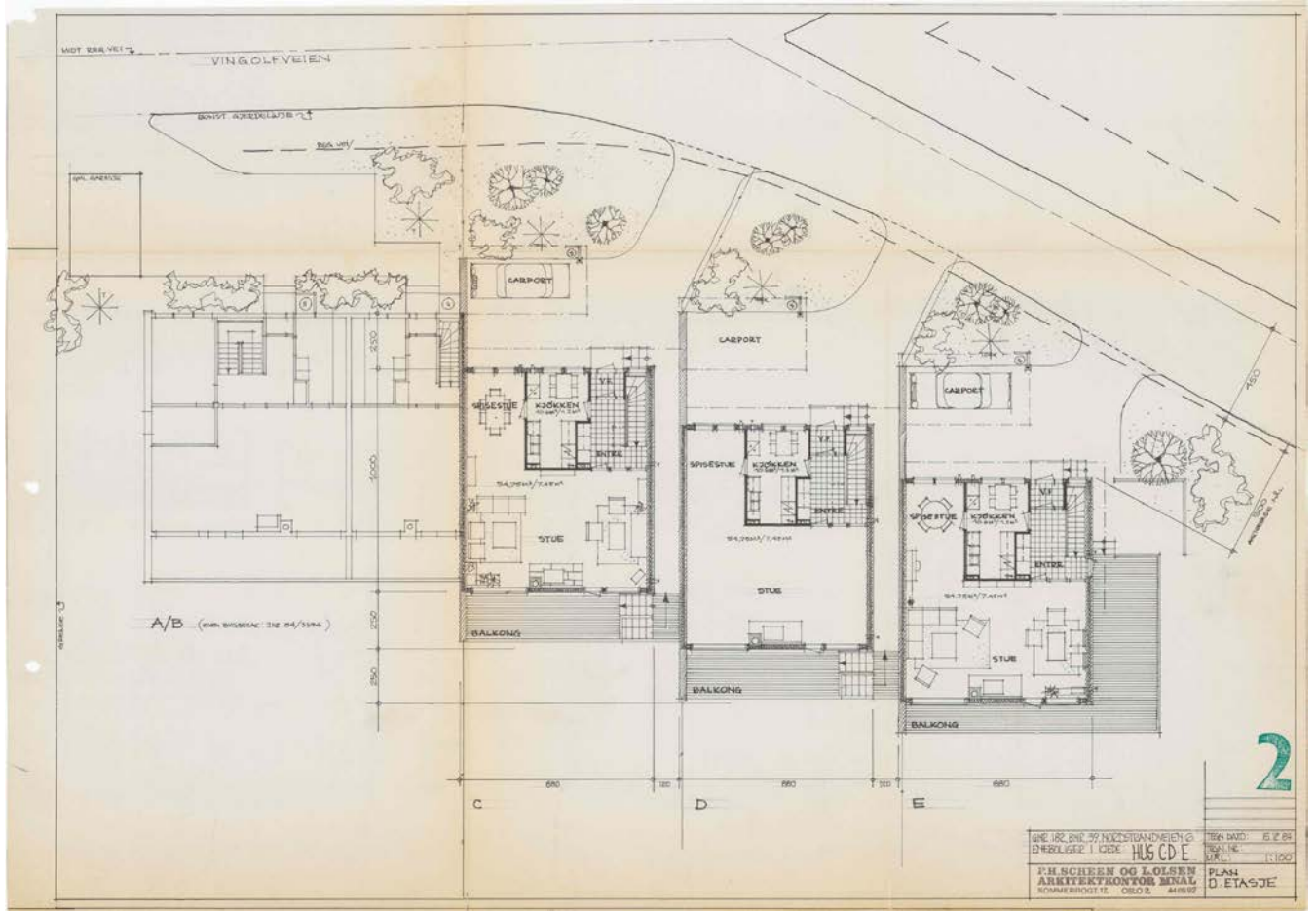
<https://www.enova.no>

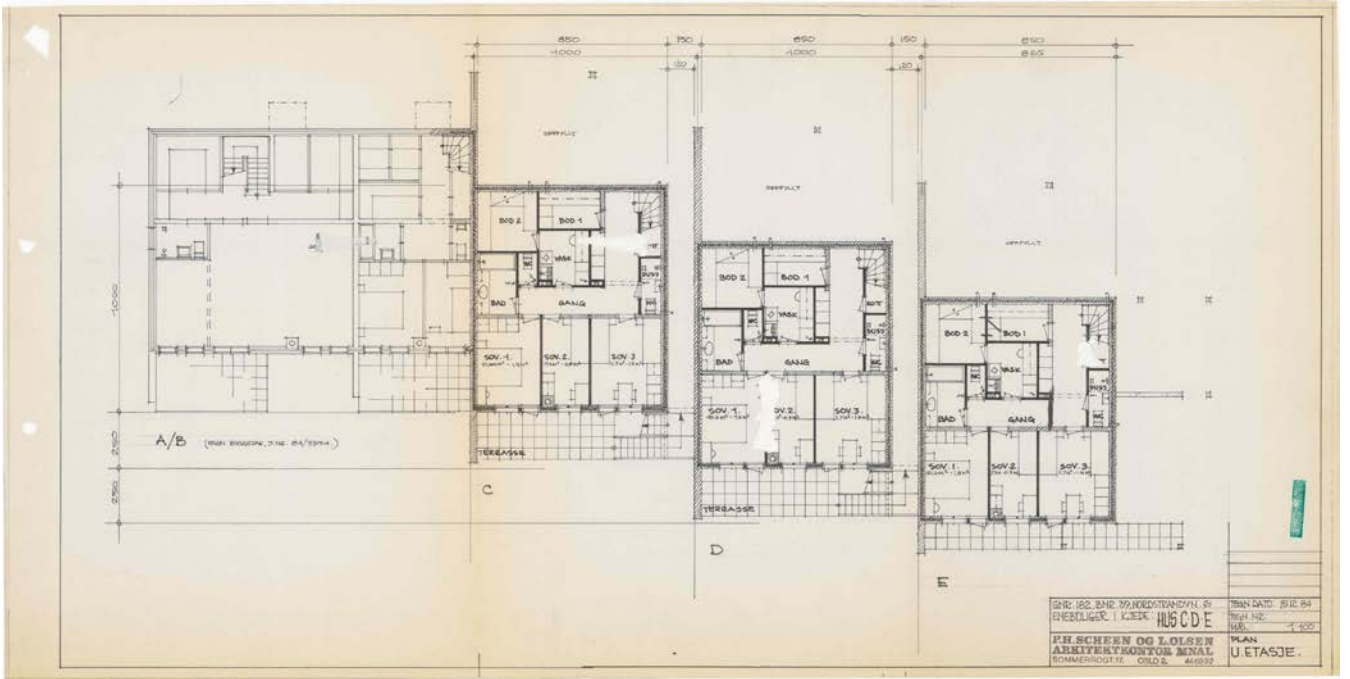






Tegning nr. A37-08		Rev. 01	
VEDLEGG <del>DOK</del> E4			
02	SPESIK. OM KANBETJENING	AKR. Nr.	P. Nr.
01	SKEDD. OG SAMTILLYTTELSE	23.04.00	01
Rev.	Revijeringer gjøres	Dato	Årh.
G. NR. 182 / B. NR. 1344 VINGOLFVEEN 37 PÅBYGG - ENBOLIG I KJEDE BENTE NYGAARD			
Utarbejdet av			
LPO	utviklet i Norge av	Per 13.10.00	
	Forbudsnummer 10, nr. 001	Per 13.10.00	
Målestokk	Dato	23.02.00	
1:100	Tegnet av	GH	
	Kontrollert av	BK	
	Godkjent av	BK	
VINGOLFVEEN 37 - PÅBYGG SNITT ETTER OMBYGGING			
Tegning nr. A37-08			
		Rev. 01	

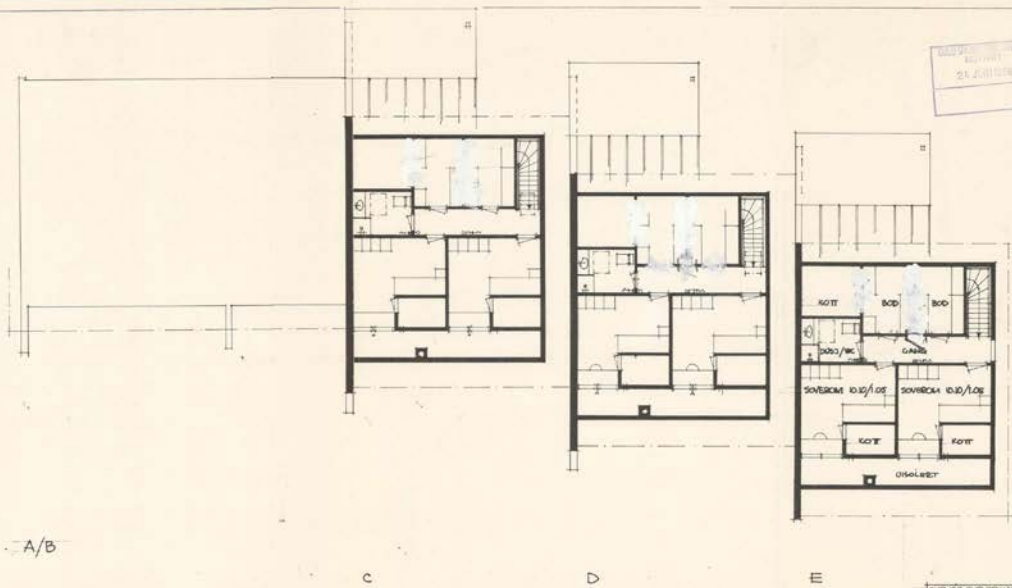




GRN. 102, 2NE 39, HØRDTÅNDEN, 8  
 ENDELIGT I KÆDE: HUS C D E  
 P.H. SCHEEN OG LOSEN  
 ARKITEKTONISKE MÅL  
 TILMÆRKT TITEL: 0102 & 0103

TERN GATE 102 04  
 TERN 102  
 100: 1:200  
 PLAN  
 U. ETASJE

BYGGERETTIGHET  
NR. 101/1911  
24. JUNI 1912



A/B

C

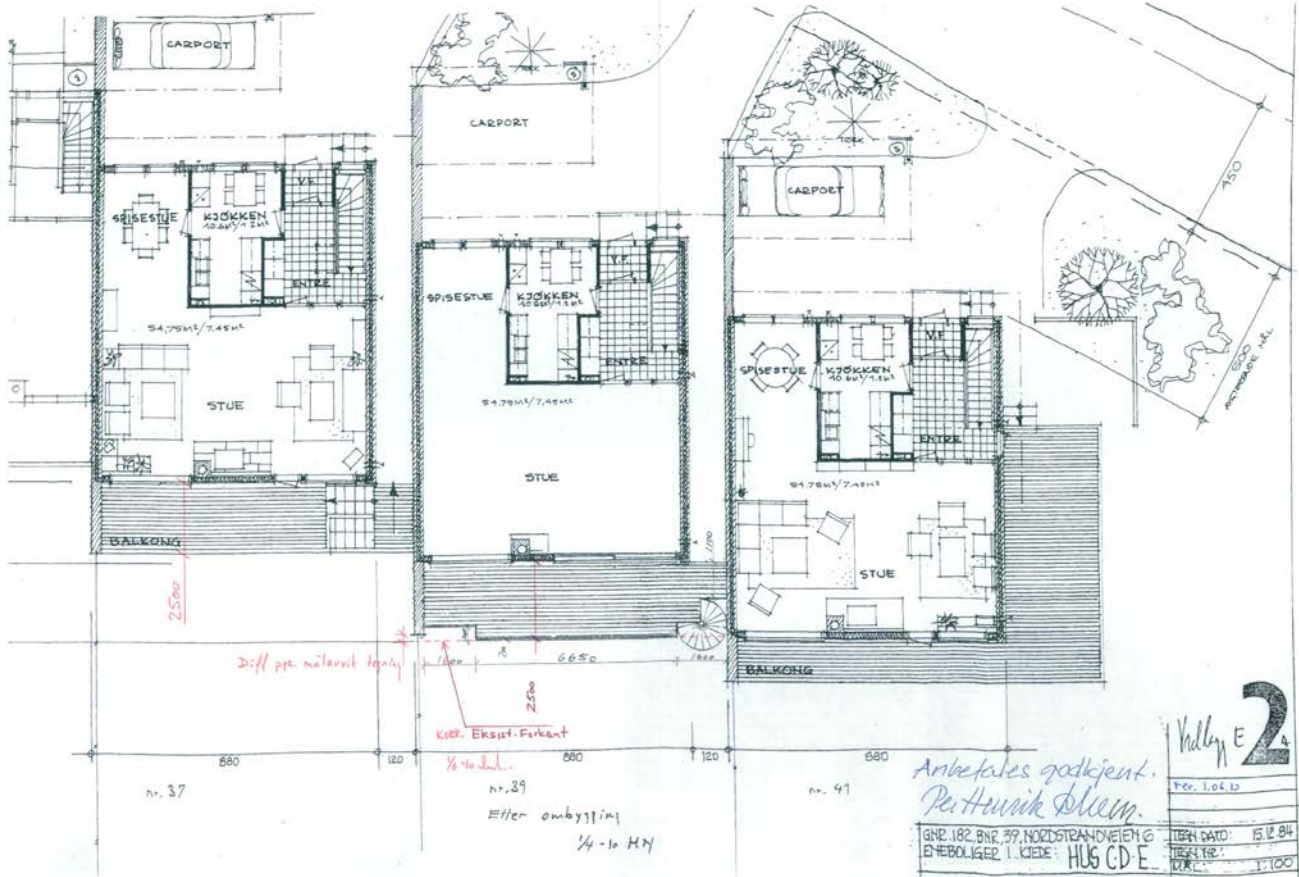
D

E

BYGGERETTIGHET NR. 101/1911  
24. JUNI 1912

BYGGERETTIGHET NR. 101/1911	BYGGERETTIGHET NR. 101/1911
24. JUNI 1912	24. JUNI 1912
P.H. SCHEEN OG LOSEN ARKITEKTRONTORE MNAL SOMMERROGTT. 12 OSLO 2. - 441192	
BYGGERETTIGHET NR. 101/1911	BYGGERETTIGHET NR. 101/1911
24. JUNI 1912	24. JUNI 1912
PLAN: L.C.F.T.	

5



nr. 37

nr. 39

nr. 41

Diff. ppe. målarvit tegning

Köök. Eksist. Förkant

1/4 to d. d.

Efter ombygging

1/4 - 10 MN

Arb. utf. av godk. ark.  
Per Henrik Sævi

GNR. 182, BNR. 39, NORDSTRANDVEIEN 6	LEGN. DATO: 15.12.84
ENERGOLIGER 1. KJØPE: HUS C D E	TREK. TR.: 1:100

Kvalitet E 2

Per. 1.06.10





OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
HERSLEBSGT 19 · 0660 OSLO 5 · 88 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

.....  
Dato: 13.4.88  
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](http://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](mailto: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](mailto:fsr@statoil.com)



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 tilfredsstiller 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 (tilsvarende målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

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

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

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

#### 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 verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

#### Grunnforurensning:

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

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 i bruk (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 annekst 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 i bruk (GAB):	23.11.1993
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	81855277			Antall etasjer:	

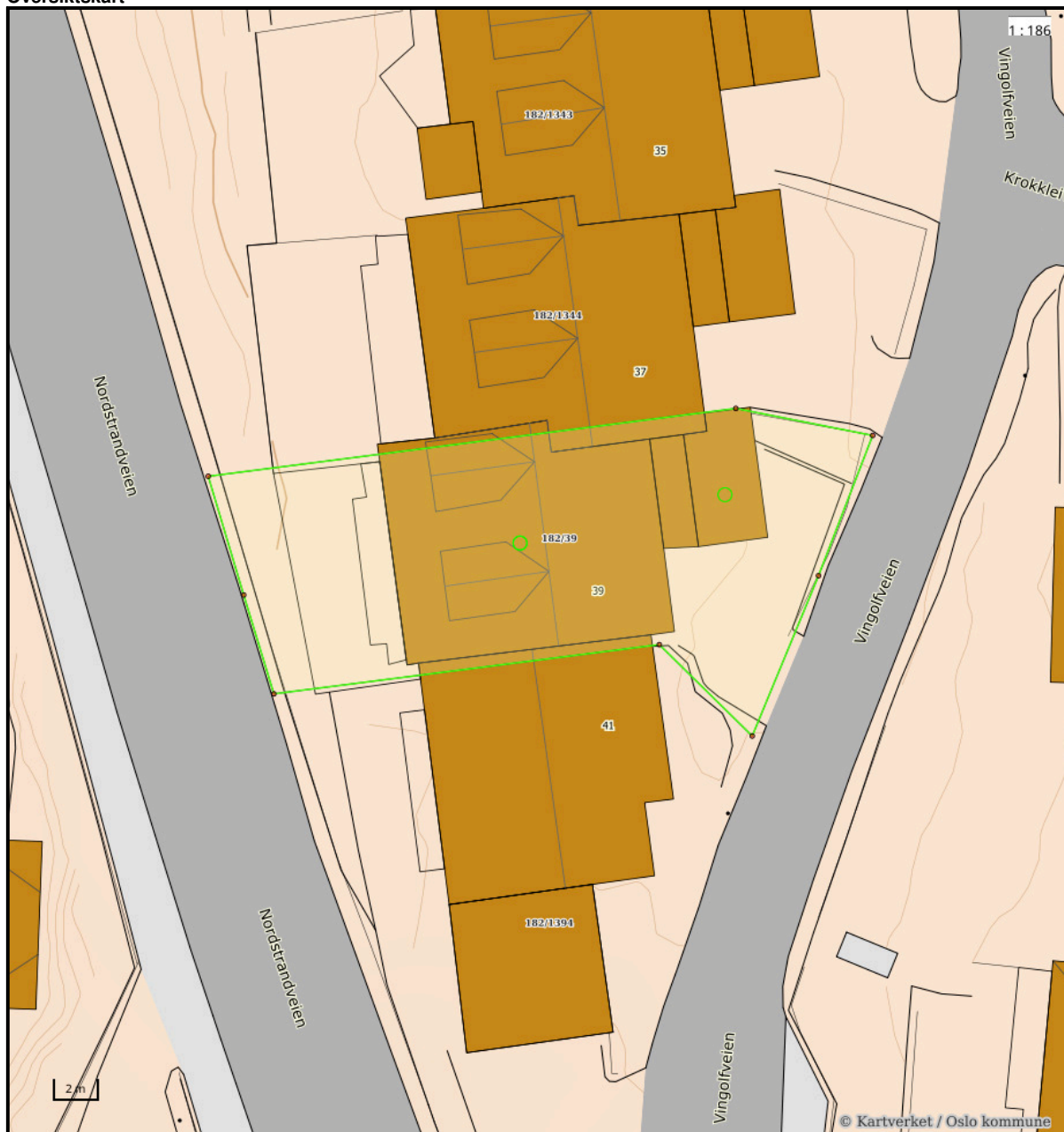
**Etasjeopplysninger:**

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

### Oversiktskart



#### Nøyaktighet (standardavvik)

- |   |   |
|---|---|
| <span style="color: green;">—</span> 10 cm eller mindre | <span style="color: magenta;">—</span> 201 – 500 cm |
| <span style="color: green;">—</span> 11 - 30 cm.        | <span style="color: orange;">—</span> Over 500 cm   |
| <span style="color: purple;">—</span> 31 - 200 cm       | <span style="color: red;">—</span> Ikke angitt      |

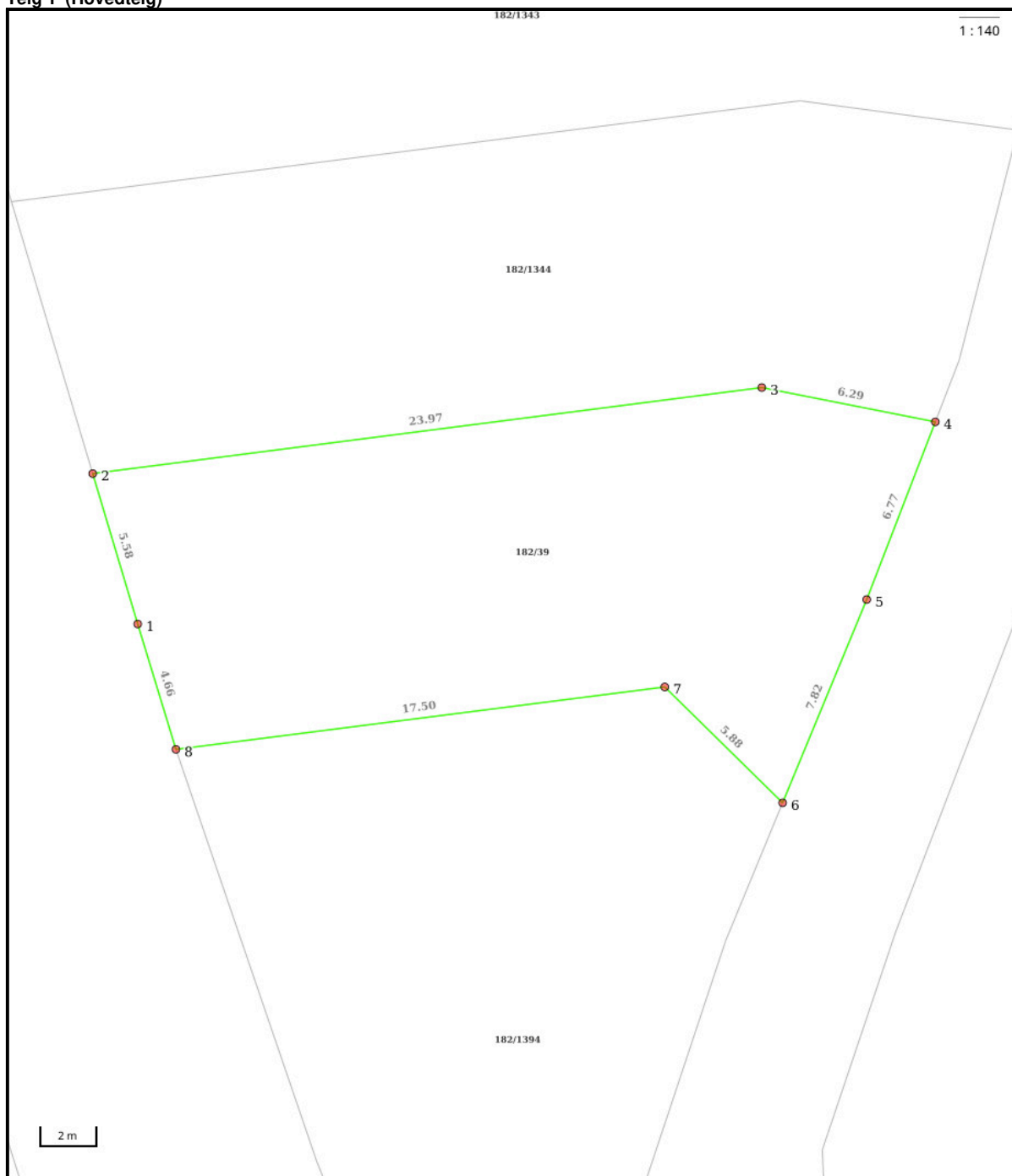
#### Hjelpelinjer

- |  |                          |
|--|--------------------------|
| <span style="color: blue;">- -</span> Vannkant | ..... Fiktiv / Teigdeler |
| - - - - Veikant                                | ..... Punktfeste         |

#### Symboler

- |  |
|--|
| <span style="color: green;">○</span> Bygningspunkt   |
| <span style="color: black;">△</span> Sefrak kulturminne  |
| <small>se <a href="http://ambita.com/sefrak">ambita.com/sefrak</a> for fargeforklaring</small> |

**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](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Areal og koordinater**

**Areal:** 284,80m<sup>2</sup>      **Arealmerknad:**  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	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

(<sup>1</sup>) 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

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86532370  
9190976

Vår ref (Saksnr):

Dato: 08.05.2026  
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 m<sup>2</sup>**

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

### **Plan- og bygningsetaten**

Avdeling tilsyn og geodata  
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit  
Seksjonsleder

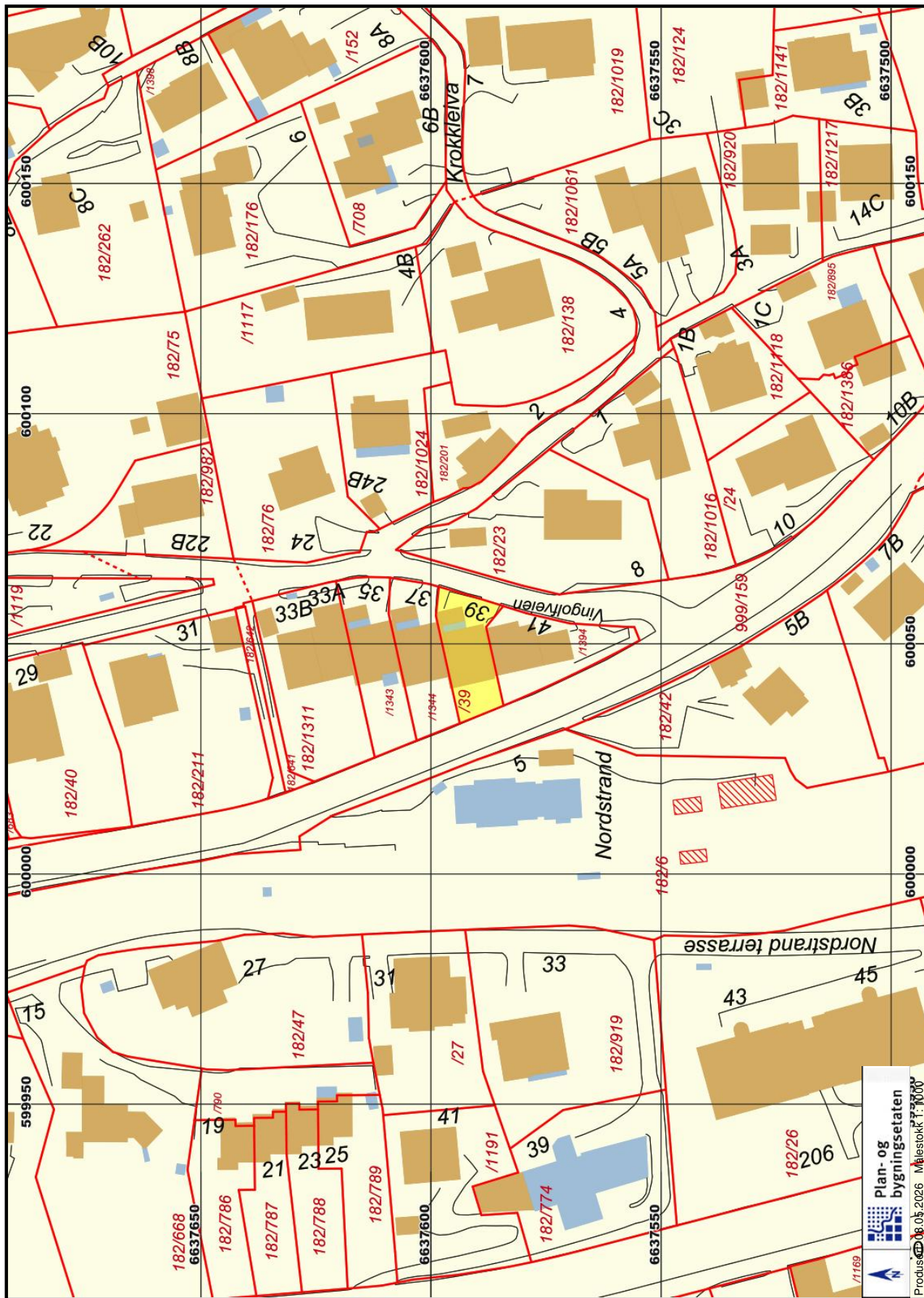


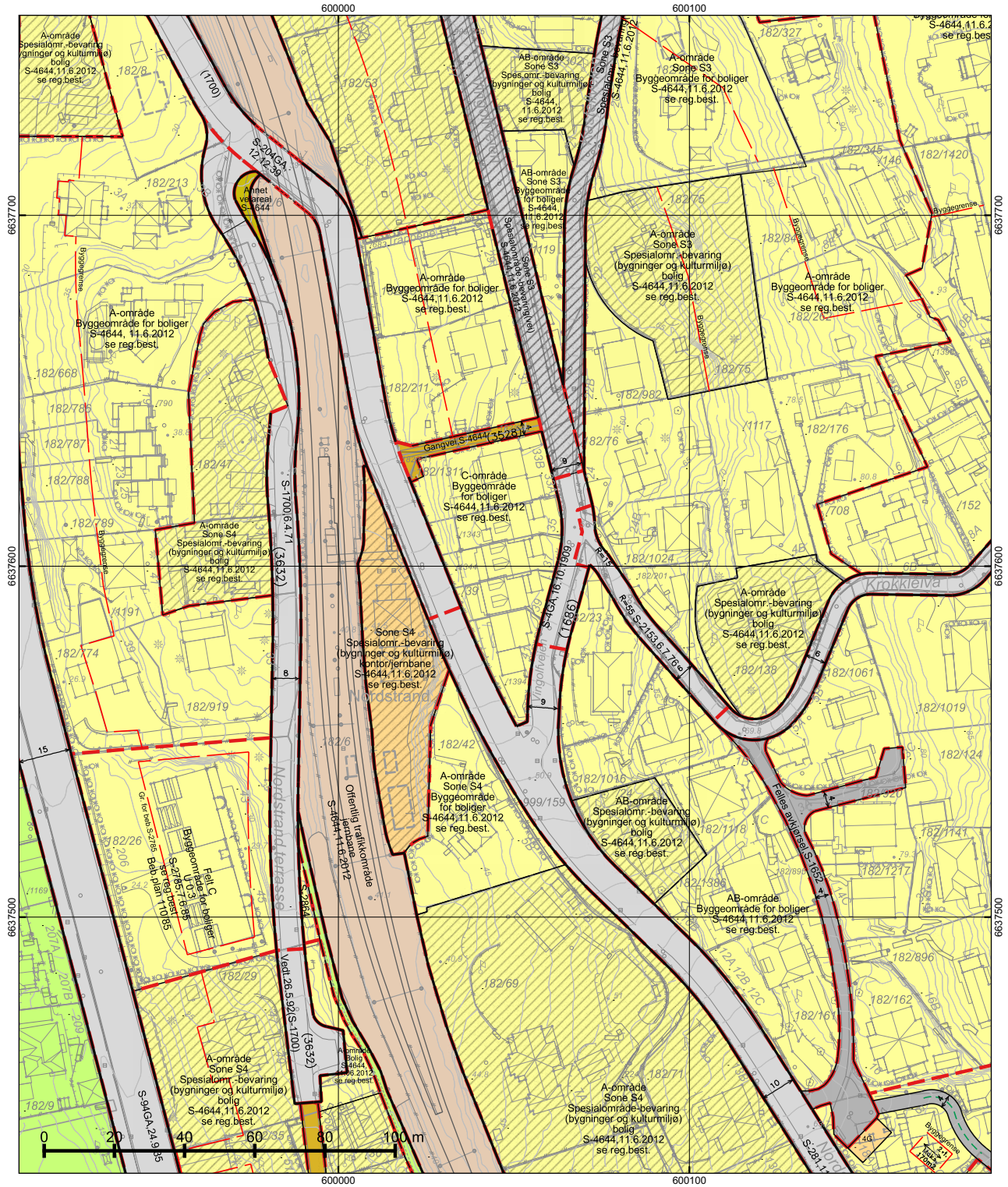
**Plan- og bygningsetaten**

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://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](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)



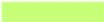

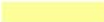









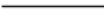
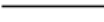












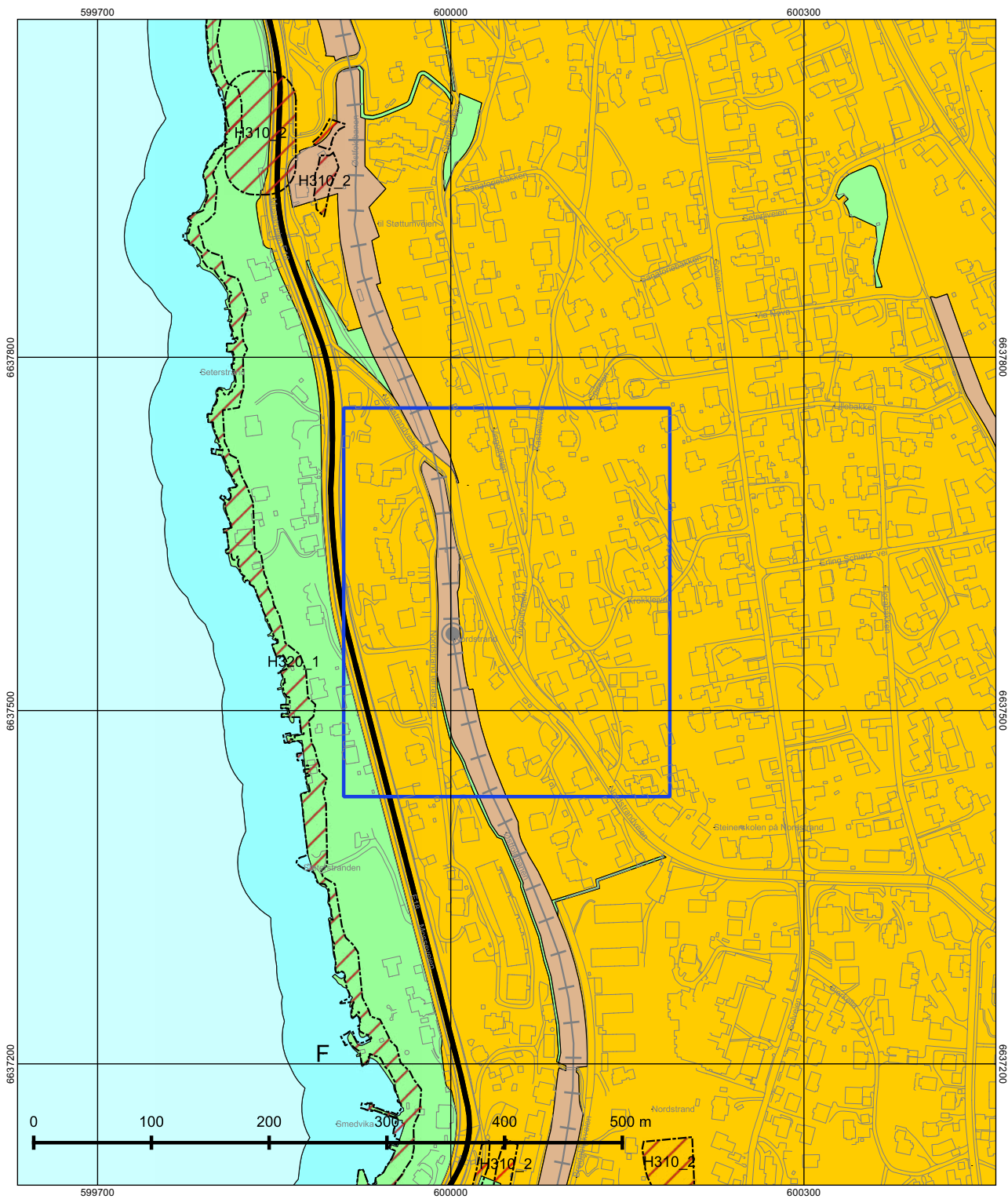
\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 08.05.2026          Bruker: FME          Målestokk 1:1000          Ekvidistans 1m          Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser          - Reguleringsplan: Se reg.best.          - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<p><b>Reguleringskart</b></p> <p>- Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 2 (dvs. på bakkenivå).          - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17          - Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.          - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenslåtte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 157536/ 86532370</p> <p>Adresse: Vingolfveien 39</p> <p>Gnr/Bnr: 182/39</p>	<p>Deres ref.:</p> <p>Kommentar:</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 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	964 - Regulert u-gradgrense
	Formålgrense
	Plangrense (gammel lov)
	Regulert eiendomsgrense
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Måle og avstandlinje (Dimensjonlinje)



© 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.

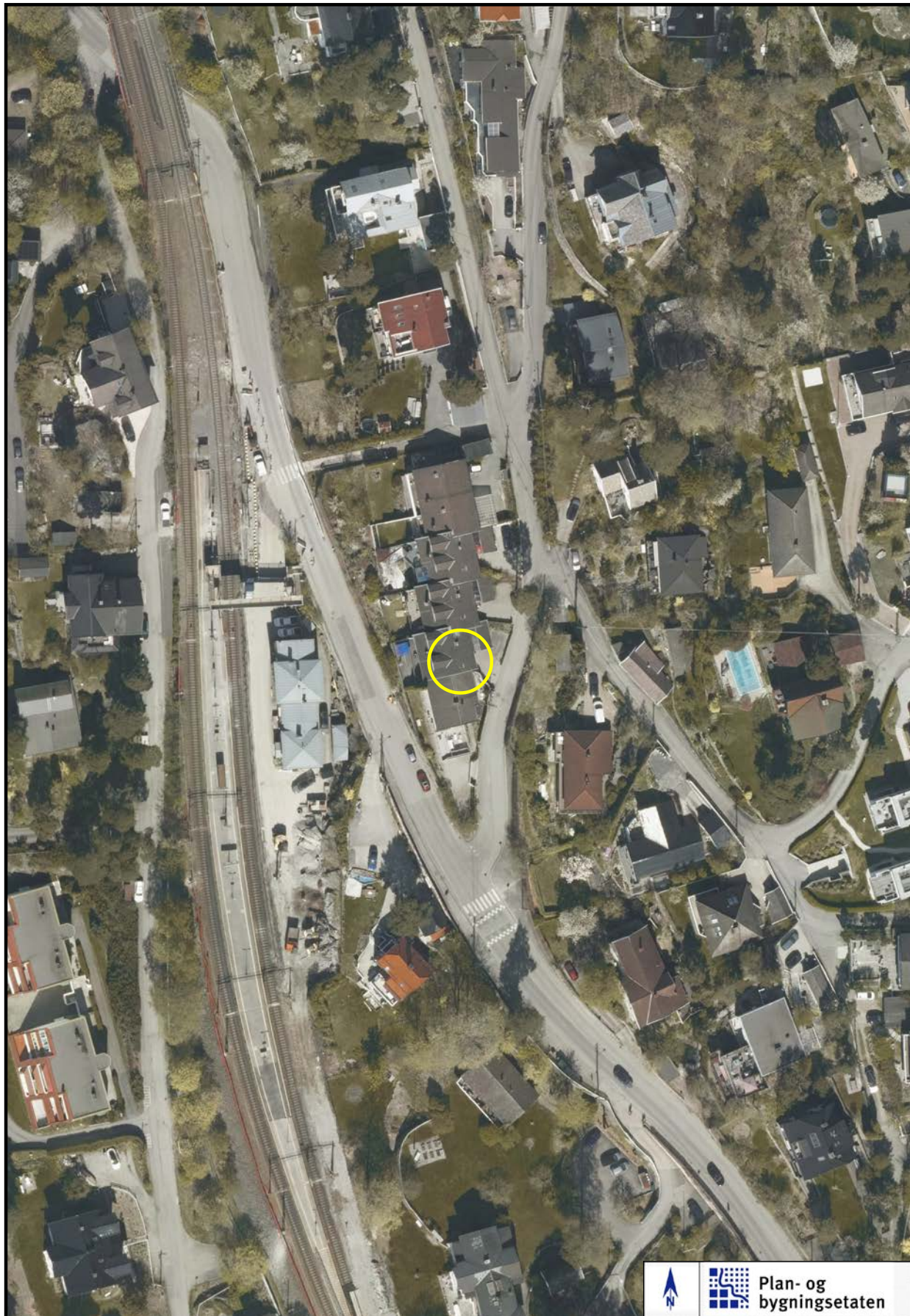
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

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







## 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.



**Plan- og bygningsetaten  
Oslo kommune**

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

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

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

## 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:

Byggeområder:

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. Byggeområde 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 m<sup>2</sup> 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.

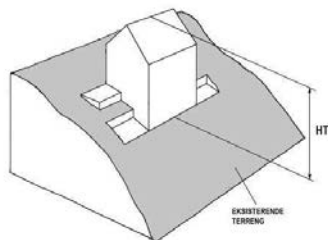


Fig. 1

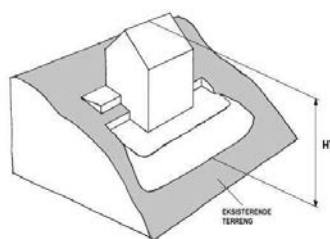


Fig. 2

### § 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 m<sup>2</sup>. Der det ikke er angitt byggegrense mot nabogrense skal avstand til nabogrense være minimum 6 m. Garasje med BRA inntil 40 m<sup>2</sup> 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 trærts 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 byggegropa, 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 gjerdet 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 normalprosjeksjon av samlet lengde/bredde på tiltaket sett fra fjorden, og omfatter bygning, støttemurer, skjæringer og fyllinger som vist i figur 3 og 4.

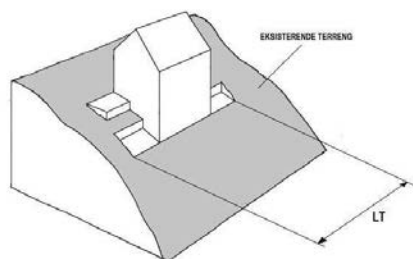


Fig. 3

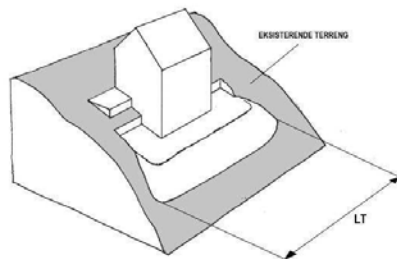


Fig. 4

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 uteoppholdsarealer utformes slik at mest mulig av eksisterende terreng bevares.

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

- minimum 200 m<sup>2</sup> for eneboliger
- minimum 300 m<sup>2</sup> for tomannsboliger
- minimum 100 m<sup>2</sup> for boliger med BRA lik eller større enn 100 m<sup>2</sup> i annen boligbebyggelse
- minimum 50 m<sup>2</sup> for boliger med BRA mindre enn 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 trærs 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 byggegrøp, 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, forstøtningmurer 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. Bygningsmyndighetene 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 m<sup>2</sup> 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 stedegeen naturstein.
- § 7.8. Offentlige og private veier  
Eksisterende veier og adkomster som er skravert som spesialområde på kartet skal bevares med nåværende 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 strøktjenlig 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.



**Plan- og bygningsetaten**  
**Oslo kommune**

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

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

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

## 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.

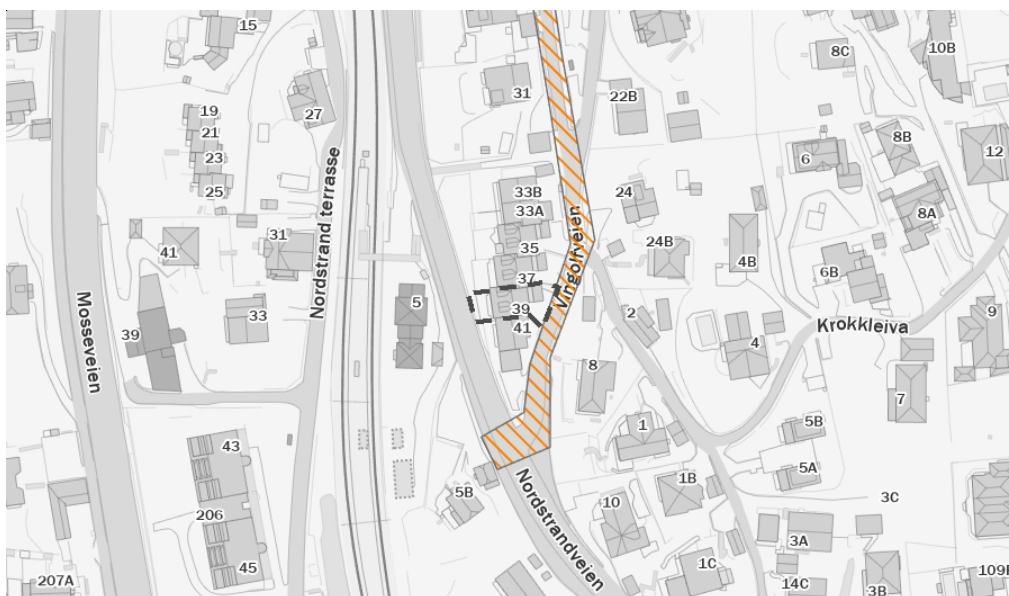
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	20.04.2026	Ikke funnet	0.1 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.31 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.2 km
Flomfaresoner	20.04.2026	Ikke funnet	0.77 km
Kulturminner - 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.

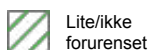
## Forurenset grunn

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
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

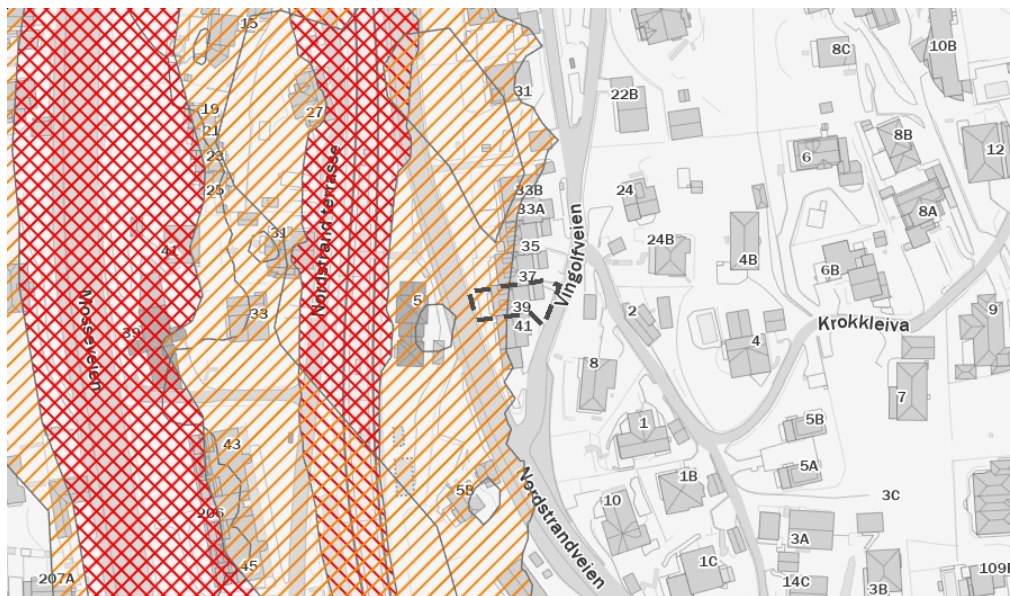
### Beskrivelse

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) sin 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/m<sup>3</sup>, 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/m<sup>3</sup>, 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 støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



### Tegnforklaring

	Gul støysone		Rød støysone
---	--------------	---	--------------

### 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 ( $L_{den}>55dB$ ) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (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 støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ( $L_{den}>68 dB$ ) og gul ( $L_{den}>58dB$ ) støysone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det framrådes 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

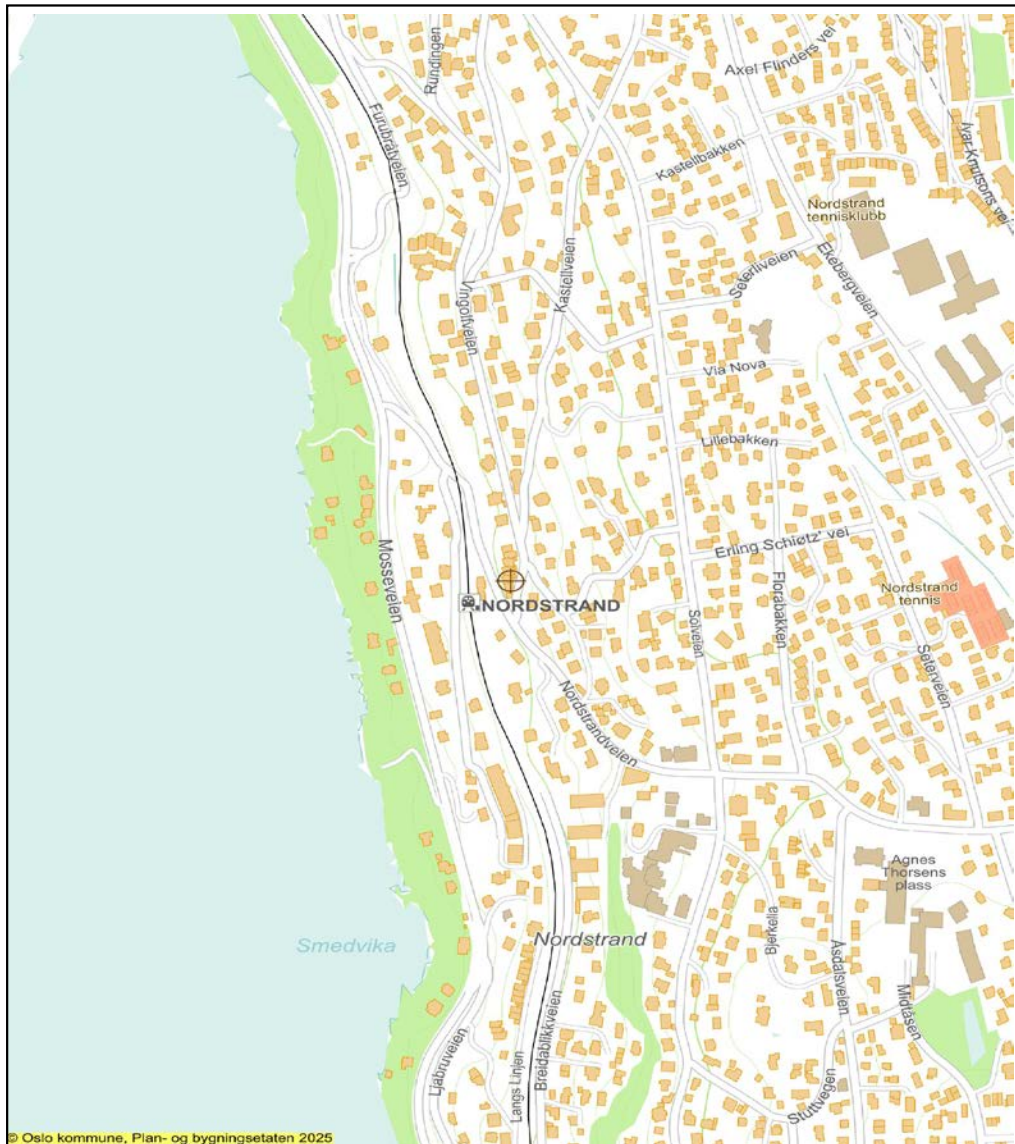
# Oversiktskart

Adr.: Vingolfveien 39

Bydel : NORDSTRAND

Gnr bnr : 182 / 39

Skolekrets (2020/2021): Nordstrand



© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten 2025

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](http://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.lovddata.no](http://www.lovddata.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](http://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](http://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 edelløvskoger, kalkfurskoger 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 edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. 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.**

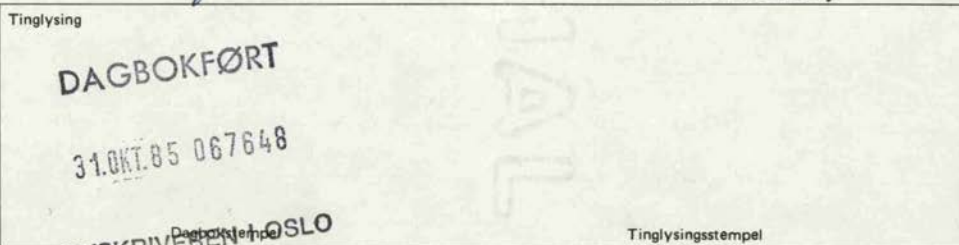
Midlertidig kart over parsellen er vist på baksiden.  
Vilkårene for å fullføre delingsforretningen er til stede.

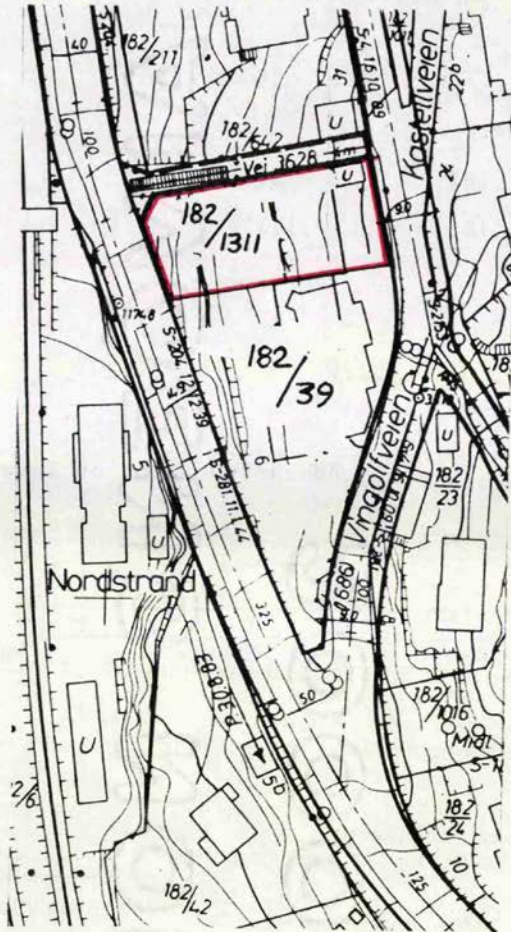
Fullstendig forretning med utstedelse  
av målebrev skal være gjennomført senest innen **23.10.1988.**

Målebrevsavdelingen den **23. oktober 1985.**

for  
*Erik Bjørnstad*  
Erik Bjørnstad  
Bydelingssjef

*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 <sup>2</sup>
1648/86		gnr.182 bnr.1344	350 m <sup>2</sup>

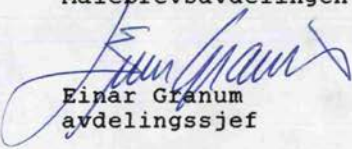
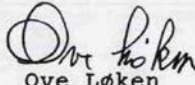
Delingsforretningen er rekvirert av adv. Arne Bennin.

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.

Måleprevsavdelingen 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							M JNR 1647-1648-86
Eiendommens betegnelse Nordsstrandveien 6 182/39						Side	- av sider i alt
Måledato						Målt av - Ove Loken	
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 1965745

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

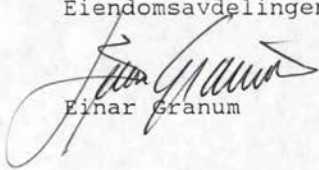
gitt registernr.: gnr. 182 bnr. 1394

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

107



## 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 vedlagsfri 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, 12/5 1999



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 -

Fileggsarealet 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.

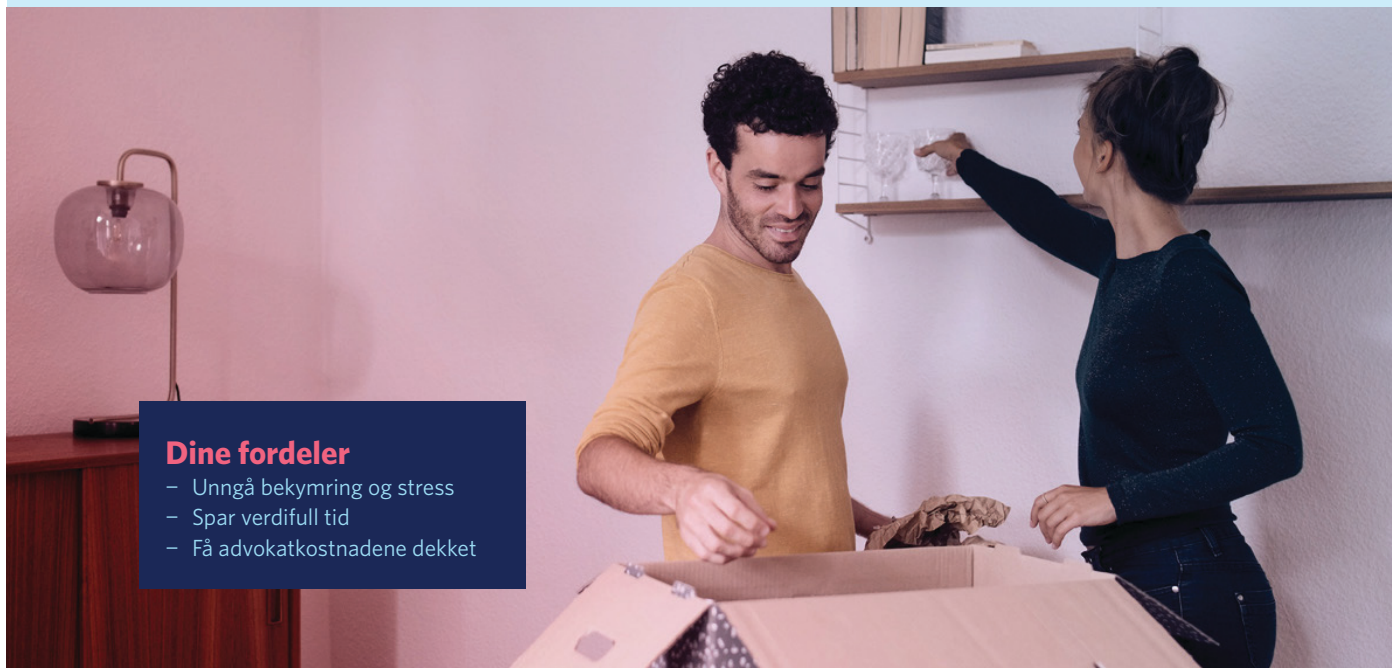
Helt kopi besværet



Doknr: 30300 Tinglyst: 11.06.1999 Emb. 105  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



# Nøklene i lomma.

Som kjøper av bolig i Emera eiendoms-  
megling får du en ekstra trygg start  
med 1 måned gratis bolig- eller innbo-  
forsikring helt uten forpliktelser.

Etter prøveperioden står man fritt til  
å fortsette forsikringen hos Kolibri  
eller velge et annet forsikringsselskap.  
Tilbudet gjelder kun privatkunder.

Kolibri Forsikring AS tar kontakt for  
praktisk informasjon og muligheter.

# Forsikring fikser vi.

**K** Kolibri

Les mer om oss på  
→ [kolibriforsikring.no](https://kolibriforsikring.no)



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

## En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

## En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

## Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

## Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](http://emera.no)



Emera Oslo  
— Der lokal kjennskap  
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Francis Johansson-Merrick  
Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no  
+47 951 97 652

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# Budskjema



Francis Johansson-Merrick  
francis.johansson-merrick@emera.no  
951 97 652

Emera kontor:  
Emera eiendomsmegling Oslo  
222 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDI FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

# Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619











EMERA

EIENDOMSMEGLING